



JAARLIJKS
FINANCIËEL
VERSLAG

2023

banimmo
the future is flexible

INHOUD



NETWORKS — FOREST — SMART HUB

Banimmo in het kort	3
Brief van de Voorzitter en de CEO	4
Kerncijfers per eind 2023	5
Markante feiten 2023	7
Impact - ESG	12
Banimmo op de beurs	25
Activiteitenverslag	27
Ontwikkelingen	27
Investment management	30
Corporate Governance	34
Beheersverslag	51
Financiële staten	56
Aanvullende informatie	135

BANIMMO IN HET KORT

Beursgenoteerd op Euronext sedert 2007, geniet Banimmo meer dan 20 jaar ervaring als vastgoedontwikkelaar en beschikt de onderneming over een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 290.000 m² vloeroppervlakte. De toetreding tot het kapitaal van Patronale Life als referentieaandeelhouder verleende het management toegang tot financiële hefboomen en korte beslissingslijnen.

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

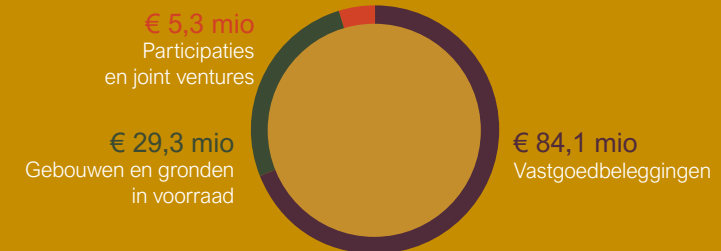
De strategie van Banimmo is gebaseerd op productdifferentiatie, het begrijpen van de klanten, een servicegerichte omgeving, missiegedreven acties en transparante communicatie.

290.000 m² Ontwikkelingspotentieel

100% België



€ 118,7 mio Vastgoedportefeuille



€ 5,94 NAV per aandeel

BRIEF VAN DE VOORZITTER EN DE CEO



LAURENT CALONNE • CEO



WERNER VAN WALLE • VOORZITTER

Na de aardverschuiving van 2022 kwamen midden 2023 optimistische verwachtingen voor herstel bovendrijven.

Maar het patroon van onder andere hoge rentevoeten en geopolitieke onzekerheid heeft zich bevestigd en dat heeft de vastgoedmarkt verder afgekoeld. De investeringsmarkt is stilgevallen, huurrendementen zijn significant gestegen wat ook bij Banimmo tot waardeverlies heeft geleid, financiering is opnieuw een kost....

Flexibiliteit en veerkracht zijn nu cruciaal voor succes in deze dynamische omgeving.

Kantoorgebruikers zullen in het kader van de verduurzaming van de werkplek, gedreven door de Europese wetgeving, blijven zoeken naar Core of Grade-A producten, dit wil zeggen uiterst duurzame en kwalitatieve projecten met groot gebruikscomfort op goed ontsloten locaties.

Ons nieuw project NETWORKS Gent ATMOS beantwoordt volledig aan die criteria. Sterker nog, bedrijven die zich daar gaan vestigen zullen op vlak van hun bedrijfshuisvesting alvast EU Taxonomy-aligned zijn.

Lares Real Estate BV
Bestuurder
vertegenwoordigd door Laurent Calonne
CEO



DEZE FOCUS OP DUURZAAMHEID
TREKKEN WE TROUWENS DOOR IN AL
ONZE OPERATIONELE ACTIVITEITEN EN
DESIGN GUIDELINES.

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

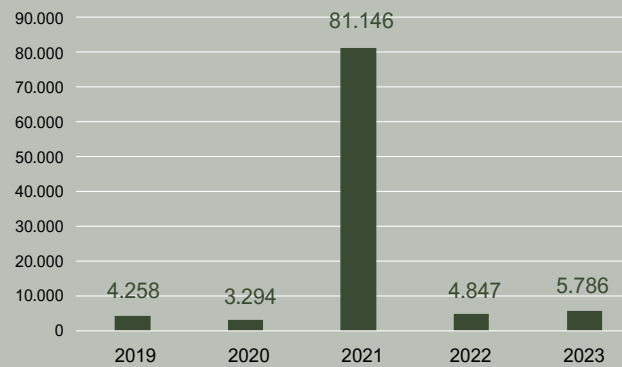
Op onze twee gebiedsontwikkelingen The Loop en Charleroi besteden we aandacht aan de juiste mix van functies en de kwaliteit van het publiek domein. Door te investeren in een betere stedenbouwkundige aanpak investeren we in een betere toekomst voor alle gebruikers.

Het weze duidelijk: deze doordachte aanpak biedt uitzicht op een gezonde toekomst voor Banimmo!

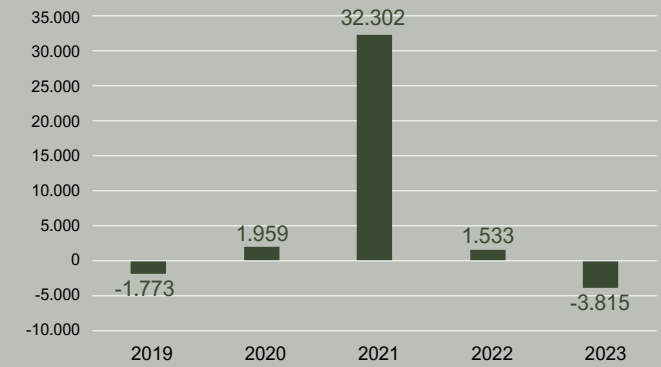
Patronale Real Estate NV
Bestuurder
vertegenwoordigd door Werner Van Walle
Voorzitter van de Raad van bestuur

KERNCIJFERS

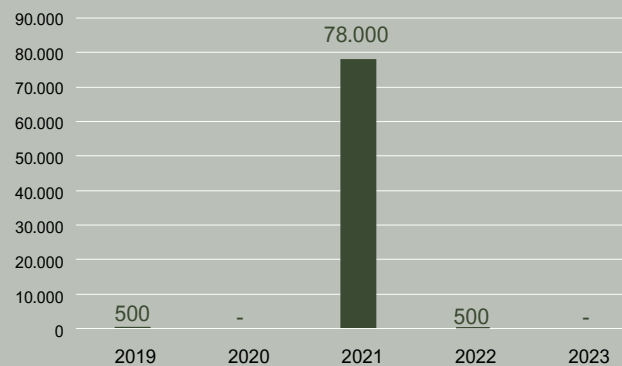
Omzet (€ '000)



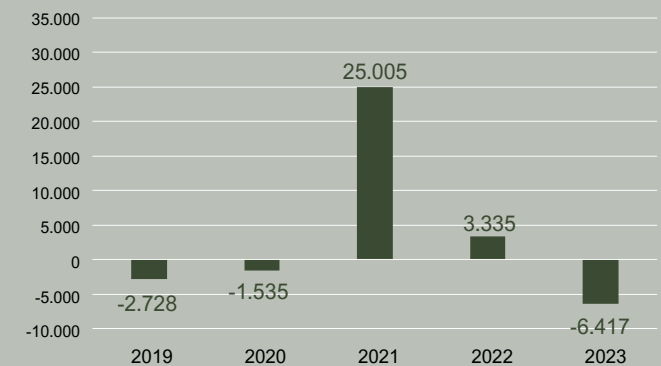
Operationeel resultaat (€ '000)



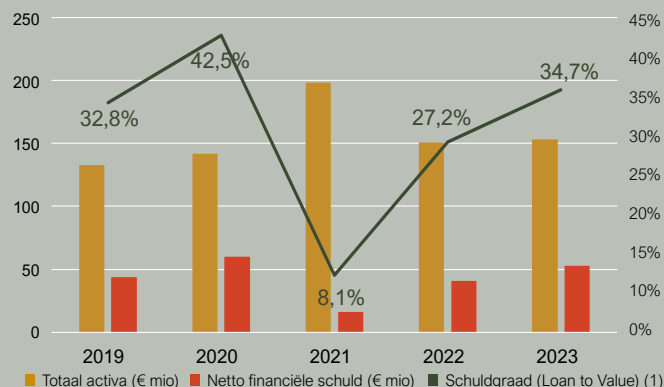
Verkoop van activa (€ '000)



Netto resultaat (€ '000)

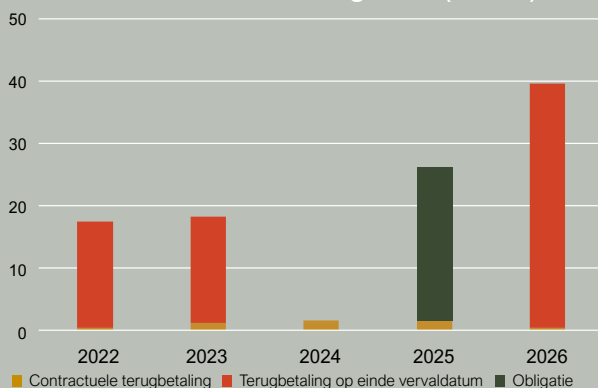


Evolutie van de schuldgraad (€ '000)



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

Vervaldagschema van de financiële verbintenissen en obligaties (€ mio)



Naleving van alle bankcovenants.

Kerncijfers vastgoedportefeuille

(€ mio)	2023	2022
Reële waarde vastgoedportefeuille	118,7	111,2
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	84,1	76,9
<i>In voorraad aangehouden gebouwen</i>	29,3	29,1
<i>Participaties en in joint ventures aangehouden gebouwen</i>	5,3	5,2
Bezettingsgraad verhuurbare gebouwen	90,63%	86,20%
Verhuurbare oppervlakte (m ²)	53 040	53 040
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	290 000	290 000

Kerncijfers balans

(€ '000)	2023	2022
Netto actief	65 794	72 609
Aantal aandelen op afsluitdatum (#)	11 249 924	11 249 924
Netto actief per aandeel (€)	5,94	6,45
Totaal activa	152 709	151 086
Financiële schuld	69 874	61 018
Schuldgraad	34,67%	27,20%

Kerncijfers resultatenrekening

(€ '000)	2023	2022
Vastgoedresultaat	719	4 528
Operationeel resultaat	-3 815	1 533
Netto resultaat	-6 417	3 335
Resultaat per aandeel en na verwatering (€)	-0,60	0,29

MARKANTE FEITEN

Januari



Alert MC huurt een unit in de Smart Hub op NETWORKS Forest.

De vergunning voor NETWORKS Gent ATMOS is definitief verworven en uitvoerbaar.

Februari



Sitecore huurt de volledige bovenste verdieping (1.410 m²) van NETWORKS Forest.

Nieuwe roll-over kredietlijn van € 27 miljoen voor 3 jaar en een bijkomende straight loan van € 3 miljoen voor NETWORKS Gent, gebouwen ONE & TWO.



Maart



“Mipim by train ... the sensible way”. Banimmo organiseert voor de tweede maal een duurzame verplaatsing naar Mipim per trein voor een groep van 40 gelijkgezinden. Althans, de terugkeer. Bij de heenreis staaften de treinen...

De graafwerken voor NETWORKS Gent ATMOS gaan van start.

B-pay betreft een unit in de Smart Hub op NETWORKS Forest.

April

Vereffening en ontbinding met onmiddellijke ingang, de zogenaamde turbo-liquidatie, van Bijouterie Doutrepoint NV, Avenir Promotion NV en Conferinvest NV.

Mei



De Europese Commissie verlengt het vruchtgebruik op de site Da Vinci H3 in Evere tot mei 2032.

Juni



Op The Loop in Gent wordt een nieuw fietspad ingehuldigd in aanwezigheid van de Schepen voor Stadsontwikkeling en Ruimtelijke planning. Tevens wordt een symbolische 'graafkraansteek' gegeven voor het project NETWORKS Gent ATMOS.

Na een grondenruil met de Stad Charleroi verwerft Banimmo de volle eigendom van twee percelen in de binnenstad ter grootte van 3,6 ha waarop een gemengde wijk zal kunnen worden ontwikkeld.

Juli



Biocodex huurt 741 m² kantoor op NETWORKS Forest.

Augustus

In overleg met de Bouwmeester Charleroi wordt Xaveer De Geyter Architects (XDGA) aangesteld om het Masterplan voor de ontwikkeling in Charleroi uit te werken.

September



XDGA en SWECO worden na marktbevraging door Grondbank The Loop aangesteld voor het uitwerken van het inrichtingsplan op Veld 12 Oost van The Loop in Gent.

Op The Loop in Gent wordt een hennepveld van een halve hectare groot geoogst. Dit proefproject toont aan dat CO₂ kan worden gecapteerd wat als offset kan dienen voor de embodied carbon van de recente kantoorontwikkelingen. Bovendien kan de hennep worden aangewend voor verschillende duurzame toepassingen.

Oktober

Lightspeed huurt de bovenste verdieping (682 m²) van NETWORKS Gent ONE.



November

Spentys huurt 373 m² op NETWORKS Forest waar tevens Producentent 2 units in de Smart Hub van NETWORKS Forest betreft.

De huurgarantie die nog liep voor een deel van de derde verdieping van het reeds verkochte gebouw Alma Court in Sint-Stevens-Woluwe loopt ten einde.



December



De Europese Commissie neemt een fotonvoltaïsche installatie op het dak van het gebouw Da Vinci H3 te Evere in gebruik, met een piekvermogen van 830kW.



IMPACT / ESG

INLEIDING

Banimmo publiceert sinds 2021 een ESG-rapport, waarin haar ESG-waarden en de toepassingen ervan worden toegelicht. ESG zit verankerd in de missie, visie en beliefs van Banimmo. Deze werden opgesteld op basis van de Sustainable Developments Goals (SDGs) van de World Health Organisation (WHO), en samen met de stakeholders verder uitgewerkt tot de materialiteitsmatrix. Voor 2023 is besloten een apart ESG-rapport uit te brengen. In dit “IMPACT” hoofdstuk worden de voornaamste aspecten aangehaald.

De EU-taxonomieregelgeving, en de in ontwikkeling zijnde CSRD-rapportering (Corporate Sustainability Reporting Directives), ondersteunen Banimmo om haar doelstellingen op gebied van duurzaamheid te realiseren en op een correcte en transparante manier te communiceren. Elk nieuw project wordt uitgewerkt met als doel te voldoen aan de vereisten van de “EU-Taxonomy” en de hoogst haalbare BREEAM-certificatie te halen. Daarnaast wordt er ook bekeken welke aspecten van andere certificaten (zoals bv. WELL) op een economische wijze kunnen worden geïntegreerd.

Als projectontwikkelaar gaat Banimmo van bij de opstart van elk project voor een doorgedreven holistische aanpak, waarbij de diepgang tijdens de studie- en voorbereidingsfase de financiële risico's tijdens de uitvoering minimaliseren en garanderen dat het eindresultaat aan de hoogste eisen voldoet. Als voorbeeld de BIM-aanpak aangehaald worden, waar zowel architect, studiebureau als aannemer verplicht worden om de coördinatie van de werken in 3D uit te werken, en een as-built dossier op te leveren dat gekoppeld is aan dit BIM-model.

Banimmo werkt momenteel aan de voorbereidingen van een CSRD-rapportering en heeft de ambitie om een eerste voorlopige rapportering toe te voegen aan het jaarverslag over het financieel jaar 2024. Wettelijk is dit pas vereist voor het financieel jaar 2026. Hiertoe wordt in 2024 de dubbele materialiteitsmatrix opgesteld en zullen op basis van de ESRS (European Sustainability Reporting Standards) de eerste relevante KPIs worden vastgelegd.

Een KPI die nu reeds gehaald werd, is een 100% alignment van de nieuwe ontwikkelingen op de EU Taxonomy. Dit is een logisch gevolg van de missie, visie en beliefs.

VISIE EN MISSIE OP BASIS VAN SDGs

Missie

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

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

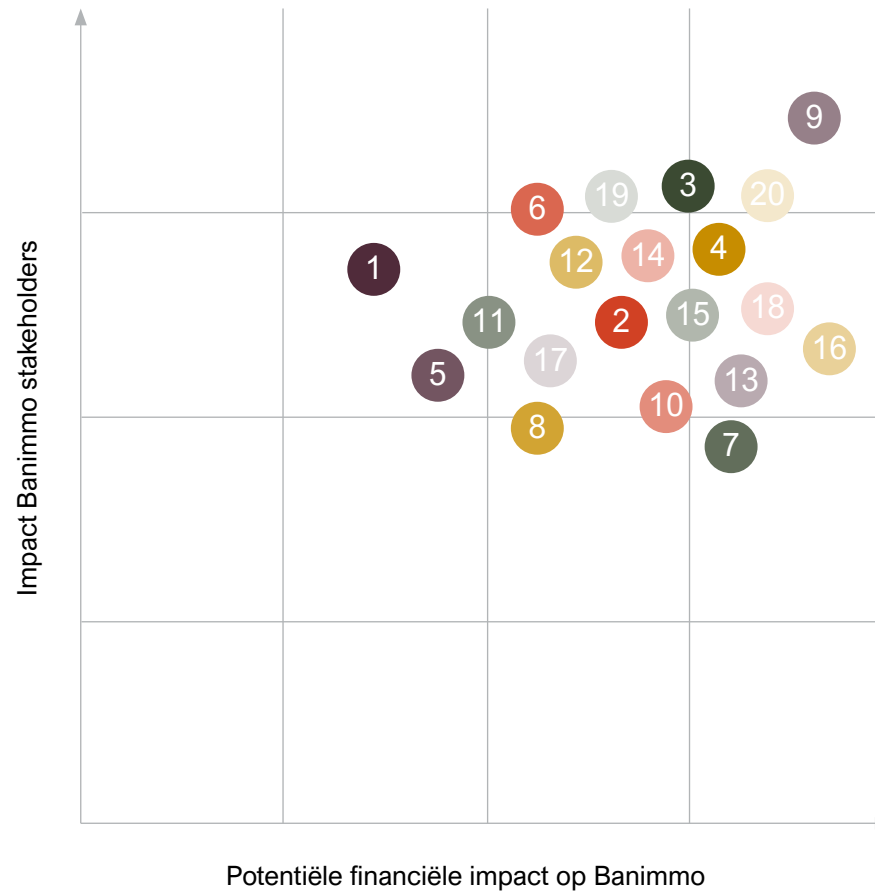
De figuur hiernaast geeft de tien SDGs weer die als basis hebben gediend voor het vastleggen van onze missie en visie.



De hoofdthema's in Banimmo's ESG-strategie zijn duurzame steden, welzijn en gezondheid van gebruikers, en het aanpakken van de klimaatcrisis. Thema's zoals waterbeheer, biodiversiteit, hernieuwbare energie, circulariteit en gelijkheid, werken ondersteunend.

De in 2021 opgestelde materialiteitsmatrix wordt momenteel verder uitgewerkt naar een dubbele materialiteitsmatrix, die de basis gaat vormen voor de toekomstige CSRD-rapportering.

- | | |
|--|---|
| 1 Impact op biodiversiteit en groene gebieden | 11 Bijdragen aan de samenleving en leave no one behind |
| 2 Veranderingsgerichte en wendbare gebouwen | 12 Stakeholdersbetrokkenheid en -tevredenheid |
| 3 Circulariteit, zero-waste en hergebruik van materialen | 13 Topwerkgever en human capital |
| 4 Strenger wordende (ESG) regelgeving | 14 Transparante en open communicatie |
| 5 Diversiteit en inclusiviteit | 15 Continu veranderende noden toekomstige gebruiker |
| 6 Duurzaam waterbeheer en -gebruik | 16 Stijgende rentevoeten, toegang tot kapitaal en green bonds |
| 7 Efficiënte organisatie- en bouwprocessen en duurzame aankoop | 17 Brownfields en vervuiling |
| 8 ESG ambassadeurschap in de value chain | 18 Innovatie, digitalisering en nieuwe technologieën |
| 9 Net-zero (ge)bouwen en hernieuwbare energie | 19 Welzijn, gezondheid en comfort |
| 10 (ESG) risicobeheer incl. klimaatrisico's | 20 Toplocaties en duurzame mobiliteit |



KPIs

100%

van de nieuwe projecten zijn
EU Taxonomy Aligned

100%

van de nieuwe projecten behaalt
BREEAM outstanding

Voornaamste actiepunten

Environmental

- Net-zero carbon (ge)bouwen is de target
- Toekomstbestendige, aanpasbare en flexibele gebouwen
- Bestaande assets energetisch renoveren.
- Circulariteit, zero-waste en hergebruik van materialen
- Inzetten op innovatie, digitaliseren en nieuwe technologieën
- Duurzaam waterbeheer- en gebruik
- Biodiversiteit en groene gebieden respecteren

Social

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

Governance

- Voldoen aan de regelgeving rond EU Taxonomy, CSRD & ESRS
- Respecteren van Social Safeguards
- ESG-ambassadeurschap in de value chain en binnen de organisatie
- Transparantie en open communicatie
- ESG integreren in Board en remuneratiepolitiek
- Stakeholdersbetrokkenheid en -tevredenheid

Connection

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



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

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

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

is, volgen we hen dagdagelijks op met onze property managers, en door middel van jaarlijkse tevredenheidsenquêtes.

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

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

Commitment

SAVING THE WORLD WITH OUR FEET ON THE GROUND - E



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

De belangrijkste assen waarop we werken zijn:

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

- **Het energetisch renoveren van onze assets.** Hiervoor maken we gebruik van de CRREM aanpak om op wetenschappelijk ondersteunde wijze onze assets klaar in overeenstemming te brengen met de klimaatdoelstellingen voor 2030 en 2050.
- **Meten is weten.** De energetische prestaties van onze gebouwen worden opgevolgd om onze scope 1,2 en 3 GHG-emissies (Green House Gasses) in kaart te brengen en te monitoren. Deze gegevens gaan we in de nabije toekomst ook ter beschikking stellen van onze huurders.
- **Inzetten van AI- en “digital twin”- technologieën om gebouwen duurzamer aan te sturen, en de impact op het milieu verminderen.**
- **Inzetten op duurzaam waterbeheer door voor het sanitair waterbesparende technologieën te integreren en in te zetten op opvang en hergebruik van regenwater, o.a. door middel van groendaken en adequate bufferbekkens.**
- **Behoud van biodiversiteit en groene gebieden.** Binnen onze projecten investeren we in de creatie en het behoud van natuurlijke inheemse habitats en het bevorderen van biodiversiteit (bijenhotels, broedplaatsen, etc).

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

Freedom

FLEX YOUR MIND AND SHAPE NEW SPACES – ES



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

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

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

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

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

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

Transparency

THE POWER OF HONESTY – G



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

1. EU Taxonomy, CSRD en BREEAM (G)

Eerlijkheid begint met een transparante en consistente aanpak als het gaat om duurzaamheid. Wetgeving zoals de EU Taxonomy en Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) en certificering volgens BREEAM bieden een gestandaardiseerd kader om de duurzaamheidsprestaties van organisaties te meten en te rapporteren. Banimmo omarmt deze normen omdat ze toelaten eerlijk te rapporteren over de impact op het milieu en de samenleving. Voor al onze nieuwe projecten streven we naar EU Taxonomy alignment en BREEAM Outstanding, voor zover dit economisch haalbaar is.



BREEAM[®]

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

Eerlijkheid vereist ook openheid naar de huurders, eigenaars en investeerders. Het delen van gegevens over duurzaamheidsprestaties, zoals energieverbruik, CO₂-uitstoot en waterverbruik, stelt hen in staat om weloverwogen beslissingen te nemen en bij te dragen aan duurzame praktijken. Dit bevordert een cultuur van vertrouwen en samenwerking tussen eigenaars en huurders, met als uiteindelijk doel een positieve impact op het milieu.

3. Social Safeguards

Eerlijkheid beperkt zich niet alleen tot milieu-overwegingen, maar ook tot sociale aspecten van duurzaamheid. Het implementeren van social safeguards in de waardeketen, zoals eerlijke arbeidspraktijken, veilige werkomstandigheden, eerlijke handel en respect voor mensenrechten, is essentieel om sociale rechtvaardigheid te garanderen. Door eerlijkheid te omarmen in alle aspecten van hun activiteiten, kunnen bedrijven een positieve impact hebben op de levens van mensen over de hele wereld.

4. ESG-ambassadeurschap

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

- zelf als rolmodel op te treden,
 - iedereen binnen onze waardeketen te sensibiliseren rond de voordelen van duurzaam bouwen,
 - ESG-clausules op te nemen in onze contracten, zowel naar leveranciers, aannemers als huurders,
- neemt Banimmo concrete acties om positieve verandering te stimuleren en anderen te inspireren om ons voorbeeld te volgen.

5. Respecteren van biodiversiteit

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

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



KOOLSTOFNEUTRALITEIT – NET ZERO CARBON COMMITMENT

Koolstofneutraliteit

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

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

Om dit te bereiken moet een hiërarchie van maatregelen worden nagestreefd op de volgende gebieden: energie-efficiëntie, hernieuwbare energie (al dan niet ter plaatse), reductie van Embodied Carbon en tenslotte compensatie van uitstoot. Net Zero Carbon verschilt van koolstofneutraliteit doordat Net Zero Carbon een sterkere nadruk legt op het optimaliseren van alle andere opties, alvorens compensatie

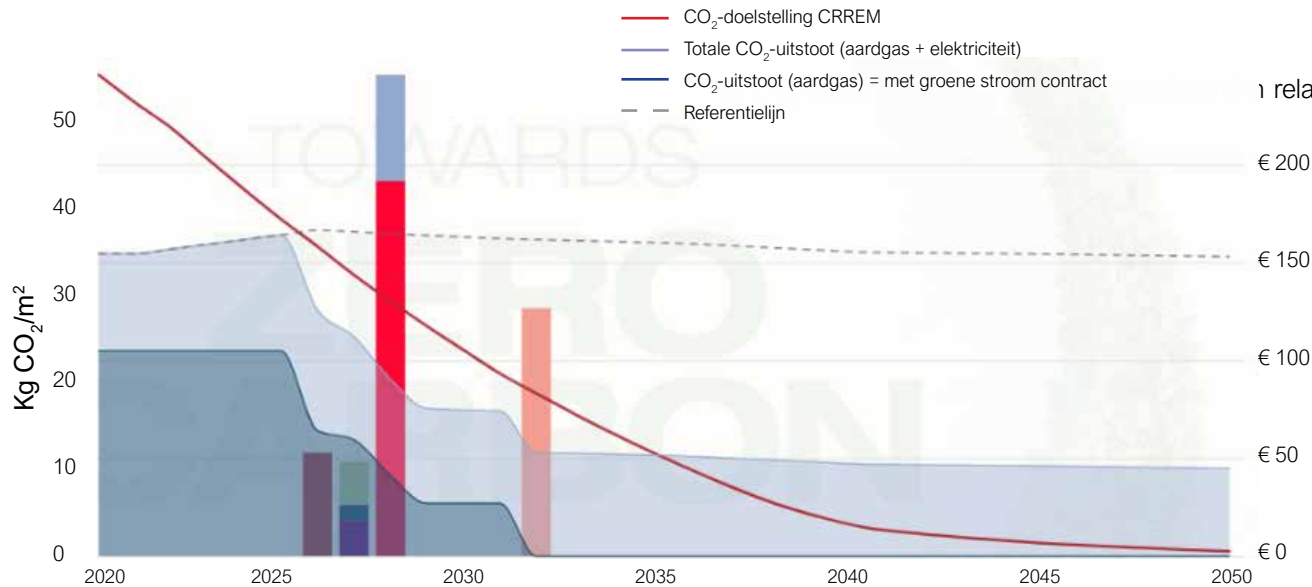
toe te passen. Wanneer compensaties worden gebruikt, moeten deze CO₂ reduceren (d.w.z. compensaties die CO₂ verwijderen uit atmosfeer) in tegenstelling tot emissiereductiecompensaties (d.w.z. compensaties die ervoor zorgen dat de CO₂-uitstoot vermindert).

Nieuwe projecten

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

In 2023 werden de projecten ATMOS en FARYS in Gent voortgezet. Beide projecten voldoen aan de EU Taxonomy en hebben na het ontwerp een BREEAM Outstanding-certificaat behaald. Met een energieverbruik van minder dan 10 kWh/m² zijn toekomstige eigenaren of huurders ook beschermd tegen stijgende energiekosten.





relatie tot ook op het identificeren van aanpassingen die kunnen bijdragen tot een verbetering van het comfortniveau en de gebruikerservaring, met als doel een zo aangenaam mogelijke werkomgeving te bieden aan de gebruikers van het gebouw.

Duurzame offsetting

Op “The Loop” liep op een terrein van een halve hectare een testproject met agrarische hennep samen met de start-up @C-Biotech. Deze hennepvariëteit gedijt goed op verschillende bodemtypes en vereist geen uitputtende landbouwpraktijken, terwijl het tegelijkertijd een positieve bijdrage levert aan de bodemgezondheid. Vanwege de korte groeicyclus heeft hennep aanzienlijke CO₂-compensatiecapaciteiten, die 5 tot 10 keer hoger zijn dan bij traditionele herbebossing.

Naast een breed scala aan bouwtoepassingen, variërend van isolatiematerialen tot vezelversterkte bouwmaterialen, kent de plant ook vele voedings- en medicinale doeleinden, waardoor het een veelbelovende en veelzijdige hulpbron is voor de transitie naar een duurzamere maatschappij. Daardoor is het voor Banimmo een veelbelovende optie voor duurzame CO₂-compensatie, een essentieel onderdeel in het streven naar duurzame net zero carbon gebouwen.

Huidige Assets

Om de milieudoelstellingen van 2030 en 2050 te halen, zal Banimmo haar bestaande assets energetisch renoveren. Dit zal op een gestructureerde manier gebeuren door voor elke asset een CRREM-analyse uit te voeren. Deze analyse, genaamd “Carbon Risk Real Estate Monitor”, richt zich op het evalueren en beheren van de CO₂-uitstoot van vastgoedportefeuilles. Het biedt inzicht in de koolstofintensiteit van het vastgoed en helpt vastgoedeigenaars en -beheerders strategieën te ontwikkelen om de milieu-impact te verminderen. Hierbij wordt de impact van verschillende energetische ingrepen op

de vastgestelde curve van CO₂-emissies in de tijd. Op basis hiervan kunnen we bepalen welke ingrepen wanneer en in welke volgorde moeten worden uitgevoerd. Deze analyse is al uitgevoerd voor het hoofdkantoor van Banimmo in de Bischoffsheimlaan en voor het multi-tenant gebouw in Vorst, Networks Forest.

Vermits een gebouw meer is dan enkel zijn energetische kwaliteiten, werd ook een BREEAM In-Use voorbereid voor beide gebouwen. Deze studie richt zich naast de energetische en duurzame aspecten van het gebouw

SOCIAL – VERWEZENLIJKINGEN

Dit jaar heeft Banimmo, ter vervanging van de traditionele relatiegeschenken, € 10.000 bijgedragen aan 4 buitengewone projecten die de medewerkers nauw aan het hart liggen:

- **Cycle for Hope:** ter ondersteuning van de begeleiding van kankerpatiëntjes rijdt een groep van Vastgoedexperts van Luxemburg naar Cannes om geld in te zamelen, waaronder onze collega Sven Dumortier.
- **TONUSO** creëert rustgevende, prikkelarme omgevingen voor kinderen en jongeren om te ontspannen na school, met sensorisch materiaal en diverse zitplekken/afzonderhoekjes waar ze vrij kunnen zijn van verplichtingen en impulsen.
- **NASCI vzw** bestrijdt al 20 jaar kinderarmoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met op maat gerichte ondersteuning. Ze willen de meest kwetsbare gezinnen helpen door kinderen een goede start van het schooljaar te geven met gevulde boekentassen.
- **NATAGORA:** de boomkikker verdween uit Wallonië door langdurige achteruitgang, maar herstelinspanningen zijn gaande dankzij vrijwilligers van Natagora's herpetologie-eenheid.

Uiteraard is het welzijn van de medewerkers zelf ook een focuspunt.

Maandelijkse teamlunches, wekelijkse padelpartijen en een jaarlijkse driedaagse teambuilding versterken niet alleen het samenhangingsgevoel, maar zorgen ook voor de broodnodige luchtige toets die elkeen wel eens nodig heeft.

Ook op sportief en competitief vlak blijft Banimmo niet achter. Al jarenlang participeren 1 à 2 teams aan de **Immorun**; dit jaar werden zelfs 9 lopers (75% van de medewerkers nota bene) gemotiveerd! In 2023 werd voor de eerste maal deelgenomen aan de Bouwrun, die ongetwijfeld ook zal uitgroeien tot een jaarlijkse traditie.

Met een aantal fervente zeilers binnen het team is een deelname aan de jaarlijkse Winds of Real Estate evident. Zij die hier nog geen ervaring in hebben, krijgen zo de kans om te proeven van een nieuwe discipline.

Daarnaast is recent begonnen aan de grondige renovatie van de eigen kantoren. Tegen het einde van de zomer zullen de medewerkers hun intrek kunnen nemen in de nieuwe burelen, waar gebruikerscomfort en functionaliteit hand in hand gaan en een noot van gezelligheid niet zal ontbreken.



STEDENBOUW ALS SLEUTEL TOT LEVENSKWALITEIT

In de wereld van duurzaamheid staat één cruciaal aspect vaak in de schaduw: de verbetering van de levenskwaliteit in steden. Dit vormt de kern van het concept van de 15-minutenstad, waar wonen, werken en ontspannen binnen handbereik zijn. Een weldoordachte stedenbouwkundige aanpak speelt hierbij een centrale rol. Het integreren van diverse functies in de stedelijke omgeving draagt niet alleen bij aan een betere levenskwaliteit, maar heeft ook een positieve impact op het klimaat. De plannen voor stedelijke ontwikkeling, zoals The Loop in Gent en projecten in Charleroi, omarmen deze duurzaamheidselementen. Het doel is niet alleen om efficiëntie te bevorderen, maar ook om een omgeving te creëren die het welzijn van haar inwoners centraal stelt.

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

Deze aanpak bevordert niet alleen een gezondere levensstijl, maar versterkt ook de sociale cohesie en vermindert de ecologische voetafdruk. Door te investeren in een betere stedenbouwkundige aanpak investeren we in een groenere, gezondere toekomst voor iedereen. Laten we samen bouwen aan steden die niet alleen duurzaam zijn, maar ook inspirerende leefomgevingen bieden waar mensen gedijen.



BANIMMO OP DE BEURS

BANIMMO-AANDEEL

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

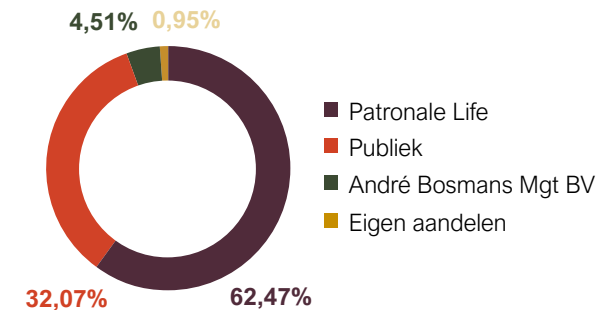
	31/12/2023
BANIMMO-AANDEEL	
Aantal uitgegeven aandelen	11 356 544
BEURSKOERS (IN €)	
Hoogste van het jaar	€ 4,20
Laagste van het jaar	€ 3,50
Bij afsluiting	€ 3,82
Gemiddelde van het jaar	€ 3,78
VOLUME	
Gemiddeld dagelijks transactie-volume	2 364 aandelen
BEURSKAPITALISATIE BIJ AFSLUITING	€ 43,38 miljoen

OBLIGATIES

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

AANDEELHOUDERS-STRUCTUUR

De grafiek hieronder toont de samenstelling van de aandeelhoudersstructuur van Banimmo op 31 december 2023. Deze is gebaseerd op de laatste "transparantieverklaring" die Banimmo ontving en geeft de aandeelhouders weer die meer dan 3% van de aandelen in bezit hebben.



Op 1 januari 2023 had Banimmo 106.620 eigen aandelen in handen. In de loop van het boekjaar verwierf de vennootschap geen enkel bijkomend aandeel en heeft ze evenmin een verkoop of een toewijzing uitgevoerd.

Op 31 december 2023 was Banimmo dus nog steeds in het bezit van 106.620 eigen aandelen.

PRAKTISCHE WERKWIJZEN BETREFFENDE DE UITBETALING VAN HET DIVIDEND

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

KALENDER VAN DE AANDEELHOUDERS

Gewone algemene vergadering	14 mei 2024
Bekendmaking van de halfjaarresultaten per 30 juni 2024	29 augustus 2024
Bekendmaking van de jaarresultaten 2024	6 maart 2025

COVERAGE DOOR ANALISTEN

VFB

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

Bank Degroof Petercam

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

ACTIVITEITEN- VERSLAG

ONTWIKKELINGEN

Overdrachten

In 2023 werden geen overdrachten gerealiseerd.

Ontwikkelingsactiviteiten

The Loop, Gent

Voor het nieuwe project NETWORKS Gent ATMOS werd reeds in december 2022 een uitvoerbare omgevingsvergunning bekomen. Het betreft een cluster van 5 kleinere gebouwen (tot 4.000 m²) tegenover de bestaande ontwikkeling NETWORKS Gent ONE & TWO, georganiseerd rond een centrale verkeersluwe zone.

De werken zijn ondertussen gestart en de oplevering is voorzien in 2025. Tevens werd een nieuw fietspad op The Loop plechtig ingehuldigd. Dit project zal tot de top qua duurzaamheid behoren, dankzij een BREEAM Outstanding certificering en een alignering op de EU-Taxonomy.



In 2022 werd een voorwaardelijke verkoopovereenkomst getekend met de watermaatschappij Farys, voor de verkoop op plan van een nog op te richten kantoorachtig gebouw met labo's op Veld 5 Oost van de site. De verkoop van dit project van ca. 10.500 m² nuttige vloeroppervlakte is onder voorbehoud van het bekomen van de nodige omgevingsvergunning, die in Q3 2023 werd aangevraagd. De oplevering is gepland in 2026.

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

In dat kader werd verder gewerkt aan het opmaken van een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan voor een gemengde ontwikkeling van bijna 80.000 m² vloeroppervlakte op Veld 12 Oost, het terrein gelegen tussen IKEA en Flanders Expo. De opmaak van dit plan werd middels een selectieprocedure toevertrouwd aan een multidisciplinair team bestaande uit XDGA en SWECO.

Een terrein van een halve hectare werd ter beschikking gesteld van de start-up C-Biotech voor een testproject met industriële hennep.

Vanwege de korte groeicyclus heeft hennep aanzienlijke CO₂-compensatiecapaciteiten, die 5 tot 10 keer hoger zijn dan bij traditionele herbebossing, waardoor het een veelbelovende optie is voor duurzame CO₂-compensatie. Dit is van essentieel belang voor Banimmo in haar streven naar net-zero carbon gebouwen.

Naast een breed scala aan bouwtoepassingen, variërend van isolatiematerialen tot vezelversterkte bouwmaterialen, kent de plant ook vele voedings- en medicinale doeleinden, waardoor het een veelbelovende en veelzijdige hulpbron is voor de transitie naar een duurzamere maatschappij. De eerste oogst is ondertussen achter de rug en er werd 5 ton CO₂ gecapteerd, waardoor de bouw van zo'n 10m² kantooroppervlakte als carbonneutraal zou mogen worden bestempeld. Banimmo wil dit nu op grotere schaal verder gaan implementeren.

De stad Gent heeft Plus Office aangesteld voor de opmaak van een masterplan voor het westelijke deel van The Loop als voorbereiding op een nieuw RUP.

Charleroi

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



Acquisities

Banimmo deed geen enkele aankoop tijdens het boekjaar 2023. De vennootschap onderzoekt regelmatig acquisitiedossiers met het oog op toekomstige herontwikkelingen.

Ontwikkelingsportefeuille

Zowat 290.000 m² ontwikkelingspotentieel:

Terrein Charleroi

Ontwikkelbare oppervlakte: ca 62.500 m²

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

Ontwikkelbare oppervlakte: 50.000 m²

Terrein Basel, site Da Vinci Evere

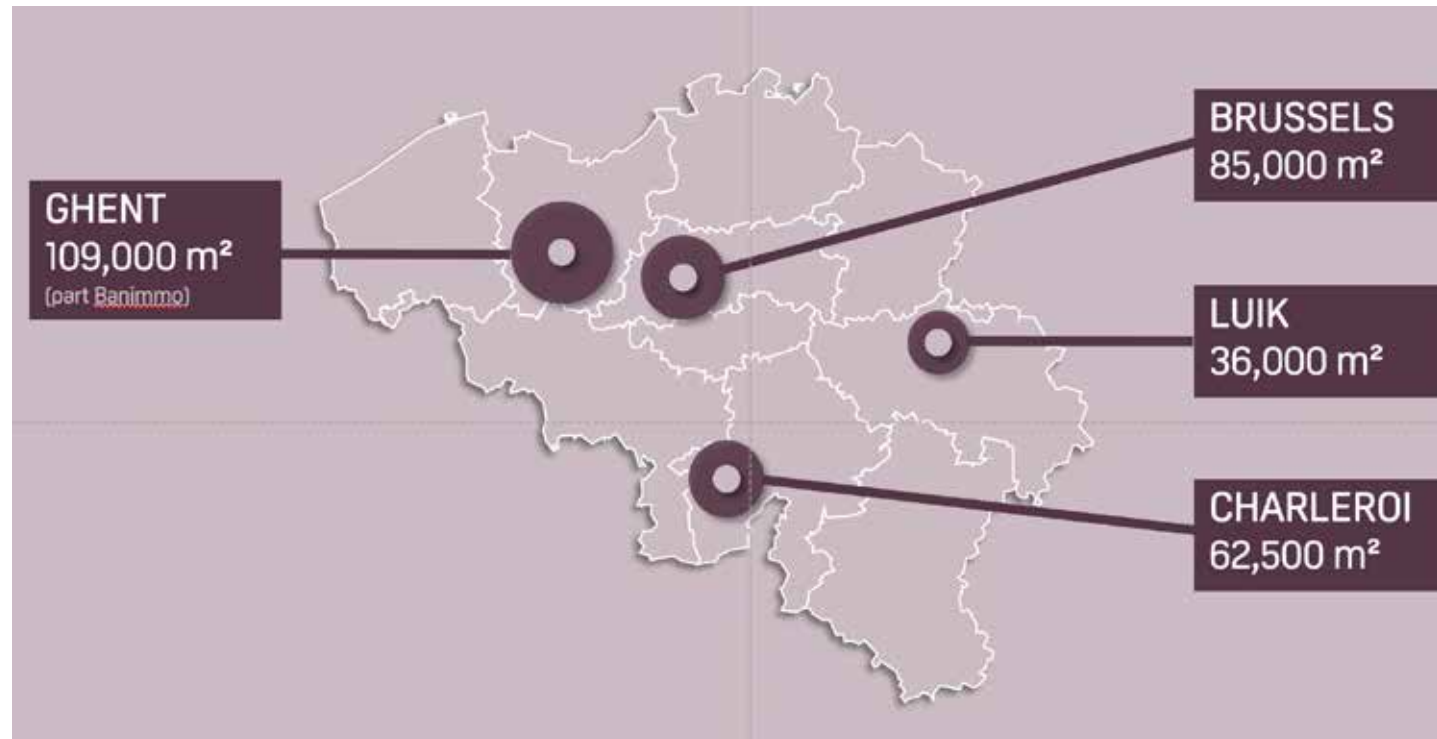
Ontwikkelbare oppervlakte: 35.000 m²

Terrein Bonne Fortune, Ans

Ontwikkelbare oppervlakte: 36.000 m²

Terreinen The Loop, Gent

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



INVESTMENT MANAGEMENT

De **bezettingsgraad** van de gebouwenportefeuille eind 2023, rekening houdend met de getekende contracten, bedraagt **90,63%**. Dit is een verdere stijging vergeleken met 86,2% eind 2022.

In 2023 werden op **NETWORKS Forest** huurcontracten afgesloten met Biocodex, Spentys, Prucontent, Alert MC, B-pay en Unilever, samen goed voor 1.951 m² kantooroppervlakte, 54 m² archieven en 20 parkeerplaatsen. Het gebouw is op die manier voor meer dan 82% verhuurd, een stijging met ongeveer 11% ten opzichte van eind 2022 dankzij de investeringen in het atrium en de opening van de NETWORKS Smart Hub, de eerste volledig geïntegreerde smart office omgeving in België, onder de vorm van een businesscenter met flexibele werkplekken, dat inspeelt op de nieuwe tendensen die door de COVID-19 pandemie bevestigd werden.



Op 11 mei 2023 werd de verlenging getekend van het vruchtgebruik door de Europese Commissie op het gebouw **Da Vinci H3**, gelegen Bourgetlaan 1 te Evere, ingaande op 25 september 2023, en dit tot en met 31 mei 2032.

Banimmo is erpachthouder van dit gebouw tot 2088. De grond is eigendom van CityDev. Het gebouw Da Vinci H3 heeft een gemengde bestemming en bestaat uit 2.117 m² kantoren en 10.332 m² ateliers en opslagruimte. In het gebouw zijn de mailroom, visual design & print, en materiaalopslag van de Europese Commissie ondergebracht. De eigenlijke gebruiker is het OIB, "Office for Infrastructure and Logistics in Brussels".

Banimmo heeft het gebouw uitgerust met fotovoltaïsche panelen met een piekvermogen van 830 kW, wat bijdraagt tot een verduurzaming van de portefeuille van de Europese Commissie en in lijn ligt met het doorgedreven ESG-beleid van Banimmo.

Vooruitzichten

Voor NETWORKS Forest lopen onderhandelingen voor de 3de verdieping. Dit is samen met een kwart van de 1e verdieping, de laatste beschikbare ruimte.

Verhuurportefeuille

Bourgetlaan 1 te Evere (Da Vinci H3)
VASTGOEDBELEGGING



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

Schiphollaan 3 (Da Vinci H5)
GEBOUW IN VOORRAAD



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



NETWORKS
FOREST

NETWORKS Forest
VASTGOEDBELEGGING



Adres: Humaniteitslaan 292, 1190 Brussel
Totaaloppervlakte: 14.065 m²
Parkeerplaatsen: 169
Bouwjaar: 1994, deels gerenoveerd in 2018 en 2021
Bovengrondse verdiepingen: Gelijkvloers + 5
Ondergrondse verdiepingen: 1
Bezettingsgraad: 82,43% (Veepee, Sitecore; ELCO, Therabel, ACH Bouw, Biocodex, Spentys, Unilever, ...)



NETWORKS
GENT

When mobility becomes an asset

NETWORKS Gent – gebouw ONE en TWO
VASTGOEDBELEGGING



NETWORKS
GENT

ATMOS

NETWORKS Gent - ATMOS
VASTGOEDBELEGGING / GEBOUW IN VOORRAAD

Raketstraat 40
GEBOUW IN VOORRAAD



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

Adres: Raymonde de Larochelaan 13-15, The Loop, Gent
Totaaloppervlakte: 14.581 m²
Parkeerplaatsen: 203
Oplevering: Q3 2021 (TWO) en Q1 2022 (ONE)
Bovengrondse verdiepingen: Gelijkvloers + 6
Ondergrondse verdiepingen: 1
Bezettingsgraad: 92,16% (Esko Graphics, iO, Mazars, Marsh, Fiberklaar, Skilliant, Lightspeed)

Adres: Raymonde de Larochelaan 50-58, The Loop, Gent
Totaaloppervlakte: 16.188 m² over 5 gebouwen:
TROPOS (gebouw 1): 3.743 m²
MESOS (gebouw 2): 3.492 m²
STRATOS (gebouw 3): 3.743 m²
EXOS (gebouw 4): 2.824 m²
IONOS (gebouw 5): 2.386 m²
Parkeerplaatsen: 174
Oplevering: Q2 2025
Bovengrondse verdiepingen: Gelijkvloers + 3
Ondergrondse verdiepingen: 1
Bezettingsgraad: in opbouw

Portefeuille-overzicht

Samenstelling

Op 31 december 2023 bestond de verhuurportefeuille uit 5 verhuurde gebouwen, met een totale verhuurbare oppervlakte van 53.040 m².

Verder bestond de portefeuille uit 5 gronden (waarvan 1 in joint venture) met een ontwikkelingspotentieel van zowat 290.000 m² (aandeel Banimmo). Op die gronden is één project in aanbouw (NETWORKS Gent ATMOS) en een tweede zal in 2024 worden opgestart (Farys).

Waarde van het patrimonium

Per 31 december 2023 had het vastgoedpatrimonium een waarde van € 118,7 miljoen:

- Vastgoedbeleggingen: € 84,1 miljoen;
- In voorraad aangehouden gebouwen: € 29,3 miljoen;
- Participaties en in joint venture aangehouden gebouwen: € 5,3 miljoen.



CORPORATE GOVERNANCE

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

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

Banimmo houdt zich ook aan de principes van de Belgische Corporate Governance Code 2020

“Belgian Corporate Governance Code 2020” die op 12 mei 2019 is gepubliceerd (de “Code”), en houdt waar nodig rekening met de bijzondere eigenschappen van de vennootschap. Banimmo volgt de aanbevelingen van de Code volgens het “comply or explain”-principe (“pas toe of leg uit”-regel). Een nieuw “Corporate Governance Charter” werd opgemaakt door de raad van bestuur van Banimmo op 13 november 2019 en goedgekeurd door de algemene vergadering van 4 december 2019. Dit Corporate Governance Charter beoogde volledige informatie te verstrekken omtrent de governance regels die toegepast worden in de vennootschap. Het Remuneratiebeleid opgenomen in dit Corporate Governance Charter werd nogmaals aangepast door de raad van bestuur van Banimmo op 22 april 2021 en goedgekeurd door de algemene vergadering van 11 mei 2021. Het Corporate Governance Charter werd periodiek aangepast door de raad van bestuur van Banimmo gehouden op 26 maart 2024 en dit na raadpleging van alle ondersteunende comités. De actuele versie van het Charter is van toepassing vanaf 1 januari 2024.

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

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Referentiecode

Banimmo hanteert de Code als haar referentiecode.

Naleving van de Code

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

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

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

Interne controle en “corporate governance” bepaling

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

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

De controle-omgeving

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

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

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

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

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

De raad van bestuur zal zich in 2024 beraden over de meest gepaste wijze waarop de ESG-doelstellingen van de vennootschap en de implementatie van de ESG-visie best worden geïmplementeerd en opgevolgd binnen de bestaande governance-structuur.

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

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

Risicobeheer

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

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

Controlewerkzaamheden

De vennootschap volgt het risicobeheer op met een aantal informaticasystemen.

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

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

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

Voor Grondbank The Loop NV en Urbanove Shopping Development NV (evenals in de verbonden onderneming

Les Rives de Verviers NV) zetelt Banimmo in de raden van bestuur, neemt Banimmo deel aan de benoeming van de commissarissen en volgt Banimmo de rapportering en de afsluiting van de rekeningen op. Voorafgaand aan de turbo-liquidatie van deze vennootschappen, zetelde Banimmo ook in de raad van bestuur van Conferinvest NV, Avenir Promotion NV en Bijouterie Doutrepont NV. Voor Comulex NV, IPS NV, PSDM BV, Espevelo 1 NV, Espevelo2 NV en Espevelo3 NV zetelt een bestuurder en/of lid van het Collegiaal Orgaan voor Dagelijks Bestuur in de raden van bestuur.

Informatie en communicatie

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

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

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

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

De functie van "compliance officer" wordt sinds midden 2019

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

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

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

Begeleiding

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

samenkomt of telkens als het dit nodig acht.

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

In 2019 werd een nieuwe commissaris-revisor aangesteld, de rol werd toegewezen aan EY Bedrijfsrevisoren BV. De commissaris legt twee keer per jaar de conclusies van de werkzaamheden voor aan het auditcomité. Het eerste mandaat van EY had een looptijd van drie jaar en eindigde aan het eind van de jaarvergadering in 2022 over het boekjaar 2021. De raad van bestuur heeft aan de algemene vergadering in 2022 voorgesteld om het mandaat

van EY met een opeenvolgende periode van drie jaar te verlengen. De algemene vergadering heeft dit voorstel gevolgd: EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch werd aangesteld voor een opeenvolgende periode van de drie boekjaren, mandaat dat zal eindigen op de jaarvergadering in 2025 over het boekjaar 2024.

Raad van bestuur en comités

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

Verslag van de bijeenkomsten van de raad van bestuur

Op 31 december 2023 werd Banimmo bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit 10 leden, waarvan 3 onafhankelijke, in de zin van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de Belgische Corporate Governance Code 2020.

In het boekjaar 2023 kwam de raad van bestuur (“RVB”) 4 keer samen, zowel in de kantoren van de vennootschap als via videoconferentie, om volgende belangrijkste punten te bespreken:

- De financiële status van de vennootschap op kwartaalbasis;
- De financieringsbehoeften en financierings-mogelijkheden van de vennootschap alsmede hun impact op het business plan;
- De cost control reporting en de cash planning;
- De opvolging van en aanpassingen aan het business plan;
- De geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen en jaarverslagen over FY2022;
- Het geconsolideerd halfjaarlijks resultaat alsmede het halfjaarverslag over FY 2022;
- De rapportering van de Key Performance Indicators opgenomen in de service level agreement tussen de vennootschap en haar referentieaandeelhouder;
- De delegatie van bevoegdheden (en de update hiervan);
- Het vastleggen van de corporate kalender voor 2023 en 2024;
- De vaststelling dat bestuurder A. Schryvers BV met ingang van 1 december 2022 niet langer actief is als onafhankelijk bestuurder van Banimmo;
- De opstelling van het (statutair) jaarverslag gericht aan de aandeelhouders;
- De bespreking en goedkeuring van de organisatie van en het budget voor het event voor de viering van 5-jaar new Banimmo, georganiseerd op 19 oktober 2023;
- De bevestiging van de opname van de gebouwen 1, 2 en 3 van het project NETWORKS het project NETWORKS Gent Atmos onder IAS40 en dus bestemd voor verhuur;

- De analyse en de besluitvorming inzake vastgoeddossiers, meer specifiek:
 - De goedkeuring van de haalbaarheid van het project NETWORKS Gent Atmos evenals de beslissing om gebouwen 1, 2 en 3 te bestemmen voor verhuur;
 - Bonne Fortune te Ans: evaluatie van ontvangen biedingen en van de inplanting van retail;
 - Het op punt stellen van het masterplan en de indiening van de SOL voor het project in Charleroi samen met de nieuw aangestelde masterplanner XDGA (Xaveer De Geyter Architecture);
 - The Loop Gent, Veld 12 Oost: de bespreking van een voorstel van overeenkomst tussen Banimmo en sogent en de opvolging van deze samenwerking;
 - De evaluatie van de kandidatuurstelling in antwoord op de RFP van VDAB; onderzoek van de mogelijkheden op The Loop, Veld 12 Oost
- De periodieke evaluatie van het Corporate Governance Charter, het doorvoeren van de nodige aanpassingen; de periodieke evaluatie van de geschiktheid van de governance structuur en de opstart van de periodieke zelf-evaluatie binnen de raad van bestuur.

Activiteitenverslag van de bijeenkomsten van de comités

Het **audit- en risicocomité ("ARC")** is in 2023 drie keer samengekomen in aanwezigheid van de externe auditors voor het nazien van de rekeningen 2022 en deze van het eerste halfjaar van 2023.

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

- De jaarlijkse financiële resultaten over 2022;
- De halfjaarlijkse financiële resultaten alsmede het halfjaarverslag 2023;
- De bevindingen van de externe auditor, EY Bedrijfsrevisoren BV;
- De bevindingen en werkzaamheden van de interne auditor (waarbij sedert 1 september 2023 een nieuwe auditor werd aangesteld): implementatie van de Risk Control Matrix met bijzondere aandacht voor vastgoedbeheer en beleid inzake onkosten), formele documentatie van de processen inzake boekhouding (aankopen, onkosten en betalingen) en consolidatie, follow-up rond initiatieven inzake cybersecurity en implementatie van software inzake CRM en vastgoedbeheer, opstart van de interne audit inzake compliance en corporate procedures; verdere implementatie van de Internal Audit Tracker voor de periodieke rapportering van materies gerelateerd aan interne audit; implementatie van een IT software voor vastgoedbeheer).
- De rapportering van de Key Performance Indicators opgenomen in de service level agreement tussen de vennootschap en haar referentieaandeelhouder;
- De juridische en fiscale risico's;
- Het budget, de cost control review en de cashplanning van de vennootschap;
- De bespreking van het businessplan en de financieringsbehoefte van de vennootschap, waaronder

de overname door de vennootschap van de obligaties in handen van de referentieaandeelhouder.

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

• De verdere uitbouw van een Environmental Social Governance (ESG)-comité binnen het investeringscomité.

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

Het **investeringscomité (“IC”)** is vier keer samengekomen in 2023 om onder andere te beraadslagen over:

Het **comité van onafhankelijke bestuurders (“COB”)** is in 2023 niet samengekomen daar er in 2023 geen onderwerpen werden voorgelegd die in afwezigheid van de referentieaandeelhouder of aan de referentieaandeelhouder verbonden bestuurders dienen te worden besproken en beslist.

Het **benoemings- en remuneratiecomité (“BRC”)** is in 2023 twee keer samengekomen om onder andere te beraadslagen over:

- Het businessplan 2023-2028 en de masterplanning projecten, evenals de opvolging en voorbereiding van de toekomstige strategische objectieven;
- De cost control reporting;
- De mogelijke ontwikkelingen op Bâle en Da Vinci;
- De haalbaarheid en opstart van de ontwikkeling Networks Gent Atmos;
- De contractonderhandelingen voor een verkoop op plan voor Farys op Veld 5 van The Loop in Gent;
- De analyse van de werkgroep Tussentijd voor Veld 12 Oost op The Loop in Gent;
- De voorstellen van aannemers voor de constructie van NETWORKS Gent - ATMOS en de ondertekening van de voorwaardelijke verkoop op plan met Farys;
- Het verder uitwerken en opvolgen van het stappenplan voor het terrein in Ans – Bonne Fortune;
- De strategie in Charleroi en de mogelijke samenwerking met een residentiële ontwikkelaar;
- De bespreking van een voorstel van overeenkomst tussen sogent en Banimmo voor de verdere ontwikkeling van Veld 12 Oost op The Loop;
- De evaluatie van mogelijke investeringsdossiers;
- Een brainstorm over nieuwe projecten;

- De opstelling van een remuneratiebeleid in het kader van het bevorderen van de lange termijn-betrokkenheid van de aandeelhouders;
- De variabele vergoedingen en bonussen voor 2023 voor de leden van het Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur en de evaluatie van de objectieven voor de discretionaire variabele vergoedingen;
- De objectieven 2023 voor de leden van het Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur;
- Het bonusplan 2023 voor de werknemers;
- De vertrekken en aanwervingen;
- De bespreking van de alignering van de vergoedingen van de niet-uitvoerende bestuurders op de BEL-SMALL benchmark van Guberna en het opstellen van een voorstel dienaangaande aan de algemene vergadering;
- De beoordeling van het nut van de opstelling van een aandelenoptieplan in het kader van retentie van medewerkers.

Leden van de raad van bestuur en van de comités

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

Er dienden geen mandaten te worden hernieuwd op de jaarvergadering gehouden in 2023 over het boekjaar eindigend op 31.12.2022. Ook op de jaarvergadering gehouden in 2024 over het boekjaar eindigend op 31.12.2023 dienden geen mandaten te worden hernieuwd.

RAAD VAN BESTUUR

Bestuurders	Begin mandaat	Einde mandaat	Aanwezig RVB 2023	Aanwezig ARC 2023	Aanwezig IC 2023	Aanwezig BRC 2023
Patronale Real Estate NV (Voorzitter), Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel Vaste vertegenwoordiger: Werner Van Walle	19/11/2018	13/05/2025	5/5	-	4/4	3/3
Patronale Life NV (Vice-Voorzitter), Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel Vaste vertegenwoordiger: Filip Moeykens	19/11/2018	11/05/2028	5/5	3/3	-	-
Mylecke NV, Grasstraat 6 - 9770 Kruisem Vaste vertegenwoordiger: Hendrik Danneels	27/05/2019	11/05/2028	5/5	-	4/4	-
Lares Real Estate BV, Georges Henrilaan 447 - 1200 Brussel Vaste vertegenwoordiger: Laurent Calonne	19/11/2018	11/05/2028	5/5	-	-	-
Liesbeth Keymeulen BV, Frans Halsvest 24/1 - 2800 Mechelen Vaste vertegenwoordiger: Liesbeth Keymeulen	04/12/2019	13/05/2025	5/5	-	-	-
André Bosmans Management BV, Posteernestraat 42 - 9000 Gent Vaste vertegenwoordiger: André Bosmans	09/05/2017	11/05/2028	5/5	-	-	-
Jo De Clercq , Draaiboomstraat 2, 9070 Destelbergen	22/11/2018	13/05/2025	5/5	-	4/4	-
Granvelle Consultants & C° BV, Van Schoonbekestraat 36 (bus 401) - 2018 Antwerpen Vaste vertegenwoordiger: Annette Vermeiren	22/11/2018	13/05/2025	5/5	3/3	-	3/3
A. Schryvers BV, Baron Eduard Empainlaan 39 - 2800 Mechelen Vaste vertegenwoordiger: Ann Schryvers	22/11/2018	13/05/2025	5/5	-	4/4	-
Access & Partners BV, Avenue des Princes Brabançons 39 - 1170 Brussel Vaste vertegenwoordiger: Didier Malherbe	09/05/2017	11/05/2028	5/5	3/3	-	3/3

RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2023



Werner Van Walle

Vaste vertegenwoordiger van Patronale Real Estate NV. Voorzitter van de raad van bestuur en voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité, lid van het investeringscomité.

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

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

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

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

Werner Van Walle is Chief Investment Officer en Voorzitter van het Kredietcomité van Patronale Life.

Van links naar rechts:

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

Laurent Calonne

Vaste vertegenwoordiger van Lares Real Estate BV.

Bestuurder.

Laurent Calonne bouwde een ruime ervaring in vastgoed op. In de jaren 2013 tot 2018 was hij lid van het investeringscomité van Patronale Life.

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

Hij is sinds mei 2019 aangesteld als CEO van Banimmo.

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

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

André Bosmans

Vaste vertegenwoordiger van André Bosmans Management BV.

Bestuurder.

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

Van 1996 tot midden 2014 was hij secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo en sinds 2011 is hij

ook bestuurder van Banimmo. Hij was opnieuw secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo van 1 april 2016 tot eind 2018.

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

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

Didier Malherbe

Vaste vertegenwoordiger van Access & Partners BV.

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

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

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

Annette Vermeiren

Vaste vertegenwoordiger van Granvelle Consultants & Co BV.

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

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

Zij is tevens onafhankelijk bestuurder in de GVBF Forum Estates NV, een investeringsfonds gespecialiseerd in

supermarkten. Verder ondersteunt zij de sociale werking voor zorgbehoevenden en kinderwelzijn als bestuurder in de private stichting VZW SOREA en als lid van de Raad van Advies van de VZW For a Better Life.

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

Ann Schryvers

Vaste vertegenwoordiger van A. Schryvers BV.

Bestuurder, lid van het investeringscomité.

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

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

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

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

Jo De Clercq

Onafhankelijke bestuurder, Voorzitter van het investeringscomité.

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

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

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

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

Filip Moeykens

Vaste vertegenwoordiger van Patronale Life NV.

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

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

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

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

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

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

Hendrik Danneels

Vaste vertegenwoordiger van Mylecke NV.

Bestuurder, lid van het investeringscomité.

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

Hendrik Danneels is zijn carrière gestart in de bankwereld maar al snel nam de voorliefde voor vastgoed de bovenhand. Hij ontwikkelde in binnen- en buitenland reeds meer dan 4.000 appartementen, 400.000 m² retail en 100.000 m² kantoren.

Zijn huidige activiteiten kunnen onderverdeeld worden in drie categorieën:

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

Liesbeth Keymeulen

Vaste vertegenwoordiger van Liesbeth Keymeulen BV.

Bestuurder.

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

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

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

Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur

COLLEGIAAL ORGAAN VAN DAGELIJKS BESTUUR OP 31 DECEMBER 2023

Sinds 4 december 2019 heeft de raad van bestuur het dagelijks bestuur van de vennootschap afgevaardigd aan een collegiaal orgaan van dagelijks bestuur, conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 21 van de nieuwe statuten van de vennootschap. Op 31 december 2023, is het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur van Banimmo als volgt samengesteld:

Van links naar rechts:
Laurent Calonne, Liesbeth Keymeulen, Sven Dumortier



Laurent Calonne

Vaste vertegenwoordiger van Lares Real Estate BV.

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

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

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

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

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

Liesbeth Keymeulen

Vaste vertegenwoordiger van Liesbeth Keymeulen BV.

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

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

Liesbeth Keymeulen heeft een gedegen vastgoedervaring, vooreerst als Project Manager bij Bopro, Square en NATO en vervolgens als Head of Construction bij Extensa en als

Chief Operations Officer bij The House of Development.

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

Sven Dumortier

Vaste vertegenwoordiger van Mundovert Ires BV.

Chief Sustainability & Technology Officer.

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

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

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

Beleid in geval van belangenconflicten

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

Evaluatieprocedure van de raad van bestuur en de comités

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

De raad van bestuur evalueert regelmatig zijn doeltreffendheid

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

Bonus in de vorm van aandelen

Tijdens het boekjaar 2023 heeft de algemene vergadering niet moeten beraadslagen over de toekenning van een dergelijke bonus.

Remuneratieverslag

Beschrijving van de tijdens het boekjaar 2023 gehanteerde procedure voor de ontwikkeling van een remuneratiebeleid voor de bestuurders, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap en het bepalen van hun vergoeding.

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

De procedure voor de uitwerking van het remuneratiebeleid

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

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

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

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

- a) De basisprincipes van de remuneratie, met aanduiding van het verband tussen remuneratie en prestaties.
 - De remuneratie van de niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders bestaat uit een vaste vergoeding en zitpenningen.
 - De uitvoerende bestuurders ontvangen geen vergoeding voor hun mandaat in de raad van bestuur.
 - Voor de personen belast met het dagelijks bestuur heeft Banimmo management- of arbeidsovereenkomsten afgesloten aan marktconforme voorwaarden, specifiek voor elk betrokken afgevaardigde van het dagelijks bestuur.
- b) Het relatieve belang van de verschillende elementen van de remuneratie:
 - De niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders ontvangen een vaste vergoeding voor hun mandaat in de raad van bestuur van € 15.000 ex-BTW per jaar (berekend pro rata ingeval van benoeming gedurende het jaar) plus een zitpenning van € 1.500 ex BTW per vergadering.
 - De leden van het audit- en risicocomité, het benoemings- en remuneratiecomité, het investeringscomité en de

onafhankelijke bestuurders ontvangen een zitpenning voor elke vergadering, waarbij het bedrag is vastgelegd op € 1.500 ex-BTW per vergadering. Deze bedragen worden verdubbeld indien men het comité voorzit.

- Voor de personen gelast met het dagelijks bestuur, voorzien de overeenkomsten een jaarlijkse vaste remuneratie, samen met een variabele remuneratie die wordt toegekend in functie van de objectieven bepaald door de Raad van Bestuur, en waarvan het bedrag 30% van de jaarlijkse vaste bruto-remuneratie niet overschrijdt.

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

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

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

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

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

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

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

Het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, door de vennootschap of een vennootschap die tot de consolidatiekring van de vennootschap behoort, aan de niet-uitvoerende bestuurders werden toegekend, komt voor 2023 op € 255.000 ex-BTW.

De vergoedingen worden als volgt uitgesplitst:

in €		Vergoeding toegekend voor deelname aan:					Totaal
		RvB	BRC*	ARC**	IC***	Onafh. Best.	
Onafhankelijk bestuurder	Granvelle Consultants & C° BV	21 000	4 500	9 000			34 500
Onafhankelijk bestuurder	Access & Partners BV	21 000	4 500	4 500			30 000
Onafhankelijk bestuurder	Jo(han) De Clercq	21 000			12 000		33 000
Niet-uitvoerend bestuurder	A. Schryvers BV	21 000			6 000		27 000
Niet-uitvoerend bestuurder	Patronale Real Estate NV	42 000	9 000		6 000		57 000
Niet-uitvoerend bestuurder	Patronale Life NV	21 000		4 500			25 500
Niet-uitvoerend bestuurder	Mylecke NV	21 000			6 000		27 000
Niet-uitvoerend bestuurder	André Bosmans Management BV	21 000					21 000
							255 000

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

Globaal, bedraagt het bedrag van de remuneraties en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan de uitvoerende bestuurders, de andere leiders en de personen gelast met het dagelijks bestuur door de vennootschap of een vennootschap die deel uitmaakt van haar consolidatiekring, € 941.413 ex-BTW.

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- a) de basisremuneratie bedraagt € 805.200 ex-BTW;
- b) de variabele remuneratie: € 136.213 ex-BTW;
- c) pensioen: geen enkel bedrag;
- d) de overige componenten van de remuneratie zoals de kosten of de waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, waarbij de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen worden toegelicht: € 0.
Deze remuneratie werd niet ingrijpend aangepast in vergelijking met het door het jaarverslag behandelde boekjaar.
- e) vergoeding voor einde contract: € 0.

Tijdens het boekjaar 2023 heeft de raad van bestuur geen opties toegekend.

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

in € (excl BTW)	Lares Real Estate BV CEO vv. Laurent Calonne	Liesbeth Keymeulen BV COO vv. Liesbeth Keymeulen	Mundovert IRES BV CTO vv. Sven Dumortier
Basisvergoeding	283 824	273 348	248 028
Variabele vergoeding	48 014	46 241	41 958
Totaal	331 838	319 589	289 986

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

VERSCHEIDENHEID BINNEN DE RAAD VAN BESTUUR

Banimmo ziet er nauwgezet op toe dat de samenstelling van de raad van bestuur representatief is.

Dit criterium maakt deel uit van de criteria die in beschouwing worden genomen bij de benoeming van nieuwe bestuurders. Op 31 december 2023 zijn er 7 mannelijke en 3 vrouwelijke bestuurders.

REGELS TER VOORKOMING VAN MARKTMISBRUIK

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

Toezicht op uitgevoerde transacties op Banimmo-aandelen

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

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

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

Beperkingen op transacties uitgevoerd door leidinggevende personen of werknemers

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

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

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

REGELS TER VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

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

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

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

INFORMATIE OVER ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

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

BEHEERSVERSLAG

RESULTATENREKENING

(in € 000)	2023	2022
Huuropbrengsten	5 786	4 847
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	0	0
Opbrengsten van bestellingen in uitvoering	0	0
Opbrengsten uit de voortgezette activiteiten	5 786	4 847
Kosten van verhuring	-1 110	- 885
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	0	0
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	0	0
Kosten van de voortgezette activiteiten	-1 110	- 885
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	4 676	3 962
Erelonen en beheersvergoedingen	301	120
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	0	505
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1 520	1 479
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-2 519	- 608
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	- 426	- 426
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen	0	0
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	207	- 504
VASTGOEDRESULTAAT	719	4 528
Administratieve kosten	-4 534	-2 995
Andere inkomsten	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	-3 815	1 533
Financiële kosten	-3 439	-3 039
Financiële opbrengsten	1 081	105
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	- 211	- 118
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	192	496
Afschrijvingen (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	0	0
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	0	3 435
Resultaat op andere financiële activa	- 307	- 164
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-6 499	2 248
Belastingen	82	- 738
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN	-6 417	1 510
Resultaat van de beëindigde activiteiten	0	1 825
NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	-6 417	3 335
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-6 815	3 335
- Minderheidsbelangen	398	-
Resultaat per aandeel en na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)	-0,60	0,29

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

De huurinkomsten bedroegen € 5,8 miljoen in 2023, tegenover € 4,8 miljoen in 2022. Deze merkelijke stijging die de indexaties overstijgt vloeit voornamelijk voort uit bijkomende verhuringen op NETWORKS Gent, gebouwen ONE & TWO, en NETWORKS Forest. Ook de verlenging van het vruchtgebruik door de Europese Commissie op het gebouw Da Vinci H3 te Evere speelt hier reeds voor een deel mee.

De netto eigenaarskosten bedroegen € 1,1 miljoen, een stijging ten opzichte van € 885k in 2022. In 2023 is NETWORKS Gent, gebouwen ONE & TWO, opgeleverd in 2022, voor de eerste maal volledig meegerekend voor de leegstandskosten.

Er werden geen gebouwen in voorraad verkocht.

De evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille heeft een negatieve impact van € 1,5 miljoen op de vastgoedbeleggingen (IAS40) en een negatieve impact van € 2,5 miljoen op de gebouwen en gronden in voorraad (IAS2). Dit is het gevolg van een algemene stijging van de

huurrendementen, de bouwkosten en de rente.

Onder IFRS 16 werden activa afgeschreven a rato van € 0,4 miljoen.

Het vastgoedresultaat bedraagt bijgevolg € 719k.

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) zijn gestegen van € 3,0 miljoen in 2022 naar € 4,5 miljoen. In 2022 lag die kost aanzienlijk lager onder andere ten gevolge van een gewijzigd BTW-verhoudingsgetal na herziening in 2021. De kost voor 2023 lag volledig in lijn met het budget.

Het operationeel resultaat toont een verlies van € 3,8 miljoen.

De financieringskost bedraagt € 3,4 miljoen, de netto financiële lasten € 2,4 miljoen tegenover € 2,9 miljoen in 2022.

Het resultaat van de participaties bedraagt € 192k.

Bij de belastingen valt een positief bedrag van € 87k te noteren ten gevolge het terugdraaien van een te hoog ingeschatte provisie.

Het nettoresultaat van het boekjaar klokt daarmee af op een verlies van € 6,4 miljoen. Dit is vooral het gevolg van een daling van de vastgoedwaarderingen en een operationeel resultaat dat enkel voortvloeit uit de verhuuractiviteiten.

BALANS

(in € 000)	2023	2022
ACTIVA		
LANGLOPENDE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen	84 058	76 856
Materiële vaste activa	297	350
Immateriële vaste activa	47	41
Gebruiksrechten van leasingcontracten	4 504	4 875
Participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	5 346	5 243
Uitgestelde belastingactiva	-	-
Langlopende financiële activa	4 339	3 827
Handelsvorderingen en andere langlopende vorderingen	1 937	2 129
TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA	100 528	93 320
KORTLOPENDE ACTIVA		
Gebouwen in voorraad	29 256	29 064
Kortlopende financiële activa	46	1 095
Handelsvorderingen en andere kortlopende vorderingen	5 800	6 480
Kortlopende belastingvorderingen	127	-
Kas en kasequivalenten	16 952	21 127
TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA	52 181	57 766
TOTAAL ACTIVA	152 709	151 086
EIGEN VERMOGEN		
Kapitaal	30 000	30 000
Geconsolideerde reserves	35 794	42 609
Eigen vermogen deel van de groep	65 794	72 609
Minderheidsbelangen	1 021	-
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	66 815	72 609
PASSIVA		
LANGLOPENDE PASSIVA		
Langlopende financiële schulden	67 539	42 917
Langlopende voorzieningen	242	3 134
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	4 452	5 025
Handelsschulden en andere langlopende schulden	2 850	-
TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA	75 083	51 077
KORTLOPENDE PASSIVA		
Kortlopende financiële schulden	2 335	18 101
Kortlopende belastingsschulden	206	2 093
Kortlopende voorzieningen	29	29
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	572	600
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7 669	6 578
Passiva verbonden aan de activa van de beëindigde activiteiten	-	-
TOTAAL KORTLOPENDE PASSIVA	10 811	27 400
TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN	152 709	151 086

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

De vastgoedbeleggingen (IAS40) kennen een aanzienlijke stijging van € 6,2 miljoen, voornamelijk omwille van de overdracht van en investering in 3 gebouwen van NETWORKS Gent ATMOS in aanbouw, alsook van de positieve herwaardering van Da Vinci H3 (verlenging vruchtgebruik door de Europese Commissie).

De gebouwen in voorraad (IAS2) kennen ondanks de belangrijke waardeverminderingen een kleine stijging van € 0,2 miljoen, eveneens door uitgevoerde investeringen op NETWORKS Gent ATMOS.

Het eigen vermogen daalt van € 72,6 miljoen eind 2022 tot € 66,8 miljoen. De 'Net Asset Value' (NAV) of intrinsieke waarde van het aandeel daalt van € 6,45 naar € 5,94. Het aandeel met een beurskoers van € 3,82 per 31/12/2023 noteerde significant onder NAV.

Na een verhoging van de financiering voor NETWORKS Gent, gebouwen ONE & TWO, tot € 27 miljoen bedraagt de financiële schuld op 31/12/2023 € 69,9 miljoen.

De netto-financiële schuldgraad stijgt van 27,2% tot 34,7%.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Begin 2024 heeft de vennootschap een renteswap afgesloten om de lening BNP in te dekken met ingangsdatum 29/02/2024. De lening loopt voortaan aan een vaste rentevoet.

Mazars huurt vanaf 01/01/2024 bijkomend 593 m² in NETWORKS Gent, gebouw ONE, voor 9 jaar zonder break option en aligneert de termijn van het contract op de reeds gehuurde ruimtes eveneens tot eind 2032.

HoGent en Syntra hebben in februari 2024 een Letter of Intent getekend met sogent en Grondbank The Loop, waarin Banimmo participeert, voor de ontwikkeling van een campus van 15.000 m² op Veld 12 van The Loop in Gent.

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

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

GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

Eind 2023 had de vennootschap geen enkel indekkingsinstrument.

MILIEU

Bij elke aankoop wordt stelselmatig rekening gehouden met de milieuaspecten in verband met de materiële vaste activa van de vennootschap, aan de hand van de voorafgaande “due diligence” en eventuele ontvangsten waarborgen. Voor alle opgelijste milieurisico's worden voorzieningen aangelegd in de rekeningen van de vennootschap. Zo was er ook een specifieke voorziening aangelegd in verband met de milieurisico's verbonden aan de Albert Building in Antwerpen, het gebouw dat in 2006 werd verkocht. Dit is de enige voorziening die de vennootschap boekte om een milieurisico te dekken. Deze voorziening werd al gedeeltelijk benut.

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

Er zijn geen aandeelhoudersovereenkomsten.

DIVIDEND

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

KWIJTING AAN DE COMMISSARIS

Aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders zal worden voorgesteld om kwijting te verlenen aan de commissaris voor de uitvoering van zijn mandaat tijdens het boekjaar dat op 31 december 2023 afgesloten werd.

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

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

GEGEVENS BETREFFENDE HET BESTAAN VAN BIJKANTOREN VAN DE VENNOOTSCHAP

De vennootschap beschikt niet over bijkantoren.

BELANGENCONFLICTEN EN GELIJKGESTELDE VERRICHTINGEN

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

Opgemaakt te Brussel op 26 maart 2024.

FINANCIËLE STATEN

Financiële staten	56
Geconsolideerde resultatenrekening	57
Geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat	58
Geconsolideerde balans	59
Geconsolideerd overzicht van de kasstromen	61
Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen	64
Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	65
Verslag van de commissaris	128
Jaarrekening onder verkorte versie van Banimmo	133

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in € 000)	Toelich- tingen	2023	2022
Huuropbrengsten	19	5 786	4 847
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	20	0	0
Opbrengsten van bestellingen in uitvoering	20	0	0
Opbrengsten uit de voortgezette activiteiten		5 786	4 847
Kosten van verhuring	19	-1 110	- 885
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	20	0	0
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	20	0	0
Kosten van de voortgezette activiteiten		-1 110	- 885
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		4 676	3 962
Erelonen en beheersvergoedingen		301	120
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	20	0	505
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	21	-1 520	1 479
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	21	-2 519	- 608
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten		- 426	- 426
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen	22	0	0
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	22	207	- 504
VASTGOEDRESULTAAT		719	4 528
Administratieve kosten	23/24	-4 534	-2 995
Andere inkomsten		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT		-3 815	1 533
Financiële kosten	25	-3 439	-3 039
Financiële opbrengsten	25	1 081	105
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasing-contracten		- 211	- 118
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	8	192	496
Afschrijvingen (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	8	0	0
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	20	0	3 435
Resultaat op andere financiële activa	25	- 307	- 164
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-6 499	2 248
Belastingen	26	82	- 738
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN		-6 417	1 510
Resultaat van de beëindigde activiteiten	36	0	1 825
NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		-6 417	3 335
Toewijsbaar aan:			
- Aandeelhouders van de vennootschap		-6 815	3 335
- Minderheidsbelangen		398	-
Resultaat per aandeel en na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)		-0,60	0,29

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(in € 000)	2023	2022
NETTO RESULTAAT	-6 417	3 335
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte componenten	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-
Andere componenten van het globale resultaat die in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden	-	-
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-
Andere componenten van het globale resultaat die niet in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden	-	-
GLOBAAL RESULTAAT VAN DE PERIODE	-6 417	3 335
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-6 815	3 335
- Minderheidsbelangen	398	-

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2023.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 000)	Toelich- tingen	2023	2022
ACTIVA			
LANGLOPENDE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	6	84 058	76 856
Materiële vaste activa	7	297	350
Immateriële vaste activa		47	41
Gebruiksrechten van leasingcontracten	12	4 504	4 875
Participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	8	5 346	5 243
Uitgestelde belastingactiva		-	-
Langlopende financiële activa	9	4 339	3 827
Handelsvorderingen en andere langlopende vorderingen	10	1 937	2 129
TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA		100 528	93 320
KORTLOPENDE ACTIVA			
Gebouwen in voorraad	11	29 256	29 064
Kortlopende financiële activa	9	46	1 095
Handelsvorderingen en andere kortlopende vorderingen	10	5 800	6 480
Kortlopende belastingvorderingen		127	-
Kas en kasequivalenten	13	16 952	21 127
TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA		52 181	57 766
TOTAAL ACTIVA		152 709	151 086

(in € 000)	Toelich- tingen	2023	2022
EIGEN VERMOGEN			
Kapitaal	14	30 000	30 000
Geconsolideerde reserves		35 794	42 609
Eigen vermogen deel de groep		65 794	72 609
Minderheidsbelangen		1 021	-
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		66 815	72 609
VERPLICHTINGEN			
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN			
Langlopende financiële schulden	15	67 539	42 917
Langlopende voorzieningen	17	242	3 134
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten		4 452	5 025
Handelsschulden en andere langlopende schulden	18	2 850	-
TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		75 083	51 077
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN			
Kortlopende financiële schulden	15	2 335	18 101
Kortlopende belastingschulden		206	2 093
Kortlopende voorzieningen	17	29	29
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten		572	600
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	7 669	6 578
Verplichtingen verbonden aan activa van beëindigde activiteiten	36	-	-
TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		10 811	27 400
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN		152 709	151 086

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2023.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

(in € 000)	Toelich- tingen	2023	2022
KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN			
NETTO RESULTAAT VAN DE GROEP		-6 815	3 335
NETTO RESULTAAT AANDEEL DERDEN (1)		398	-
- Belastingen	26	- 82	738
- (Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	20	-	- 505
- (Winst) / verlies uit de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	20	-	-3 435
- (Winst) / verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad	20	-	-
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (2)	21	1 520	-1 479
- Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten (3)	12	426	426
- (Winst) / verlies op de reële waarde van andere financiële activa (4)	9	307	164
- (Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad (5)	21	2 519	608
- (Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen		-	-
- (Terugneming van) waardeverminderingen op financiële activa		-	-
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	7	6	4
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa		22	67
- Lineaire spreiding van huurinkomsten en huurkosten van gebouwen		- 223	- 660
- Aandeel in het verlies (de winst) van geassocieerde deelnemingen en joint ventures (6)	8	- 192	- 496
- Resultaat van de beëindigde activiteiten	36	-	-1 825
- (Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen op geassocieerde deelnemingen en joint ventures	25	-	-
- Interestkosten	25	3 650	3 157
- Rentebaten en ontvangen dividenden	25	-1 081	- 105
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	25	-	-
NETTO RESULTAAT VOOR SCHOMMELINGEN VAN HET WERKKAPITAAL		455	- 7
<i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i>			
Verwerving van gebouwen in voorraad (7)		-1 583	-
Investeringsuitgaven in gebouwen in voorraad (8)		-2 130	-1 181
Ontvangsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (9)		225	-
Handelsvorderingen en andere vorderingen		2 112	-1 445
Handelsschulden en andere schulden		4 580	-21 273
Voorzieningen (10)		-2 892	- 125
KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		767	-24 031
Betaalde belastingen		-2 010	- 25
Ontvangen belastingen		79	34
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		-1 164	-24 022

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN (VERVOLG)

(in € 000)	Toelich- tingen	2023	2022
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Verwerving van vastgoedbeleggingen (11)		-2 263	-
Investeringsuitgaven in vastgoedbeleggingen (12)		-4 970	-2 578
Ontvangsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		-	1 798
Aankoop van materiële vaste activa		- 9	- 16
Aankoop van immateriële vaste activa		- 29	- 9
Kapitaalverhoging van geassocieerde deelnemingen en joint ventures		-	-
Aankoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures		-	-
Verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures		-	4 000
Ontvangen dividenden van financiële activa		-	13
Opbrengsten van de verkoop van beëindigde activiteiten		-	-
Leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures (13)		- 820	-
Terugbetaling van leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures		-	575
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		-8 091	3 783
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Verwerving aandeel van derden		-	-
Nieuwe leningen (14)		10 270	-
Terugbetaling van leningen (15)		-1 580	- 500
Uitgifte van obligaties (na aftrek van kosten)		-	-
Terugbetaling van obligatie		-	-25 300
Terugbetaling van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten (3)		- 600	- 630
Betaalde intresten		-3 483	-3 977
Ontvangen/(betaalde) interesten op afgeleide financiële instrumenten		-	-
Andere ontvangen interesten		473	74
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders		-	-
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		5 080	-30 333
Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten		-4 175	-50 572
Netto toestand van de kas en de kasequivalenten begin van het jaar	13	21 127	71 699
Netto toestand van de kas en de kasequivalenten einde van het jaar	13	16 952	21 127

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2023.

Voor 2023:

- (1) De post «Netto resultaat aandeel derden» heeft betrekking op de verwerving van de geassocieerde deelneming Espevelo2, waarvan 82,5% eigendom is van de Groep en het saldo van derden (zie toelichtingen 8 en 31).
- (2) De post «Reële waarde (winsten) / verliezen op vastgoedbeleggingen» heeft betrekking op een waardestijging van de gebouwen Da Vinci H3, Tropos, Mesos en Stratos en een waardevermindering van de gebouwen NETWORKS Forest en NETWORKS Gent One & Two (zie toelichting 6).
- (3) De posten «Afschrijvingen gebruiksrechten leasingcontracten» en «Terugbetaling schuld gebruiksrechten leasingcontracten» hebben betrekking op de toepassing van IFRS 16 (zie toelichting 12).
- (4) De post «Reële waarde (winsten)/verliezen op andere financiële activa» heeft betrekking op de waardering van de Atlantic House grondcertificaten (zie toelichting 9).
- (5) De post «(Terugnemingen van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad» heeft betrekking op waardeverminderingen op de gebouwen: Bâle, Da Vinci H2, SDEC Charleroi, Raket 40 en Da Vinci H5 (zie toelichtingen 11 en 21).
- (6) De post «Aandeel in de verliezen/(winsten) van joint ventures en geassocieerde ondernemingen» heeft voornamelijk betrekking op de resultaten van de geassocieerde onderneming Grondbank The Loop (zie toelichting 8).
- (7) De post «Verwerving van gebouwen in voorraad» heeft enerzijds betrekking op de inbreng in natura door Grondbank The Loop van de grond waarop de gebouwen in voorraad Tropos, Mesos en Stratos van NETWORKS Gent ATMOS zullen opgericht worden en anderzijds op een bijkomend perceel grond voor SDEC Charleroi (zie toelichting 11).
- (8) De post «Investerings in gebouwen in voorraad» hebben voornamelijk betrekking op de start van de bouwwerken van de gebouwen Tropos, Mesos en Stratos voor het project NETWORKS Gent ATMOS (zie toelichting 11).
- (9) De post «Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen» heeft betrekking op de verkoop aan de geassocieerde onderneming Espevelo3 van de studiekosten voor het project Farys (zie toelichting 11).
- (10) De post «Voorzieningen» heeft betrekking op wijzigingen in de huurwaarborg voor het voormalige Alma Court gebouw en het gebruik van de voorziening voor het voormalige Vaugirard gebouw (zie toelichtingen 17 en 22).
- (11) De post «Aankoop van vastgoedbeleggingen» heeft voornamelijk betrekking op de start van de bouwwerken van de gebouwen Exos en Ionos voor het project NETWORKS Gent ATMOS (zie toelichting 6).
- (12) De post «Investerings in vastgoedbeleggingen» hebben voornamelijk betrekking op de start van de bouwwerken aan de Exos en Ionos gebouwen van het NETWORKS Gent ATMOS project (zie toelichting 6).
- (13) De post «Leningen toegestaan aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen» heeft voornamelijk betrekking op een lening toegestaan door Banimmo aan de geassocieerde onderneming Espevelo 3 (zie toelichting 32).
- (14) De post «Nieuwe leningen» heeft betrekking op een toename van de financieringslening voor het NETWORKS Gent One & Two gebouw (zie toelichting 15).
- (15) De post «Terugbetalingen van leningen» heeft betrekking op een contractuele terugbetaling van de financieringslening voor het gebouw Raket 40 en een contractuele terugbetaling van de financieringslening voor het gebouw NETWORKS Gent One & Two (zie toelichting 15).

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(in € 000)	Toelich- tingen	Kapitaal	Reserves ver- bonden aan het kapitaal	Eigen aandelen	Geconso- lideerde reserves	Winst en verlies recht- streeks onder het eigen ver- mogen geboekt	Totaal van het eigen vermo- gen deel groep	Aandeel derden	Totaal van het gecon- solideeer- de eigen vermo- gen
SALDO PER 1 JANUARI 2022		30 000	392	-1 843	40 726	-	69 274	-1	69 273
Resultaat van het boekjaar 2022					3 335		3 335	-	
Verwerving aandeel derden								1	
Andere					-		-	-	
SALDO PER 31 DECEMBER 2022		30 000	392	-1 843	44 061	-	72 609	-	72 609
Resultaat van het boekjaar 2023					-6 815		-6 815	398	
Verwerving aandeel derden								623	
Andere					-		-	-	
SALDO PER 31 DECEMBER 2023		30 000	392	-1 843	37 246	-	65 794	1 021	66 815

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2023.

TOELICHTINGEN BIJ DE FINANCIËLE STATEN

TOELICHTING 1: ALGEMENE INFORMATIE

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

Sinds 19 november 2018 bezit Patronale Life, als gevolg van haar vrijwillig en onvoorwaardelijk openbaar overnamebod in contanten op alle aandelen in omloop van Banimmo, 62,47% van het totaal aantal door Banimmo uitgegeven aandelen. Zo volgt Patronale Life de groep Affine op als referentieaandeelhouder (zie toelichting 33). Het verjongde Banimmo is een innovatieve speler, gericht op de behoeften van de toekomstige gebruikers van haar gebouwen en met de ambitie om de nieuwe trends die een revolutie teweeg zullen brengen in de vastgoedsector op te volgen.

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

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

De geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2023, de bijlagen inbegrepen, opgesteld volgens de IFRS-normen (“International Financial Reporting Standards”), werd door de raad van bestuur goedgekeurd op 26 maart 2024 en wordt voorgelegd aan de algemene aandeelhoudersvergadering op 14 mei 2024.

TOELICHTING 2: SAMENVATTING VAN DE BELANGRIJKSTE BOEKHOUDKUNDIGE NORMEN

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

A. Algemene beginselen en IFRS-conformiteitsverklaring

De geconsolideerde financiële staten van Banimmo per 31 december 2023 zijn opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen zoals ze door de Europese Unie goedgekeurd en op die datum gepubliceerd zijn, met name de normen gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (“IASB”) en de interpretaties gepubliceerd door het IFRIC (“International Financial Reporting Interpretations Committee”).

Deze bepalingen stemmen overeen met de normen en interpretaties die door de IASB werden gepubliceerd en door de Europese Unie goedgekeurd zijn op 31 december 2023.

Deze geconsolideerde financiële staten werden opgemaakt op basis van het principe van de waardering van de elementen van de balans aan hun historische aankoopprijs, met uitzondering van de activa en passiva, desgevallend, gewaardeerd aan reële waarde.

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

Standaarden, wijzigingen aan normen en interpretaties die de Europese Unie goedkeurde en die sedert 2023 van toepassing zijn

Verschillende andere aanpassingen en interpretaties treden voor het eerst in werking in 2023, maar hebben geen impact op de geconsolideerde financiële staten van

de Groep. De groep heeft geen normen, interpretaties of aanpassingen vroegtijdig toegepast, die gepubliceerd werden maar noch niet in werking traden.

Volgende wijzigingen aan de normen en interpretaties zijn verplicht van toepassing vanaf het boekjaar 2023:

- IFRS 17 - “Verzekeringscontracten” - gepubliceerd door de IASB op 18 mei 2017, goedgekeurd door de EU op 28 juni 2021 en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari 2023;
- Aanpassing van IAS 1 - “Presentatie van de jaarrekening”, getiteld “Informatieverschaffing over de grondslagen voor financiële verslaggeving” - gepubliceerd door de IASB op 12 februari 2021, goedgekeurd door de EU op 2 maart 2022 en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari 2023;
- Aanpassing van IAS 8 - “Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten”, met als titel “Definitie van een boekhoudkundige schatting” - gepubliceerd door de IASB op 12 februari 2021, goedgekeurd door de EU op 2 maart 2022 en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari 2023;
- Aanpassing van IAS 12 - “Winstbelastingen”, getiteld “Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en verplichtingen die voortkomen uit dezelfde transactie” - gepubliceerd door de IASB op 7 mei 2021, goedgekeurd door de EU op 11 augustus 2022 en van toepassing in heel Europa vanaf 1 januari 2023;
- Aanpassing van IAS 12 - “Winstbelastingen”, getiteld “Internationale belastinghervorming - Model Pijler 2 regels” - gepubliceerd door de IASB op 23 mei 2023, goedgekeurd door de EU op 08 november 2023 en van toepassing in heel Europa vanaf 1 januari 2023;
- Aanpassing van IFRS 4 - “Verzekeringscontracten”, getiteld “Verlenging van de tijdelijke vrijstelling van de toepassing van IFRS 9” - gepubliceerd door de IASB op 25 juni 2020, goedgekeurd door de EU op 16 december 2020 en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari 2023;
- Aanpassing van IFRS 17 - “Verzekeringscontracten”, getiteld “Aanpassing van IFRS 7” - gepubliceerd door de IASB op 25 juni 2020, goedgekeurd door de EU op 19 november 2021 en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari 2023;
- Aanpassing van IFRS 17 - “Verzekeringscontracten”, getiteld “Eerste toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 - Vergelijkende informatie” - gepubliceerd door de IASB op 9 december 2021, goedgekeurd door de EU op 8 september 2022 en van toepassing in heel Europa vanaf 1 januari 2023.

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

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

- Aanpassing van IAS 1 - “Presentatie van de jaarrekening”, getiteld “Langlopende verplichtingen met convenanten” - gepubliceerd door de IASB op 31 oktober 2022, goedgekeurd door de EU op 19 december 2023 en van toepassing in heel Europa vanaf 1 januari 2024 (vervroegde toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IFRS 16 - “Lease-overeenkomsten”, getiteld “Leaseback-verplichtingen” - gepubliceerd door de IASB op 22 september 2022, goedgekeurd door de EU op 20 november 2023 en van toepassing in heel Europa vanaf 1 januari 2024 (vervroegde toepassing mogelijk).

De Groep Banimmo heeft ervoor gekozen om deze standaarden en interpretaties goedgekeurd door de Europese Unie niet vervroegd toe te passen, vóór de datum van inwerkingtreding. Die normen, wijzigingen en interpretaties zouden, rekening houdend met het patrimonium en de aard van de huidige operaties van Banimmo, geen significante invloed moeten hebben op de geconsolideerde rekeningen.

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

- IFRS 14 - “Regulatory Deferral Accounts” - op 30 januari 2014 door de IASB uitgevaardigd en nog niet door de EU goedgekeurd;
- Wijziging in IAS 1 - Presentatie van de jaarrekening, getiteld classificatie van verplichtingen als kortlopend en langlopend - uitgegeven door de IASB op 23 januari 2020 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging in IAS 7 - “Het kasstroomoverzicht”, getiteld “Financieringsovereenkomsten met leveranciers” - gepubliceerd door de IASB op 25 mei 2023 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging in IAS 21 - De gevolgen van wisselkoerswijzigingen, getiteld Definities - gepubliceerd door de IASB op 15 augustus 2023 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging van IAS 28 - ‘Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures’, getiteld ‘Verkoop of

- inbreng van activa tussen een investeerder en een geassocieerde deelneming of joint venture' - uitgegeven door de IASB op 11 september 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging in IFRS 7 - "Financiële instrumenten - Informatieverschaffing", getiteld "Vendor Finance Arrangements" - gepubliceerd door de IASB op 25 mei 2023 en nog niet goedgekeurd door de EU;
 - Wijziging van IFRS 10 - "Geconsolideerde jaarrekening", getiteld "Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en een geassocieerde deelneming of joint venture" - op 11 september 2014 door de IASB uitgevaardigd en nog niet door de EU goedgekeurd;
 - Wijziging van IFRS 16 - "Leaseovereenkomsten", getiteld "Leaseverplichting bij sale en leaseback" - op 22 september 2022 door de IASB gepubliceerd en nog niet door de EU goedgekeurd.

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

B. Consolidatiegrondslagen

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

I. Dochterondernemingen

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

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

Zoals het geval is voor de meeste van de overnames van de Groep, waar de controle wordt bekomen over één of meerdere entiteiten die niet één bedrijf vormen, maar een groep van activa of netto-activa betreffen, wordt de consolidatie niet als "bedrijfscombinatie" gekwalificeerd (in de zin van de IFRS 3). De aankoopprijs wordt dan verdeeld over de individuele identificeerbare activa en

passiva op basis van hun relatieve reële waarde op de verwervingsdatum. Een dergelijke aankoop van activa resulteert niet in het erkennen van een goodwill. Zo wordt in het geval van de verwerving van activa, in tegenstelling tot een "bedrijfscombinatie", het betaalde bedrag, dat de reële waarde van de activa overschrijdt, niet afzonderlijk als goodwill geboekt. Samengevat komen de overgedragen activa op de balans van de overnemende partij terecht, niet aan hun reële waarde zoals een "bedrijfscombinatie", maar tegen hun reële waarde vermeerderd met de betaalde meer- prijs zonder uitdrukking van uitgestelde belastingen. Indien de aankoop betrekking heeft op een entiteit die voldoet aan de definitie van bedrijf, zoals het geval zou kunnen zijn bij het verwerven van meerderheidsdeelnemingen in bedrijven welke eigenaar zijn van gebouwen die de exploitatie van hotels, conferentiecentra en andere bevatten, dan wordt de aankoopmethode toegepast voor de boekhoudkundige verwerking van bedrijfscombinaties. De aanschaffingswaarde stemt overeen met de reële waarde van de verworven activa, de uitgegeven eigen vermogensinstrumenten en van de passiva verworven of gerealiseerd op datum van de transactie. De identificeerbare verworven activa, de identificeerbare passiva en de eventueel bij een bedrijfscombinatie overgenomen passiva worden initieel gewaardeerd tegen hun reële waarde op de datum van de verwerving, en dit ongeacht het aandeel van de minderheidsbelangen. Indien de aankoopprijs hoger is dan de reële waarde van het aandeel netto identificeerbare verworven activa dat toekomt aan de Groep, wordt dit verschil geboekt als goodwill. Indien de aankoopkost lager is dan de reële waarde van het aandeel van de netto activa van de verworven dochter dat toekomt aan de Groep, dan wordt dit verschil of deze badwill rechtstreeks geboekt in de resultatenrekening.

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

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

II. Joint ventures en geassocieerde deelnemingen

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

Een geassocieerde deelneming is een entiteit waarop de Groep een betekenisvolle invloed uitoefent door deel

te nemen in de besluitvorming met betrekking tot het financieel en het operationeel beleid. Een dergelijke invloed wordt verondersteld indien de Groep minstens 20 % van het stemrecht in haar bezit heeft.

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

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

De goodwill is inbegrepen in de boekwaarde van de deelneming en wordt onderworpen aan een impairment test.

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

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

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

III. Gezamenlijke activiteiten

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

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

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

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

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

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

C. Gebouwen en vastgoedbeleggingen

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

- De verworven gebouwen of deze in aanbouw die worden aangehouden voor het gebruik door de Groep voor een commerciële activiteit, niet gewoon beperkt tot verhuur, worden opgenomen onder de materiële vaste activa (IAS 16). Dit is met name het geval voor de gebouwen uitgebaat door de Groep via een activiteit die bedrijfsopbrengsten genereert als hotel en/of conferentiecentrum en eigendom zijn van geassocieerde deelnemingen. Deze gebouwen worden gewaardeerd volgens het kostmodel, aan hun afgeschreven kost, of de kost verminderd met de totale afschrijvingen en waardeverliezen. De afschrijvingen worden lineair berekend op basis van de ingeschatte economische

levensduur van het gebouw, verminderd met zijn waarschijnlijke restwaarde (zie punt D hierna).

- De projecten in ontwikkeling, de verworven gebouwen of aangehouden voor belangrijke renovaties en de gebouwen in aanbouw worden geboekt onder voorraad (IAS 2 – Voorraden) op voorwaarde dat zij bestemd zijn om te worden verkocht in de loop van een normale activiteit of zij geproduceerd worden voor een dergelijke verkoop (zie punt G hierna).
- De vastgoedbeleggingen (IAS 40) betreffen kantoorgebouwen en commerciële ruimtes, die worden aangehouden om huurgelden te innen of met het oog op waardevermeerderingen binnen een perspectief op lange termijn of beiden. Deze worden verhuurd in het kader van contracten op korte, middellange of lange termijn en worden niet gebruikt door de Groep. De vastgoedbeleggingen worden initieel geboekt aan aankooprijks of bouwkost, met inbegrip van de initiële directe kosten voor de onderhandeling en het afsluiten van de contracten. Voor de gebouwen in aanbouw worden de financieringskosten van de bouwperiode gekapitaliseerd gedurende de periode die nodig is om deze gebouwen in hun voorziene aanwendingsstaat te brengen. Vervolgens worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde. Voor de niet opgeleverde gebouwen in aanbouw wordt de reële waarde bij het afsluiten van het boekjaar gebaseerd op de marktwaarde, akte in handen, die tweemaal per jaar (op 30 juni en op 31 december) wordt bepaald door onafhankelijke experts. Voor de andere gebouwen wordt deze waarde aangepast met de kosten van de akte en de registratie, de waarschijnlijke prijsvermindering verbonden aan de fiscale latentie welke bestaat in het kader van de verkoop via aandelenovereenkomsten, de gekapitaliseerde renovatiekosten voor de periode tussen de waarderingdatum en de datum waarop de rekeningen worden afgesloten. De oplevering van een gebouw blijkt uit de voorlopige oplevering of uit de definitieve oplevering bij gebreke van deze eerste oplevering. De marktwaarde, akte in handen, die door de Groep wordt gehanteerd, is gebaseerd op de methode van kapitalisatie van de huurwaarde die door de experts werd bepaald. Deze waarde vertegenwoordigt het bedrag dat huurders redelijkerwijze aan de verhuurder zijn verschuldigd in ruil voor het exclusieve gebruik van het onroerend goed, daarbij rekening houdend met de gebruikelijke huurvoorwaarden die op de markt gelden voor dat type van goed. De verkoop van een vastgoedbelegging is doorgaans onderworpen aan de betaling van overdrachtsrechten of een belasting op de toegevoegde waarde aan de overheid. Deze belastingen schommelen in België van 0% tot ongeveer 12,5% al naargelang de wijze van overdracht, de ligging en de kenmerken van de koper.

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

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

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

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

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

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

Wanneer Banimmo verhuurder is van een financiële leasingovereenkomst, dan worden de, krachtens die

overeenkomst, aangehouden activa opgenomen als vordering voor een bedrag dat gelijk is aan de netto-investering in de huurovereenkomst, dat wil zeggen de minimaal te ontvangen betalingen van de huurder, verhoogd met de niet gewaarborgde residuele waarde waarbij beide waarden geactualiseerd worden (zie punt V hierna). Bij overdracht van een vordering, die betrekking heeft op deze minimaal te ontvangen bedragen van de huurder, wordt de residuele niet gewaarborgde waarde overgeboekt naar vastgoedbeleggingen voor zover de residuaire rechten op die onroerende goederen die behouden blijven, beantwoorden aan de definitie van vastgoedbelegging. Deze verwerking wordt door de IFRS-normen noch voorgeschreven, noch verboden en stemt overeen met de inhoud van de transactie.

Overeenkomstig IAS 40.6 kan een huurder een zakelijk recht op een onroerend goed in het kader van een gewoon huurcontract als vastgoedbelegging boeken. De beslissing om al dan niet tot dergelijke herklassering over te gaan, wordt geval per geval, genomen door de raad van bestuur, op voorwaarde dat kan worden aangetoond dat het goed voortaan, bijvoorbeeld ingevolge een verandering van aanwending, beantwoordt aan de definitie van vastgoedbelegging.

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

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

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

D. Materiële vaste activa

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

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

De leningskosten voor gebouwen in aanbouw of in renovatie

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

De latere kosten zijn inbegrepen in de boekhoudkundige waarde van de materiële vaste activa, wanneer het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen verbonden aan het actief zullen toekomen aan de Groep en dat de kost van het actief op een betrouwbare wijze kan worden bepaald.

De herstellings- en onderhoudskosten die enkel bijdragen tot de instandhouding, en de waarde van de vaste activa niet verhogen, worden geboekt in de resultatenrekening. De materiële vaste activa worden afgeschreven over hun vermoedelijke gebruiksduur en dit volgens de lineaire methode. Het af te schrijven bedrag komt overeen met de aanschaffingsprijs verminderd, in voorkomend geval, met de geraamde restwaarde op het einde van de verwachte gebruiksduur van het actief.

De weerhouden levensduur is de volgende:

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

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

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

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

E. Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa omvatten in hoofdzaak de aangekochte software.

Immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen hun aankoopprijs (inclusief de kosten die rechtstreeks toewijsbaar zijn aan de transactie en exclusief de indirecte

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

De weerhouden levensduur is de volgende

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

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

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

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

G. Voorraden

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

waarop IAS 11 voor de bouwcontracten van toepassing is. De gebouwen, wat ook hun oorspronkelijke huursituatie is, uitsluitend verworven met het oog op wederverkoop na herontwikkeling of fysieke en/of commerciële herpositionering, binnen de gewone bedrijfsuitoefening van Banimmo, worden geboekt onder voorraden. In geval van een herontwikkeling en herpositionering, wordt het gebouw geherklasseerd als vastgoedbelegging, indien er waarschijnlijke aanwijzingen zijn van een verandering in gebruik.

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

H. Gebruiksrechten van leasingcontracten

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

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

uitzondering van de kosten die werden aangegaan voor voorraden.

Daarna worden de gebruiksrechten van leasingcontracten gewaardeerd door:

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

I. Waardeverliezen op materiële en immateriële vaste activa

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

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

J. Financiële activa

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

Zodoende:

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

K. Handelsvorderingen en overige vorderingen

Vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen hun nominale waarde en uiteindelijk tegen hun afgeschreven kostprijs, dit wil zeggen de actuele waarde van de te ontvangen kasstromen (behalve wanneer de impact van de actualisering niet betekenisvol is). De vorderingen worden individueel gewaardeerd. Waardeverminderingen worden geboekt wanneer de solvabiliteit van de debiteur als zwak wordt aanzien (ernstig aangetaste financiële situatie, tekenen van achterstallige rekeningen, gerechtelijke bewindvoering, falings, ...). Een waardeverlies wordt vastgesteld indien het verschil tussen de boekwaarde van de vordering en de actuele waarde van de geraamde invorderingen (rekening houdend met de ontvangen waarborgen) negatief wordt. De vooruitbetaalde kosten en de verworven opbrengsten worden eveneens onder deze rubriek geboekt.

L. Afgeleide financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

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

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

M. Kas en kasequivalenten

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

N. Kapitaal

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

O. Financiële schulden

De financiële schulden worden initieel geboekt tegen hun reële waarde, exclusief de transactiekosten. De leningen worden nadien geboekt tegen hun afgeschreven kostprijs,

met andere woorden, tegen de huidige waarde van de te betalen kasstromen (behalve indien de impact van de actualisering niet betekenisvol is).

Ieder verschil tussen de kostprijs (exclusief de transactiekosten) en de terugbetalingswaarde wordt in de resultatenrekening geboekt over de looptijd van de lening en dit op basis van de methode van de daadwerkelijke rentevoet.

Financiële schulden worden geboekt onder kortlopende passiva, behalve indien de vervaldag meer dan twaalf maanden is verwijderd of wanneer de Groep over een onvoorwaardelijk recht beschikt om de betaling van de schuld uit te stellen tot ten minste twaalf maanden na de afsluitingsdatum, in welk geval deze schulden worden geboekt onder langlopende passiva.

P. Schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten

De schulden verbonden aan leasingcontracten, waaronder de gebruiksrechten, worden geboekt op de actiefzijde (zie: gebouwen en vastgoedbeleggingen en gebruiksrechten van leasingcontracten), worden verdeeld aan de passivazijde van de balans over "Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten" en "Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten".

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

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

Bij elke afsluiting worden de schulden geherwaardeerd door:

- hun boekwaarde te vermeerderen met de verschuldigde interesten voor het huurpassief;
- hun boekwaarde te verminderen met de reeds betaalde huren;

- hun boekwaarde te herwaarden om in voorkomend geval rekening te houden met de herwaardering van het huurpassief of de wijzigingen aan het leasingcontract of de herziening van de huren die eigenlijk vaste betalingen zijn.

Q. Handelsschulden en overige schulden

De schulden worden initieel geboekt aan hun nominale waarde en later aan hun afgeschreven kostprijs, met andere woorden aan de actuele waarde van de te betalen bedragen (behalve indien de impact van de actualisering niet betekenisvol is). Zij worden geboekt onder kortlopende passiva, behalve deze waarvan de vervaldag meer dan twaalf maanden na de afsluitingsdatum valt (exclusief schulden die deel uitmaken van het werkkapitaal dat in het kader van de normale bedrijfscyclus wordt gebruikt). Deze laatste worden geboekt onder de langlopende passiva. De dividenden die Banimmo uitkeert aan haar aandeelhouders worden in de jaarrekening geboekt onder overige kortlopende schulden tijdens de periode waar- in zij door de aandeelhouders van de Groep werden goedgekeurd.

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

R. Kapitaalsubsidies

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

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

S. Belasting op het resultaat

De belastingen op het resultaat omvatten de gewone belastingen en de uitgestelde belastingen. De gewone belasting is het bedrag van de te betalen (of terug te vorderen) belasting op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals iedere aanpassing van de betaalde (of terug te vorderen) belasting van voorgaande boekjaren. De uitgestelde belastingen worden geboekt volgens de methode van de variabele overdracht, en dit voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis van activa en passiva en hun boekhoudkundige waarde in de geconsolideerde rekeningen. Er worden echter geen uitgestelde belastingen geboekt wanneer ze het gevolg zijn van de initiële boeking van activa of passiva die gerelateerd zijn aan een transactie, anders dan een bedrijfscombinatie

en die, op het ogenblik van de transactie, geen invloed heeft op het boekhoudkundig resultaat of fiscaal resultaat. De uitgestelde belastingen worden bepaald op basis van de aanslagvoeten (en fiscale reglementeringen) die op de afsluitingsdatum van kracht waren of zouden worden en die zouden worden toegepast wanneer het desbetreffende actief geboekt onder uitgestelde belastingen wordt gerealiseerd of wanneer het passief geboekt onder uitgestelde belasting wordt betaald.

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

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

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

T. Personeelsbeloningen

I. Voordelen op korte termijn

De voordelen op korte termijn worden geboekt in de periode dat de personeelsleden hun diensten presteren. De niet op de afsluitingsdatum betaalde voordelen worden geboekt onder de rubriek "Overige schulden". Aangaande het aandelenoptieplan voor het personeel en andere op aandelen gebaseerde betalingen waarop de IFRS 2 van toepassing is, wordt de waardering van de prestaties van de werknemers in ruil voor de toegekende opties erkend als een kost. Deze kost wordt geboekt in de resultatenrekening tegenover een overeenkomstige aanpassing van het eigen vermogen, gespreid op lineaire

basis over de resterende aanschaffingsperiode van de rechten.

II. Voordelen na uitdiensttreding

De Groep heeft een pensioenplan afgesloten met vaste bijdragen ten voordele van haar medewerkers. Dit plan wordt gefinancierd via premies berekend op een vast percentage en vaste premies die worden betaald aan een onafhankelijke verzekeringsmaatschappij. Deze pensioenovereenkomst houdt een rendementsgarantie van de verzekeraar in op de opgebouwde reserves tot aan de pensioenleeftijd bepaald in het pensioenreglement. Voor de investeringen daterend van vóór 2004 mocht een individuele keuze gemaakt worden tussen een financiering met een rendementswaarborg (Tak 21) of zonder vast rendement (Tak 23 of investeringsfonds). De Wet van 28 april 2003 betreffende de aanvullende pensioenen voorzorg in een minimaal gemiddeld rendement, ten laste van de werkgever, gebaseerd op de bijdragen van de werkgever evenals de persoonlijke bijdragen. Deze rendementsgarantie, herzien door de wet van 18 december 2015 (Wet tot waarborging van de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen en tot versterking van het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen), is in werking getreden op 1 januari 2016. Vanaf 1 januari 2016 is er voortaan slechts één variabele rentevoet van toepassing op de bijdragen van de werkgever evenals op de persoonlijke bijdragen. Deze rentevoet wordt jaarlijks op 1 januari aangepast overeenkomstig de bepalingen van voormelde wet. De gebruikte methodes voor de berekening van de rendementsgarantie is de verticale methode voor het basisplan en de horizontale methode voor het aanvullend plan, zoals voorzien in de wet. De verticale methode i) bepaalt dat de rentevoet die de werkgever moet waarborgen van toepassing zal zijn op de reserves en gestorte bijdragen op het ogenblik van de berekening ervan; ii) is van toepassing op de pensioentoezeggingen waarvoor de verzekeringsmaatschappij geen rendementsgarantie heeft toegekend tot aan de pensioenleeftijd. De horizontale methode i) bepaalt dat de rentevoet die de werkgever moet waarborgen van toepassing zal zijn op de reserves en gestorte bijdragen tot aan het einde van de pensioenovereenkomst; ii) is van toepassing op de pensioentoezeggingen waarvoor de verzekeringsmaatschappij wel een rendementsgarantie heeft toegekend tot aan de pensioenleeftijd. Het minimum rendement zal berekend worden op het ogenblik dat de gerechtigde uit het plan stapt en ligt op dat ogenblik definitief vast. Jaarlijks wordt het minimum rendement berekend en desgevallend geprovisioneerd in geval van een tekort aan reeds gestorte bijdragen.

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

III. Ontslagvergoedingen

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

U. Voorzieningen

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

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

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

Het bedrag van de geboekte voorziening is gebaseerd op de best mogelijke schatting van de uitgave die vereist is voor de afwikkeling van de verplichting.

Wanneer de impact materieel is (hoofdzakelijk voor de voorzieningen op lange termijn) wordt de voorziening gewaardeerd op geactualiseerde basis. Het effect van de tijds waarde op de voorziening wordt geboekt onder financiële kosten.

V. Huurovereenkomsten

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

De gebouwen die het voorwerp van zulke overeenkomsten

uitmaken, worden in de balans opgenomen onder vastgoedbeleggingen of gebouwen in voorraad. De huuropbrengsten uit huurovereenkomsten worden lineair geboekt over de looptijd van de overeenkomsten. De kosten van gratis terbeschikkingstelling aan klanten worden lineair in mindering geboekt van de opbrengsten over de periode die eindigt op de eerstvolgende vervaldag waarop de huurders de huurovereenkomsten kunnen opzeggen.

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

Indien Banimmo aan een derde partij het recht zou overdragen om de toekomstige huurgelden voor een onroerend goed te innen, en indien deze overdracht volledig is en Banimmo vrijstelt van elke verplichting ten aanzien van deze derde partij, dan stemt het door deze derde partij betaalde bedrag overeen met de huidige waarde van de toekomstige huurgelden en wordt dit bedrag in mindering gebracht van de waarde van de onroerende goederen. De waarde van de onroerende goederen zal elk jaar worden verhoogd met het verschil tussen de geactualiseerde waarde van de overgedragen huurinkomsten, zoals op het einde van vorig boekjaar, en de geactualiseerde waarde van de huurinkomsten, zoals op het einde van het boekjaar. Dit verschil wordt elk jaar opgenomen in de rubriek “Terugneming van overgedragen huren” in de resultatenrekening.

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

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

Wanneer de Groep tussenkomt als leasingnemer die betrekking heeft op een actief dat beantwoordt aan de definitie van een materieel vast actief, wordt het gebruiksrecht van dat leasingcontract geclassificeerd in

de rubriek “Materiële vaste activa” en gewaardeerd aan geamortiseerde kost.

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

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

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

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

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

W. Erkenning van opbrengsten

I. Huuropbrengsten en opbrengsten uit het beheer van gebouwen

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

II. Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen

Banimmo realiseert diverse vormen van vastgoedtransacties voor de verkoop van gebouwen, te bouwen panden of gebouwen in aanbouw door middel van de verkoop van activa of de verkoop van effecten.

De inkomsten uit deze verkoop van gebouwen worden erkend in de resultatenrekening afhankelijk van enerzijds de contractuele verplichtingen en de vooruitgang van de transactie anderzijds.

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

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

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

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

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

De mate van vooruitgang van de werken kan op diverse wijzen bepaald worden. De Groep maakt gebruik van de methode die op betrouwbare wijze de uitgevoerde werken

meet. De aangemerkte methodes kunnen, volgens de aard van het contract, volgende aspecten inhouden:

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

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

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

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

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

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

X. Sectorinformatie

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

Y. Overzicht van de kasstromen

De kasstromen verbonden aan de bedrijfsactiviteiten worden weergegeven conform de onrechtstreekse methode

waarbij het netto-resultaat wordt aangepast met de effecten van de transacties die geen invloed hebben op de thesaurie, de bewegingen van het werkkapitaal of de elementen van opbrengsten en kosten gerelateerd aan de kasstromen van investerings- en financieringsactiviteiten. Bij de indeling van elke kasstroom tot een klasse wordt voorrang gegeven aan de inhoud t.o.v. de vorm (substance over form).

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

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

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

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

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

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

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

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

Z. Wijziging in de boekhoudkundige waarderingsregels

In het boekjaar 2023 zijn er lichte aanpassingen uitgevoerd aan de tekst m.b.t. het investeringsvastgoed onder punt C. Gebouwen en vastgoedbeleggingen.

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

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

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

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

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

Deze diversificatie laat toe een heterogeen cliënteel te bereiken en zich bovendien te concentreren op een sector. De evolutie van de macro-economische kernindicatoren, een algemene economische vertraging in België of op Europees- of zelf wereldvlak zouden tot een daling van de vraag naar kantoorgebouwen kunnen leiden, tot een grotere huurleegstand en tot het in gebreke blijven van dienstverleners, aannemers en huurders, wat een materieel negatieve impact zou kunnen hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille en op de groei-vooruitzichten van de groep.

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

B. Operationele risico's van de vastgoedmarkt

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

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

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

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

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

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

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

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

Teneinde dit risico maximaal te beperken, neemt de Groep interne en externe voorzorgen. Er werd een intern controleproces voorzien om fouten en fraude te voorkomen.

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

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

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

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

C. Risico's verbonden aan het bekomen van financieringen

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

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

De financiering van de Groep berust op 31 december 2023 op:

- een obligatielening waarvan het nominaal bedrag € 50,0 miljoen bedraagt, maar waarvan Banimmo € 25,3 miljoen heeft ingekocht (zie toelichting 15);
- bilaterale kredietlijnen voor een totaal nominaal bedrag van € 44,5 miljoen.

De netto schuldgraad van de Groep bedraagt 34,67% van het balanstotaal eind 2023.

De Banimmo Groep wenst ook haar financieringsbronnen te diversifiëren.

D. Renterisico

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

E. Wisselkoersrisico

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

F. Kredietrisico

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

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

31/12/2023

FINANCIËLE ACTIVA		Boekwaarden			Reële waarden		
(in € 000)	Toe- lich- tingen	Activa in reële waarde in resultaat	Activa in reële waarde via andere elementen van globaal resultaat	Activa aan afgeschre- ven kost	Totaal	Hiër- archie reële waarde	Totaal
Korlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop	9	3 081	-	-	3 081	niveau 3	3 081
Andere kortlopende en langlopende financiële activa	9	-	-	1 258	1 258	niveau 2	1 258
Handelsvorderingen en verbonden vorderingen	10	-	-	3 985	3 985	niveau 2	3 985
Andere vorderingen (1)	10	-	-	83	83	niveau 2	83
Kas en kasequivalenten	13	-	-	16 952	16 952	niveau 1	16 952

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

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

31/12/2023

FINANCIËLE PASSIVA		Boekwaarden			Reële waarden		
(in € 000)	Toe- lich- tingen	Passiva in reële waarde via resultaat	Passiva aan afgeschreven kost	Totaal	Hiër- archie reële waarde	Totaal	
Obligatieleningen (1)	12	-	24 770	24 770	niveau 2	24 770	
Ontleningen en schulden bij kredietinstellingen	15	-	29 436	29 436	niveau 2	29 436	
Overige financiële schulden		-	15 668	15 668	niveau 2	15 668	
Ontvangen waarborgen	18	-	118	118	niveau 2	118	
Schulden verbonden aan gebruiksrechten van bouwovereenkomsten		-	5 025	5 025	niveau 2	5 025	
Leveranciers en andere schulden (2)	18	-	8 707	8 707	niveau 2	8 707	

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

(2) Exclusief voorafgaande inkomsten en opvragingen voor huurlasten.

FINANCIËLE PASSIVA

Vervaldagen

(in € 000)	2024	2025	2026	2027	2028	+ 5 jaar
Obligatieleningen	-	24 770	-	-	-	-
Ontleningen en schulden bij kredietinstellingen	1 576	1 580	24 530	500	500	750
Overige financiële schulden	668		15 000	-	-	
Ontvangen waarborgen	118	-	-	-	-	-
Schulden verbonden aan gebruiksrechten van bouwovereenkomsten	573	547	522	498	468	2 418
Leveranciers en andere schulden	8 707	-	-	-	-	-

Hiërarchie van de reële waarde:

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

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

Vastgoedcertificaten Atlantic House

De contractuele voorwaarden van de vastgoedcertificaten geven niet noodzakelijk aanleiding tot kasstromen bestaande uit betalingen van het schuldsaldo en de daarop verschuldigde interesten aangezien deze betalingen in werkelijkheid afhangen van de rentabiliteit van het onderliggend vastgoed. In toepassing van de nieuwe IFRS 9 worden deze Atlantic House vastgoedcertificaten derhalve niet beschouwd als financiële activa die moeten gewaardeerd worden aan de afgeschreven kostprijs, noch als financiële activa gewaardeerd tegen de reële waarde via andere componenten van het globaal resultaat. Bijgevolg werden deze Atlantic House certificaten geboekt aan reële waarde via het netto-resultaat (hetzij financiële kosten van € 0,31 miljoen in 2023).

H. Risico's op geassocieerde deelnemingen en joint ventures

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

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

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

I. Concrete risico's

Risico op de huursituatie van de bestaande verhuurportefeuille

De economische impact van de invasie van Oekraïne die gepaard gaat met een energiecrisis, inflatie en stijgende rentevoeten, kan erin resulteren dat bedrijven huuruitstel of -afstel vragen, een vermindering van huuroppervlakte of heronderhandeling van de voorwaarden bij einde van de huurtermijn.

De verhuurportefeuille van Banimmo is grotendeels bespaard gebleven van deze gevolgen. Dit omdat het grootste deel van de portefeuille, namelijk de panden NETWORKS Gent ONE & TWO, Raket 40 (huurder Electrolux), Da Vinci H5 (huurder Equans), Da Vinci H3 (Europese Commissie) en een substantieel deel van NETWORKS Forest (huurder Veepee) verhuurd zijn voor lange termijn (gemiddeld nog meer dan 5 jaar) zonder opzegmogelijkheden. De huurders van deze 5 gebouwen met langlopende contracten (eerste opzegmogelijkheid > 5 jaar) vertegenwoordigen 48% van de huidige huurinkomsten. Ondanks het hoge concentratierisico van huurinkomsten, zijn het bovendien huurders die voorlopig minder of niet gevoelig zijn aan de huidige economische situatie.

Risico op moeilijke verhuur van de leegstand in de bestaande verhuurportefeuille

Omwille van voormelde economische situatie wordt verwacht dat er een druk op de bezettingsgraad zal zijn, en dit vooral voor gebouwen die niet 'core' zijn, m.a.w. oudere gebouwen op tweederangs-locaties. Bij een stijgend aanbod van 'core' gebouwen in een inkrimpende markt zorgt dit voor extra moeilijkheden om bestaande leegstand te verhuren. Voor Banimmo beperkt zich dit voornamelijk tot de 2.089 m2 leegstand op NETWORKS Forest en de 1.356 m2 in RAKET 40. Er werd een investeringsprogramma voorzien om NETWORKS Forest terug aantrekkelijk te maken met een focus op flexibele oppervlaktes, satellietkantoren, dienstverlening en smart technology, elementen die post-Covid-19 aan belang gaan winnen. Deze investeringen hebben reeds toegelaten de huurleegstand te verminderen in 2023. Indien de noodzaak zou ontstaan om aan zeer competitieve prijzen te verhuren dan zou de invloed beperkt blijven tot maximum 10% op de investeringswaarde van Networks Forest of zelfs minder in het geval van langere huurtermijnen.

Risico op verhuur van projecten in ontwikkeling

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

Er is op heden 1 speculatief project in ontwikkeling bij Banimmo: NETWORKS Gent ATMOS is een project van 5 nieuwe kwaliteitsgebouwen in een markt waar zeer weinig leegstand is en dus een grote vraag mag verwacht worden. Deze gebouwen beantwoorden aan de criteria voor 'core' gebouwen, d.w.z. moderne, veilige en duurzame (lage energie tot passief, BREEAM Outstanding, EU Taxonomy aligned) gebouwen op zeer goede locaties.

Risico's op het niet conform zijn met duurzaamheidsdoelstellingen

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

TOELICHTING 4: BELANGRIJKE BOEKHOUDKUNDIGE INSCHATTINGEN EN BEOORDELINGEN

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

- De uitgestelde belastingactiva worden uitsluitend geboekt voor zover het waarschijnlijk is dat deze binnen een voorspelbare termijn kunnen worden toegewezen aan een belastbare winst;
- De materiële en immateriële vaste activa die een bepaalde nuttige levensduur hebben, worden afgeschreven volgens de lineaire methode, op basis van een prorata temporis inschatting van de nuttige levensduur van de desbetreffende activa alsook hun restwaarde op het einde van deze gebruiksduur;
- De reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt geschat door onafhankelijke experts conform de principes beschreven in toelichting 2 (punt C) bij de jaarrekening. Voor de afsluiting op 31 december 2023 is de weerhouden expert Stadim. De andere boekhoudkundige inschattingen die door de Groep worden gehanteerd om de reële waarde van de vastgoedbeleggingen te bepalen, zijn de volgende:
 - een forfaitair aandeel van de aktekosten van 2,5 %;
 - een in het kader van overeenkomsten met betrekking tot de verkoop van aandelen bestaande belastinglatentie wordt geval per geval bepaald naargelang de tendensen op de vastgoedmarkt.
- Nota van de expert Stadim:

Material valuation uncertainty

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

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

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

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

TOELICHTING 5: SECTORINFORMATIE

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

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

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

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

Geografische sectoren

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

Geografische sectoren op 31.12.2023 (in € 000)	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toege- wezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	1 799	-	2 480	-	4 279
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	- 708	-	- 261	-	- 969
Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	1 091	-	2 219	-	3 310
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	1 507	-	-	-	1 507
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	- 141	-	-	-	- 141
Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad	1 366	-	-	-	1 366
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
Kostprijs van de gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
Netto resultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	2 457	-	2 219	-	4 676
Erelonen en beheersvergoeding	65	-	237	-	301
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-
Lasten en kosten van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-
Inkomsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van vastgoedbeleggingen	- 774	-	- 745	-	-1 520
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	- 371	-	-	- 56	- 426
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-2 005	- 514	-	-	-2 519
Andere lasten en operationele opbrengsten	- 150	- 16	-	373	207
VASTGOEDRESULTAAT	- 778	- 530	1 710	317	719
Administratieve kosten				-4 534	-4 534
BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR	- 778	- 530	1 710	-4 217	-3 815
Netto financiële kosten					-2 358
Verdisconteringskosten van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten					- 211
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					192
Waardevermindering (toevoeging/terugneming) op geassocieerde deelnemingen en joint ventures					0
Netto resultaat op de verkoop van effecten van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					0
Resultaat op andere financiële activa					- 307
Belastingen					82
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN					-6 417
Resultaat van de beëindigde activiteiten					-
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR					-6 417

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

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

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

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

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

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

De verplichtingen van de segmenten omvatten voorzieningen en financiële verplichtingen.

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

Geografische sectoren op 31.12.2022 (in € 000)	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toege- wezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	1 374	-	2 068	-	3 442
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	- 692	-	- 130	-	- 822
Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	682	-	1 938	-	2 620
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	1 405	-	-	-	1 405
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	- 63	-	-	-	- 63
Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad	1 342	-	-	-	1 342
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
Kostprijs van de gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
Resultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	2 024	-	1 938	-	3 962
Erelonen en beheersvergoeding	111	-	8	-	120
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	1 800	-	-	-	1 800
Lasten en kosten van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-1 295	-	-	-	-1 295
Resultaat uit verkopen van vastgoedbeleggingen	505	-	-	-	505
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	- 932	-	2 412	-	1 479
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	- 371	-	-	- 56	- 426
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	- 623	15	-	-	- 608
Andere lasten en operationele opbrengsten	- 425	- 36	-	- 45	- 505
VASTGOEDRESULTAAT	290	- 20	4 358	- 100	4 528
Administratieve kosten				-2 995	-2 995
BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR	290	- 20	4 358	-3 095	1 533
Netto financiële kosten					-2 933
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten					- 118
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					496
Waardevermindering (toevoeging/terugneming) op geassocieerde deelnemingen en joint ventures					-
Netto resultaat op de verkoop van effecten van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					3 435
Resultaat op andere financiële activa					- 164
Belastingen					- 738
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN					1 510
Resultaat van de beëindigde activiteiten					1 825
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR					3 335

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

De andere informatie met betrekking tot het boekjaar 2022 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

(in € 000) op 31 december 2022	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toegevoegen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen	700	-	1 878	-	2 578
Afschrijvingen van gebruiksrechten van leasingcontracten	- 371	-	-	-	- 371
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering	- 40	185	1 036	-	1 181
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	-	-	-	25	25
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	-	-	-	- 71	- 71
Afschrijvingen van gebruiksrechten van materiële vaste activa	-	-	-	- 56	- 56

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2022 weer:

(in € 000) op 31 december 2022	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toegevoegen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	25 907	-	50 949	-	76 856
Gebruiksrechten van leasingcontracten	4 875	-	-	-	4 875
Gebouwen in voorraad	19 904	5 997	3 163	-	29 064
Geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	546	4 697	-	5 243
Materiële en immateriële vaste activa	-	-	-	391	391
SECTORIËLE ACTIVA	50 686	6 543	58 809	391	116 428
Andere activa	-	-	-	-	34 658
ACTIVA	-	-	-	-	151 086
Financiële schulden	3 750	-	17 000	40 268	61 018
Schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	-	5 625	-	-	5 625
Voorzieningen	634	-	-	2 529	3 163
SECTORIËLE PASSIVA	4 384	5 625	17 000	42 797	69 805
Eigen vermogen	-	-	-	-	72 492
Andere passiva	-	-	-	-	8 788
PASSIVA	-	-	-	-	151 086

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

De sectoriële passiva omvatten de voorzieningen en de financiële schulden.

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

TOELICHTING 6: VASTGOEDBELEGGINGEN

(in € 000)	2023	2022
OPENINGSBALANS	76 856	74 091
Acquisities	2 263	-
Gekapitaliseerde uitgaven	5 430	2 578
Herklassering die voortkomt van de gebouwen in voorraad (toelichting 11)	1 029	-
Verkopen (toelichting 20)	-	-1 293
Winst (verlies) in reële waarde (toelichting 21)	-1 520	1 479
OP AFSLUITINGSDATUM	84 058	76 856

In 2023 verwierf Banimmo, via een inbreng in natura van € 3,5 miljoen, een terrein in Gent waarop de nodige vergunningen werden verkregen voor de bouw van het NETWORKS Gent ATMOS project bestaande uit vijf gebouwen met een oppervlakte tussen ongeveer 2.500 en 4.000 m² elk. Drie van deze gebouwen, Tropos, Mesos en Statos, worden gewaardeerd als vastgoedbeleggingen omdat het de bedoeling is dat Banimmo ze behoudt om in de toekomst huurinkomsten te genereren. De terreinen waarop deze drie gebouwen gebouwd zullen worden, zijn eveneens gewaardeerd als vastgoedbeleggingen voor € 2,3 miljoen.

De geactiveerde uitgaven van € 4,5 miljoen hebben betrekking op de bouw van de bovenvermelde eigendommen. Daarnaast zijn er enkele afwerkingswerkzaamheden uitgevoerd aan het gebouw NETWORKS Gent ONE & TWO en verbeteringswerken aan het gebouw NETWORKS Forest.

Voor een bedrijving van deze gebouwen, zie deel een van het jaarverslag.

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

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

Bijgevolg wordt de reële waarde in haar geheel geklasseerd op niveau 3. Het doel van de bepaling van de reële waarde blijft hetzelfde, met name de schatting van een exitprijs vanuit het oogpunt van een marktpartij die het actief aanhoudt. Zo geven de niet-waarneembare invoergegevens de uitgangspunten weer die de marktpartijen zouden hanteren om de prijs van het actief of het passief te bepalen, met inbegrip van de hypothesen die betrekking hebben op het risico. De waarderingen van de reële waarde die op significante wijze gebruik maken van niet-waarneembare invoergegevens (niveau 3) maken het voorwerp uit van een gevoeligheidsanalyse voor wat de impact betreft van de waarderingen op de verliezen en de winsten of andere elementen van het globaal resultaat van de periode.

De portfolio van de vastgoedbeleggingen werd op 31 december 2023 geschat door onafhankelijke experts aan de reële waarde. Deze portfolio omvat de gebouwen (Da Vinci H3, NETWORKS Forest, NETWORKS Gent One en NETWORKS Gent Two, NETWORKS Gent ATMOS gebouwen Tropos, Mesos en Statos) die verschillende activa betreffen met een specifieke kapitalisatievoet en huurwaarde. Een gewogen gemiddelde van de kwantitatieve inlichtingen zou de lezer geen

enkele bijkomende informatie geven. Bijgevolg hebben wij voor elk gebouw de actualisatievoet met 50 basispunten laten variëren en de huurwaarde met 5%.

Een positieve variatie van deze kapitalisatievoet met 50 basispunten zou een globale negatieve wijziging van de reële waarde van de portfolio met € 6,6 miljoen veroorzaken. Een negatieve variatie van de kapitalisatievoet met 50 basispunten zou een positieve wijziging van de reële waarde van de portfolio met € 7,8 miljoen veroorzaken.

Evenzo zou een positieve variatie van 50 basispunten in de huurwaarde resulteren in een positieve variatie van € 4,4 miljoen in de reële waarde van deze portefeuille. Een negatieve verandering van 50 basispunten in de huurwaarde zou resulteren in een negatieve verandering van € 4,4 miljoen in de reële waarde van deze portefeuille.

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

TOELICHTING 7: MATERIËLE VASTE ACTIVA

(in € 000)	Gebruiks- rechten van leasing- contracten	Technische installaties, meubilair en rollend materieel	Andere materiële vaste Activa	Totaal
Op 1 januari 2022				
Aankoopwaarde	515	1 552	-	2 067
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	- 125	-1 547	-	-1 673
NETTOWAARDE	390	4	-	394
Boekjaar 2022				
Nettowaarde bij opening	390	4	-	394
Acquisities	-	16	-	16
Verkopen / overdrachten	-	-	-	-
Transfer tussen rekeningen	-	-	-	-
Afschrijvingen	- 56	- 5	-	- 60
NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM	334	16	-	350
Op 31 december 2022				
Aankoopwaarde	515	1 568	-	2 083
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	- 181	-1 552	-	-1 733
NETTOWAARDE	334	16	-	350
Boekjaar 2023				
Nettowaarde bij opening	334	16	-	350
Acquisities	-	9	-	9
Verkopen / overdrachten	-	-	-	-
Transfer tussen rekeningen	-	-	-	-
Afschrijvingen	- 56	- 6	-	- 62
NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM	278	18	-	297
Op 31 december 2023				
Aankoopwaarde	515	1 577	-	2 092
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	- 237	-1 558	-	-1 795
NETTOWAARDE	278	18	-	297

De gebruiksrechten op de leasingcontracten in welke de Groep tussenkomt als leasingnemer, die betrekking hebben op de kantoorruimten (maatschappelijke en/of exploitatiezetel van de vennootschappen van de groep) en de bijbehorende parkeerplaatsen, worden geclassificeerd in de rubriek "Materiële vaste activa". Deze gebruiksrechten worden gewaardeerd aan geamortiseerde kost (IFRS 16).

In 2022 en 2023 betreffen deze gebruiksrechten de huur van een kantooroppervlakte bestemd voor de maatschappelijke zetel van Banimmo die in werking is getreden op 1 november 2019.

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

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

TOELICHTING 8: PARTICIPATIES IN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURES

(in € 000)	2023	2022
BIJ OPENING	5 243	5 312
Aankopen	-	-
Kapitaalverhoging	-	-
Verkopen	-	- 565
Aandeel in het resultaat van verbonden ondernemingen en joint ventures	192	496
Terugneming / (Waardevermindering) op verbonden ondernemingen en joint ventures	-	-
Ontvangen dividenden	-	-
Wijziging in de consolidatiekring	- 89	-
OP AFSLUITINGSDATUM	5 346	5 243
Waarvan:		
Boekwaarde van genoteerde effecten	-	-
Beurswaarde van de genoteerde effecten	-	-

Op 31 december 2023 is Banimmo eigenaar van de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop NV voor een boekwaarde van € 5,31 miljoen en van de geassocieerde deelneming Urbanove Shopping Development NV voor een boekwaarde nul.

1. GEASSOCIEERDE DEELNEMING GRONDBANK THE LOOP NV: POSITIEF RESULTAAT VAN € 0,20 MILJOEN

De geassocieerde deelneming Grondbank The Loop heeft ontwikkelingsakkoorden afgesloten voor Veld 3 Oost en Veld 5 Oost te Gent. De commercialisering van Veld 5 Oost begon concreet met de eerste twee ontwikkelingen (opgeleverde gebouwen aan Deloitte en aan de Vlaamse Milieumaatschappij). Vervolgens heeft Grondbank The Loop in natura aan de verbonden onderneming Espevelo1 een stuk grond ingebracht waarop het gebouw NETWORKS Gent ONE & TWO werd ontwikkeld en op de markt gebracht.

In 2023 heeft Grondbank The Loop ook een inbreng in natura gedaan in de verbonden onderneming Espevelo2 van gronden waarop de ontwikkeling van het NETWORKS Gent ATMOS project, bestaande uit vijf gebouwen, lopende is (zie toelichtingen 6 en 11).

Het positieve resultaat is te danken aan de bovenvermelde inbreng in natura, gedeeltelijk gecompenseerd door de structurele kosten van de onderneming.

2. GEASSOCIEERDE ONDERNEMING ESPEVELO3 SA: NEGATIEF RESULTAAT VAN € 0,005 MILJOEN

De geassocieerde onderneming Espevelo3 werd opgericht in 2022 voor de ontwikkeling van een kantoorgebouw met een laboratorium van ongeveer 10.500 m², onder voorbehoud van het verkrijgen van de nodige milieuvergunning. Dit gebouw maakt het voorwerp uit van een voorwaardelijke verkoopovereenkomst met het waterbedrijf Farys. De grond waarop dit gebouw zal opgericht worden is momenteel in bezit van de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop, die het in natura zal inbrengen zodra de vergunningen zijn verleend.

Het negatieve resultaat van deze geassocieerde deelneming heeft betrekking op de structurele kosten van het bedrijf.

3. GEASSOCIEERDE DEELNEMING URBANOVE SHOPPING DEVELOPMENT SA (URBANOVE)

a. Gerechtig reorganisatieplan

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

Banimmo en haar medeaandeelhouders onderzoeken of het nuttig is om Urbanove en haar dochteronderneming Les Rives de Verviers te behouden. De beslissing zal afhangen van een analyse die een vergelijking maakt tussen enerzijds de hypothetische toekomstige inkomens (earn-out) en anderzijds de nodige structuurkosten om de continuïteit te waarborgen. Banimmo en haar medeaandeelhouders behouden op heden Urbanove en haar dochteronderneming teneinde de gegeven garanties van de overnemers verder op te volgen.

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

b. Samenvatting van de financiële toestand van de groep Urbanove

Waarde in aandeel 100% (in € 000)	Urbanove	Les Rives de Verviers	Consolidatie
Langlopende activa	-	1	1
Kortlopende activa	150	82	232
– waarvan kas en kasequivalenten	150	82	232
Eigen vermogen	-2 963	-1 115	-4 078
Langlopende passiva	3 098	20	3 118
– waarvan langlopende financiële passiva	3 098	20	3 118
Kortlopende passiva	15	1 178	1 193
– waarvan kortlopende financiële passiva	-	885	885
Lasten	7	111	118
– waarvan afschrijvingen	-	-	-
– waarvan interestkosten	-	38	38
– waarvan belastingenlast op het resultaat	-	-	-
Opbrengsten	-	-	-
– Waarvan intrestopbrengst	-	-	-
– waarvan belastingopbrengst op het resultaat	-	-	-
Netto resultaat uit voortgezette activiteiten	-7	-111	-118
Netto resultaat na belastingen uit beëindigde activiteiten	-	-	-
Andere elementen van het globaal resultaat	-	-	-
Totaal van het globale resultaat	-7	-111	-118
Deelnemingspercentage van Banimmo	0	0	
Resultaat op aandeel banimmo (zie toelichting 8)	-3	-49	-52

PARTICIPATIES, VERWORVEN AANDELEN (IN DUIZENDEN EURO)

Maatschappelijke benaming (in € 000)	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Participatie (%)	Aandeel groep in het netto resultaat (1)
2023								
Schoonmeers Bugten SA	België	LA	2 033	LA	354	-	50	58
Schoonmeers Bugten SA	België	KA	58	KA	-	-		
Project Development Survey and Management CVBA	België	LA	1 440	LA	-	-	50	134
Project Development Survey and Management CVBA	België	KA	1	KA	252	-		
Urbanove Shopping Development SA	België	LA	-	LA	3 236	-	44	-
Urbanove Shopping Development SA	België	KA	347	KA	1 189	-		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures								192

Maatschappelijke benaming (in € 000)	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Participatie (%)	Aandeel groep in het netto resultaat (1)
2022								
Schoonmeers Bugten SA	België	LA	2 076	LA	324	-	50	159
Schoonmeers Bugten SA	België	KA	8	KA	3	-		
Project Development Survey and Management CVBA	België	LA	1 440	LA	-	-	50	337
Project Development Survey and Management CVBA	België	KA	-	KA	233	-		
Urbanove Shopping Development SA	België	LA	-	LA	3 236	-	44	-
Urbanove Shopping Development SA	België	KA	355	KA	1 141	-		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures								496

* LA = langlopende activa, KA = kortlopende activa.

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

TOELICHTING 9: FINANCIËLE ACTIVA

De financiële activa van de Groep omvatten volgende elementen:

(in € 000)	2023	2022
Langlopende leningen	1 258	438
Andere financiële activa op lange termijn	-	-
Kortlopende leningen	46	1 095
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	3 081	3 389
OP AFSLUITINGSDATUM	4 385	4 922

A. LENINGEN OP LANGE TERMIJN

(in € 000)	2023	2022
BIJ OPENING	438	1 013
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	785	55
Ontvangen terugbetalingen	-	- 655
Renteopbrengsten	36	24
Wijziging in de consolidatiekring	-	-
Waardevermindering op schuldvorderingen	-	-
Overboeking naar kortlopende leningen	-	-
OP AFSLUITINGSDATUM	1 258	438

In 2023 betreffen de leningen op lange termijn enerzijds de kasvoorschotten die Banimmo verleende aan de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop van € 0,48 miljoen (€ 0,44 miljoen in 2022). De evolutie hiervan is te verklaren door de kapitalisatie van de interesten. Dit jaar kende Banimmo ook een rentedragend kasvoorschot van € 0,75 miljoen toe aan de geassocieerde onderneming Espevelo3 en een kasvoorschot van € 0,02 miljoen aan de geassocieerde onderneming Les Rives de Verviers.

SPECIFIEKE INFORMATIE OVER DE GEASSOCIEERDE DEELNEMING URBANOVE EN HAAR DOCHTERONDERNEMING

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

B. PRÊTS À COURT TERME

(in € 000)	2023	2022
BIJ OPENING	1 095	1 077
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	-	-
Ontvangen terugbetalingen	-1 049	-
Overboeking van langlopende leningen	-	-
Wijziging in de consolidatiekring	-	-
Renteopbrengsten	-	18
OP AFSLUITINGSDATUM	46	1 095

Banimmo heeft geen enkele nieuwe kortetermijnlening toegekend gedurende het jaar 2023. De vordering van € 1,0 miljoen op Besix Red werd terugbetaald in de loop van 2023. Op 31 december 2023 hadden de kortetermijnleningen uitsluitend betrekking op pro rata interesten op langetermijnleningen.

C. FINANCIËLE ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP

(in € 000)	2023	2022
BIJ OPENING	3 389	3 553
Aankopen	-	-
Verkopen / terugbetalingen	-	-
Transfer van/naar een andere rubriek (toelichting 8)	-	-
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde direct geboekt in eigen vermogen	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde geboekt in resultaat	- 308	- 164
OP AFSLUITINGSDATUM	3 081	3 389
Waarvan aandelen aangehouden op korte termijn	-	-
LANGLOPENDE FINANCIËLE ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP	3 081	3 389

De voor verkoop beschikbare financiële activa zijn vastgoedcertificaten van het actief Atlantic House in Antwerpen. Deze certificaten zijn het voorwerp van een waardebeoordeling aan netto-investeringswaarde berekend door de Bank Degroof-Petercam. In 2023 heeft deze waardering een daling van de waarde van de certificaten opgetekend, waardoor een waardedaling van € 0,31 miljoen werd geboekt.

De certificaten hebben een waarde van € 3,1 miljoen op 31 december 2023.

De financiële activa op lange termijn, opgenomen in de balans op 31 december 2023 voor een bedrag van € 4,3 miljoen (€ 3,8 miljoen in 2022) komen overeen met de som van de leningen op lange termijn van € 1,3 miljoen (€ 0,4 miljoen in 2022) en de financiële activa op lange termijn beschikbaar voor verkoop voor € 3,1 miljoen (€ 3,4 miljoen in 2022). De kortlopende financiële activa geboekt op de balans van 31 december 2023 voor een bedrag van € 0,05 miljoen (€ 1,1 miljoen in 2022) stemmen uitsluitend overeen met het totaal van de kortetermijnleningen.

TOELICHTING 10: HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VORDERINGEN

De handelsvorderingen en andere vorderingen zijn de volgende:

(in € 000)	2023	2022
Bruto-handelsvorderingen	4 790	9 811
Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	- 804	-4 679
Netto-handelsvorderingen	3 986	5 132
Regularisatierekeningen	787	489
Andere vorderingen	2 964	2 989
HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VORDERINGEN	7 737	8 609
Min langlopende handelsvorderingen en andere langlopende vorderingen	-1 937	-2 129
Handelsvorderingen en andere kortlopende vorderingen	5 800	6 480

Banimmo had een vordering van € 3,9 miljoen op de vennootschap Tour Eiffel (koper van de vennootschap Affine R.E. SA. Banimmo had aan Affine R.E. SA, vorige controlerende aandeelhouder, op 9 november 2017, aandelen verkocht van de SAS Paris Vaugirard die eigenaar is van de Galerie Vaugirard in Parijs.

Banimmo heeft in het kader van haar terugbetalingsplan van het gesyndiceerd krediet een herfinanciering moeten vinden voor de Galerie Vaugirard. De gecontacteerde banken stonden echter gunstig tegenover de financiering van de Galerie als Affine R.E. SA, vorige controlerende aandeelhouder, er alleen aandeelhouder van zou worden. Banimmo heeft dus op 9 november 2017 de aandelen de SAS Paris Vaugirard, houder van de Galerie Vaugirard in Parijs, overgedragen aan Affine R.E. SA, in de omstandigheden bepaald in een verslag van een comité van onafhankelijke bestuurders bijgestaan door een onafhankelijk expert in toepassing van art. 524 van de Vennootschapswet. De verkoopprijs werd voorlopig bepaald op het moment van de verkoop, de definitieve prijs zal afhangen van het netto boekhoudkundig actief van de vennootschap na de verkoop van de Galerie Vaugirard, normaal voorzien tegen eind 2018. Ingevolge deze verrichting had Banimmo een schuldvordering van € 3,9 miljoen op Affine R.E. SA.

De vennootschap Affine R.E. SA is er niet in geslaagd om een koper te vinden voor het gebouw Vaugirard in 2018. Sinds 19 november 2018 bezit Patronale Life, als gevolg van haar vrijwillig en onvoorwaardelijk openbaar bod in contanten op alle Banimmo-aandelen in omloop, 62,47% van het totaal aantal door Banimmo uitgegeven aandelen en wordt zo de referentieaandeelhouder, die de groep Affine opvolgt, thans "Société de la Tour Eiffel" (zie toelichting 33). Eind 2018 bleek dat de winkelgalerij sterk in waarde gedaald was omwille van een verlaging van de huur en opgelopen huurachterstanden. Bovendien bleek dat de waarde van de vordering door de verkoop van het gebouw in de huidige staat onder de boekwaarde was. Dat bracht de raad van bestuur van Banimmo er toe om een aanzienlijke afwaardering van € 2,5 miljoen te boeken, waardoor de schuldvordering verminderd wordt tot een bedrag van € 1,4 miljoen netto. In 2019 en 2020 werd actie ondernomen door de vennootschap Tour Eiffel teneinde de huursituatie van het gebouw te verbeteren en aldus een toekomstige verkoop toe te laten zonder een bijkomende waardevermindering tot gevolg.

Aangezien de huursituatie van het gebouw verder verslechterde en de beoordeling van de verkoopwaarde van het gebouw onzeker was, werd het saldo van de vordering in 2021 opnieuw volledig afgewaardeerd, waardoor de vordering op de vennootschap Tour Eiffel tot nul werd gereduceerd.

In februari 2022 vond de vennootschap Tour Eiffel een koper voor de galerie. Een bijkomende provisie ten bedrage van € 2,5 miljoen werd genomen vanuit het voorzichtigheidspostulaat, voor een potentiële schuldclaim vanuit diezelfde vennootschap Tour Eiffel, zelfs indien deze vordering integraal door Banimmo wordt betwist.

Begin 2023 werd een akkoord afgesloten tussen Société Tour Eiffel en Banimmo om alle rekeningen te vereffenen voor een bedrag van € 2,1 miljoen, wat heeft toegelaten de voorziening van € 0,4 miljoen die werd aangelegd, terug te nemen (zie toelichting 17).

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

De andere vorderingen omvatten de terug te vorderen BTW voor een bedrag van € 0,6 miljoen in 2023 (€ 0,4 miljoen in 2022) en betreffen voornamelijk de terug te vorderen BTW op de honoraria die verband houden met de constructie van het gebouw NETWORKS Gent ONE & TWO en de gebouwen van het project NETWORKS Gent ATMOS.

De langlopende vorderingen bestaan uit:

- Een vordering van € 0,15 miljoen op de nieuwe uitbater van het hotel Mercure Chantilly, waarbij het leningsbedrag in schijven wordt terugbetaald tussen 1 oktober 2021 en 1 februari 2025.
- De lineaire spreiding van de huren, honoraria en werken van € 1,94 miljoen, voornamelijk met betrekking tot de meest recente verhuringen in de gebouwen NETWORKS Forest, het gebouw Networks Gent ONE & TWO en het gebouw Da VINCI H5.

De boekhoudkundige waarde van de vorderingen is een goede benadering van de reële waarde (toelichting 3). Gezien de brede spreiding van de portefeuille loopt Banimmo geen kredietconcentratierisico op een specifieke klant. Bovendien wordt, vóór elke ondertekening van een huurovereenkomst intern een kwaliteitsanalyse van de huurder uitgevoerd. Uit de analyse van de handelsvorderingen blijkt dat de handelsvorderingen waarvan de betalingsdatum verstreken is € 0,8 miljoen bedragen, waarvan € 0,6 miljoen met een betalingsachterstand van minder dan drie maanden en het saldo van € 0,2 miljoen met een betalingsachterstand van meer dan drie maanden. Wat de handelsvorderingen op de huurders betreft, is Banimmo van oordeel dat het kredietrisico klein is, omdat de wanbetaling op haar vastgoed historisch zeer laag is.

(in € 000)	2023	2022
BIJ OPENING	804	4 679
Waardeverminderingen op huurvorderingen	-	-
Waardeverminderingen op vorderingen op verkochte gebouwen	-	-
Uit de consolidatiekring	-	-
Oninbare vorderingen die tijdens het boekjaar werden afgeboekt	-	-
Terugneming van ongebruikte bedragen	-	-
OP AFLUITINGSDATUM	804	4 679

Tijdens het boekjaar eindigend op 31 december 2021 had Banimmo een waardevermindering op handelsvorderingen geboekt voor een bedrag van € 3,9 miljoen met betrekking tot de vordering die de groep had op de vennootschap Tour Eiffel (zie uitleg in toelichting 17 hierboven).

In 2023, na de bereikte overeenkomst, zag Banimmo af van elke inning van deze vorderingen en annuleerde ze deze en de gerelateerde waardevermindering.

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

TOELICHTING 11: VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING

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

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

(in € 000)	2023	2022
BIJ OPENING	29 064	28 491
Aankopen	1 583	-
Gekapitaliseerde uitgaven	2 382	1 181
Herklassering naar vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	-1 029	-
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen (toelichting 21)	-2 519	- 608
Verkopen	- 225	-
Andere elementen verbonden aan verkopen	-	-
OP AFSLUITINGSDATUM	29 256	29 064

(in € 000)	2023	2022
Aanschaffingswaarde	37 051	34 341
Waardeverminderingen	-7 796	-5 277
OP AFSLUITINGSDATUM	29 256	29 064

In 2023 verwierf Banimmo, via een inbreng in natura van € 3,5 miljoen, een terrein in Gent waarop de nodige vergunningen werden verkregen voor de bouw van het project NETWORKS Gent ATMOS dat vijf gebouwen omvat met een oppervlakte tussen ongeveer 2.500 m² en 4.000 m² elk. Twee van deze gebouwen, Exos en Ionos, worden gewaardeerd als gebouwen in voorraad, omdat het de bedoeling is dat ze in de toekomst verkocht worden. De terreinen waarop die drie gebouwen gebouwd zullen worden, zijn eveneens gewaardeerd als vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 1,2 miljoen. Banimmo voerde ook een grondruil uit in Charleroi, wat resulteerde in de betaling van een saldo van € 0,3 miljoen met het oog op de ontwikkeling ervan.

De investeringsuitgaven van € 3,5 miljoen hebben betrekking op de start van de bouw van de hierboven vermelde Ionos en Exos gebouwen.

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

Banimmo had € 0,22 miljoen aan studiekosten gerealiseerd voor de ontwikkeling van een gebouw op een terrein dat door de geassocieerde onderneming Grondbank The Loop in natura zou worden ingebracht in de onderneming Espevelo3. Espevelo3 werd opgericht in 2022 en de studiekosten verbonden aan het project werden doorgefactureerd aan deze vennootschap in 2023. Aangezien Banimmo Espevelo3 niet controleert en niet consolideert, worden deze studiekosten beschouwd als verkocht aan derden zonder winst of verlies.

WAARDEVERMINDERINGEN EN TERUGNEMINGEN VAN WAARDEVERMINDERINGEN OP GEBOUWEN IN VOORRAAD

Verscheidene gebouwen in voorraad werden in 2023 afgewaardeerd om hun boekwaarde in overeenstemming te brengen met hun geschatte netto-opbrengstwaarde. Deze aanpassingen, voor een totaal negatief bedrag van € 2,5 miljoen, hebben betrekking op de volgende gebouwen: RAKET 40 (- € 0,9 miljoen), BÅLE (- € 0,6 miljoen), DA VINCI H5 (- € 0,3 miljoen), DA VINCI H2 (- € 0,2 miljoen) en Charleroi (- € 0,5 miljoen).

In 2023 beantwoordt geen enkel actief aan de definitie van "Bestellingen in uitvoering".

TOELICHTING 12: GEBRUIKSRECHTEN

Eind 2023 betreft de waardering van de gebruiksrechten van leasingcontracten drie categorieën activa:

1. Vastgoedbeleggingen

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

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

(in € 000)	2023	2022
BETAALDE CANONS	250	227
Variatie in reële waarde van gebruiksrechten	357	340
Overgedragen of verdisconteerde huren	-250	-227
Verdisconteringskosten	143	114
Waarde gebruiksrechten	790	897
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-689	-790
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-101	-107
	250	227

2. Gebouwen in voorraad

Banimmo komt tussen als leasingnemer in verschillende leasingcontracten die betrekking hebben op onbebouwde terreinen of terreinen waarop zij een gebouw aanhoudt dat beantwoordt aan de definitie van een gebouw in voorraad en dat kan verkocht kan worden. Het gebruiksrecht van deze leasingcontracten is geclassificeerd in de rubriek "Gebruiksrechten van leasingcontracten" en gewaardeerd aan geamortiseerde kost. Het betreft de terreinen DA Vinci H2, DA Vinci H5, Bâle en Raket 40.

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

(in € 000)	2023	2022
BETAALDE CANONS	526	563
Afschrijvingen van gebruiksrechten	371	371
Verdisconteringskosten	92	109
Waarde gebruiksrechten	4 504	4 875
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-3 569	-3 984
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-415	-434
Verschil gebruiksrechten/schulden	-457	-374
	526	563

3. Materiële vaste activa

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

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

(in € 000)	2023	2022
BETAALDE HUREN	69	73
Afschrijvingen van gebruiksrechten	56	56
Verdisconteringskosten	10	9
Waarde gebruiksrechten	278	334
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-195	-251
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-56	-59
Verschil gebruiksrechten/schulden	-24	-16
	69	73

TOELICHTING 13: KAS EN KASEQUIVALENTEN

(in € 000)	2023	2022
Termijnbeleggingen	-	-
Liquide middelen	16 952	21 127
	16 952	21 127

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

(in € 000)	2023	2022
Kas en kasequivalenten	16 952	21 127
Kaskrediet	-	-
	16 952	21 127

TOELICHTING 14: KAPITAAL

(in € 000)	Aantal aandelen (excl. eigen aandelen)	Gestort kapitaal	Reserves verbonden Aan het kapitaal	Totaal
OP 31 DECEMBER 2021	11 248	30 000	392	30 392
Inkoop van eigen aandelen	-	-	-	-
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen	-	-	-	-
Kapitaalvermindering door incorporatie van gecumuleerde verliezen	-	-	-	-
OP 31 DECEMBER 2022	11 248	30 000	392	30 392
Inkoop van eigen aandelen	-	-	-	-
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen	-	-	-	-
Kapitaalvermindering door incorporatie van gecumuleerde verliezen	-	-	-	-
OP 31 DECEMBER 2023	11 248	30 000	392	30 392

De reserve die eind 2023 verbonden is aan het kapitaal omvat de waardering van de warrants op het ogenblik van de uitgifte van de obligatielening in 2010 voor een bedrag van € 0,392 miljoen (zie toelichting 15). Alle aandelen geven enkel recht op een gewoon dividend.

Met uitzondering van de aandelen bestaat er geen ander financieel instrument dat het kapitaal van Banimmo al dan niet vertegenwoordigt. Banimmo beschikte op 31 december 2023 over 106.620 eigen aandelen.

Op 31 december 2023 zijn alle aandelen volgestort. Elk aandeel geeft recht op één stem.

TOELICHTING 15: FINANCIËLE SCHULDEN

(in € 000)	2023	2023
LANGLOPEND		
Kredietlijn — vlottende rente	27 860	3 250
Obligatielening — vaste rente	24 679	24 667
Leningen verbonden ondernemingen - vaste rente	15 000	15 000
	67 539	42 917
KORTLOPEND		
Kredietlijn — vlottende rente	1 815	17 566
Kaskrediet	-	-
Obligatielening — vaste rente	91	89
Leningen van verbonden ondernemingen — vaste rente	427	445
Andere financiële schulden	1	1
	2 335	18 101
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	69 874	61 018

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

(in € 000)	2023	2023
Leningen met vlottende rente	29 675	20 816
Leningen met vaste rente	40 198	40 201
Renteloze schulden	1	1
	69 874	61 018

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

A. BANKLENINGEN MET VLOTTENDE RENTEVOET

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

Banimmo beschikt op 31 december 2023 over twee bilaterale bankleningen bestemd voor de financiering van specifieke projecten:

- Een financiering van het gebouw RAKET 40 voor een totaal nominaal bedrag van € 3,25 miljoen, volledig opgenomen. Deze lening heeft als vervaldag 1 juli 2029 en voorziet in jaarlijkse terugbetalingen van € 0,5 miljoen. Deze financiering is dus opgenomen in de kortlopende financiële schulden, voor een bedrag van € 0,5 miljoen en in de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 2,75 miljoen.
- Langetermijnfinanciering van het gebouw NETWORKS Gent ONE & TWO voor een nominaal bedrag van € 26,2 miljoen, volledig opgenomen op 31 december 2023. Deze financiering heeft een looptijd tot 27 februari 2026 en voorziet in jaarlijkse aflossingen van € 1,08 miljoen. Deze financiering is daarom opgenomen onder kortlopende financiële schulden voor een bedrag van € 1,1 miljoen en onder langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 25,1 miljoen.

Als waarborg voor deze leningen met vlottende rentevoet stond de Groep op 31 december 2023 een hypothecaire inschrijving toe van € 1,0 miljoen (zelfde bedrag als in 2022) en een hypothecair mandaat van € 35,2 miljoen zelfde bedrag als in 2022).

B. OBLIGATIELENING

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

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

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

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

Voor haar obligatielening heeft Banimmo zich verbonden een "netto financiële schuld/totale balansschuld" ratio van 75% niet te overschrijden. De ratio eind 2023 bedraagt 34,67%.

C. LENINGEN VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN

Banimmo heeft in juni 2019 een achtergestelde lening afgesloten, toegekend door Patronale Life, van € 15 miljoen voor 7 jaar aan een rentevoet van 5%, zonder enige zekerheid of pand. Op 31 december 2023 is dit krediet volledig opgenomen.

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

TOELICHTING 16: UITGESTELDE BELASTINGEN

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

(in € 000)	2023	2022
Uitgestelde belastingactiva	-	-
Uitgestelde belastingpassiva	-	-
TOTAAL NETTO UITGESTELDE BELASTINGEN	-	-

De brutoschommeling van de uitgestelde belastingen wordt hieronder weergegeven:

(in € 000)	2023	2022
BIJ OPENING	-	-
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-
Bewegingen in de consolidatiekring	-	-
Andere bewegingen	-	-
OP AFSLUITINGSDATUM	-	-

UITGESTELDE BELASTINGSPASSIVA

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

UITGESTELDE BELASTINGSACTIVA

Er is geen enkel uitgesteld belastingactief geboekt als gevolg van het gebrek aan zekerheid van de groep dat toekomstige inkomsten haar in staat zullen stellen deze op korte tot middellange termijn te gebruiken.

Het totale bedrag van de ongebruikte fiscale verliezen waarvoor de recuperatie op de toekomstige belastbare resultaten als onwaarschijnlijk wordt beschouwd binnen een voorspelbare termijn, en waarvoor dus geen enkel uitgesteld belastingactief werd geboekt, wordt geschat op € 83,3 miljoen in 2023 (€ 100,6 miljoen in 2022). De scherpe daling ten opzichte van 2022 is te wijten aan de fusie tussen de verbonden ondernemingen Banimmo en Conferinvest, die resulteerde in de terugname van een eerder fiscaal verlies van € 17,4 miljoen.

Het Belgische fiscaal recht heeft een minimumbelasting geïntroduceerd voor bedrijven met een winst van meer dan € 1 miljoen. Deze ondernemingen mogen vanaf heden bepaalde fiscale aftrekken niet volledig meer toepassen boven dit bedrag.

Aldus, zijn de aftrekken zoals overgedragen verliezen en overgedragen inkomsten die definitief belast zijn beperkt tot € 1 miljoen vermeerderd met 40% van de winst na verwerking van dit bedrag van € 1 miljoen. Bijgevolg, mogen 60% van de winsten die dit bedrag van € 1 miljoen overschrijden, niet meer geneutraliseerd worden door de hogervermelde aftrekken.

Er is in de nabije toekomst geen enkele verkoop van een gebouw lopende of voorzien die de toepassing van deze aftrekbeperking tot gevolg zou hebben. Gezien de aard van de verrichtingen van de groep, heeft deze fiscale maatregel geen significante invloed op de verschillen tussen de fiscale waarde en de geconsolideerde waarde van de vastgoedbeleggingen en de gebouwen in voorraad.

TOELICHTING 17: VOORZIENINGEN

(in € 000)	Fiscale waarborgen op verkopen van vastgoed	Huurwaarborgen op verkopen van vast-goed	Rechts-zaken	Voorziening voor sanering	Totaal
OP 1 JANUARI 2022	-	668	2 529	91	3 288
Min langlopend deel	-	- 668	-2 500	- 91	-3 259
Kortlopend deel	-	-	29	-	29
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					-
– Beweging in consolidatiekring	-	-	-	-	-
– Verhoging van de voorzieningen	-	379	-	-	379
– Terugneming van ongebruikte bedragen	-	-	-	-	-
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	- 504	-	-	- 504
OP 31 DECEMBER 2022	-	543	2 529	91	3 163
Min langlopend deel	-	- 543	-2 500	- 91	-3 134
Kortlopend deel	-	-	29	-	29
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					-
– Beweging in consolidatiekring	-	-	-	-	-
– Verhoging van de voorzieningen	-	135	-	-	135
– Terugneming van ongebruikte bedragen	-	-	- 375	-	- 375
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	- 527	-2 125	-	-2 652
OP 31 DECEMBER 2023	0	151	29	91	271
Min langlopend deel	-	- 151	-	- 91	- 242
Kortlopend deel	-	-	29	-	29

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

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

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

Tussen 2017 en 2022 is deze voorziening geëvolueerd in overeenstemming met de bestedingen, terugnemingen en nieuwe toewijzingen om eind 2022 een waarde van € 0,5 miljoen te bereiken.

In 2023 zijn de meeste toegekende garanties verstreken en houden ze geen risico meer in voor Banimmo. Enkel de ruimtes die voorheen door Banimmo werden bezet (voormalig hoofdkantoor) zijn nog gegarandeerd tot september 2025. Het maximale risico voor Banimmo op 31 december 2023 bedraagt bijgevolg € 0,1 miljoen, uitgaande van een totale leegstand tot de vervaldag, rekening houdend met de bestaande vervangingshuurcontracten.

In 2023 werd € 0,5 miljoen van de gereserveerde voorziening gebruikt tijdens het jaar. Om het risico af te dekken tot de vervaldatum van september 2025 is een extra voorziening van € 0,1 miljoen opgenomen.

De post "Rechtszaken" heeft betrekking op commerciële geschillen, meestal met dienstverleners in verband met vastgoedherontwikkelingsprojecten of vastgoed dat al is verkocht. In 2021 is een voorziening van € 2,5 miljoen aangelegd om het risico van tussenkomst in de verliezen op de verkoop van het Parijse Vaugirard-gebouw aan Tour Eiffel te dekken. Begin 2023 werd een overeenkomst bereikt tussen Société Tour Eiffel en Banimmo voor een definitieve regeling van € 2,1 miljoen (aanwending van de voorziening), waardoor de voorziening voor € 0,4 miljoen kon worden teruggenomen. Een gedetailleerde uitleg wordt gegeven in toelichting 32.

De voorziening voor sanering heeft hoofdzakelijk betrekking op het actief "Albert Building" in Antwerpen dat in 2006 werd verkocht. De kalender van de eventuele saneringswerken kan niet met zekerheid worden vastgesteld. Op 31 december 2023 bedraagt deze voorziening € 0,1 miljoen en is op basis van het advies van een expert voldoende geacht.

TOELICHTING 18: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN

(in € 000)	2023	2022
Handelsschulden	9 650	5 330
Te betalen dividenden	-	-
Ontvangen voorschotten	118	118
Fiscale schulden	16	118
Sociale schulden	58	47
Schulden m.b.t. financiële leasing	-	-
Andere schulden	188	651
Overgedragen huren	488	315
Totaal van handelsschulden en andere schulden	10 518	6 578
Min langlopende handelsschulden en andere schulden	2 849	-
KORTLOPENDE HANDELSSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN	13 367	6 578

De meerderheid van de handelsschulden zijn betaalbaar binnen 3 maanden.

Eind 2023 heeft € 2,9 miljoen van de kortlopende handelsschulden betrekking op de aankoopprijs van de verworven deelnemingen in de verbonden onderneming Espevelo2. Deze schuld vervalt op de datum van verkoop van het bedrijf of op 17 februari 2025, indien deze datum eerder valt.

Naast de bovenvermelde rubrieken hebben de langlopende handelsschulden voornamelijk betrekking op niet-ervallen facturen en te ontvangen facturen in verband met de bouwwerken van de 5 gebouwen van het project NETWORKS Gent ATMOS (gebouwen Tropos, Mesos, Statos, Exos et Ionos), het finaliseren van de bouwwerken van de gebouwen NETWORKS Gent ONE en TWO, de verbeteringswerken in het gebouw NETWORKS Forest en op huuropbrengsten overgedragen naar volgende boekjaren.

TOELICHTING 19: NETTO HUURRESULTAAT

(in € 000)	2023	2022
Huuropbrengsten	5 786	4 847
Huur en erfpachtrechten	- 15	-
Kosten voor niet-verhuurde oppervlakten	- 473	- 458
Onroerende voorheffing en andere taksen	-1 023	- 850
Recuperatie van onroerende voorheffing en andere taksen	811	614
Andere kosten met betrekking tot vastgoed	- 465	- 331
Recuperatie van andere kosten met betrekking tot vastgoed	55	140
Terugnemingen en gebruik van voorzieningen	-	-
Kosten van verhuring	-1 110	- 885
HUURRESULTAAT	4 676	3 962

In 2023 zal het gebouw NETWORKS Gent ONE & TWO voor 97% van de totale oppervlakte bezet zijn (87,5% eind 2022), waarbij enkele huurcontracten in de loop van het jaar zijn ingegaan. De huurinkomsten van dit gebouw zijn bijgevolg met € 0,4 miljoen gestegen. Ook de huurinkomsten van het gebouw NETWORKS Forest zijn gestegen, onder andere dankzij het gedeelte "Smarthub".

De huurkosten zijn gestegen, voornamelijk door een stijging van de niet-recupereerbare huurkosten voor het gebouw NETWORKS Gent ONE & TWO. Dit heeft te maken met uitgevoerde werken, waardoor de bezettingsgraad is gestegen.

TOELICHTING 20: NETTO RESULTAAT UIT VERKOPEN

A. VAN VASTGOED

(in € 000)	2023	2022
Netto resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	505
Netto resultaat van de verkoop van materiële vaste activa	-	-
Netto resultaat van de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-
Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering	-	-
	-	505

Voor wat vastgoedbeleggingen betreft:

(in € 000)	2023	2022
Opbrengst van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	1 800
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-
Transactiekosten	-	-
Reële waarde van de verkochte vastgoedbeleggingen	-	1 295
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-
	-	3 095

Voor wat materiële vaste activa betreft:

(in € 000)	2023	2022
Opbrengst van de verkoop van materiële vaste activa	-	-
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-
Transactiekosten	-	-
Netto boekwaarde van de verkochte materiële vaste activa	-	-
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-
	-	-

Voor wat de gebouwen in voorraad betreft:

(in € 000)	2023	2022
Opbrengst van de verkoop van de gebouwen in voorraad	-	-
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-
Transactiekosten	-	- 708
Netto boekwaarde van de verkochte gebouwen in voorraad	-	708
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	15 171
	-	15 171

Voor wat de bestellingen in uitvoering betreft:

(in € 000)	2023	2022
Opbrengst van bestellingen in uitvoering	-	-
Andere opbrengsten met betrekking tot bestellingen in uitvoering	-	-
Transactiekosten	-	-
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	-	-
	-	-

B. VAN DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN VERBONDEN ONDERNEMINGEN

(in € 000)	2023	2022
Opbrengst van de verkoop van joint ventures en verbonden ondernemingen	-	4 000
Transactiekosten	-	-
Netto boekwaarde van de verkochte effecten	-	- 565
	-	3 435

TOELICHTING 21: WINST (VERLIES) OP WAARDERING VAN GEBOUWEN**A. OP VASTGOEDBELEGGINGEN**

(in € 000)	2023	2022
Winst (verlies) op reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 520	1 479

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

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

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

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

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

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

Dit verklaart een stijging van de reële waarde van het actief met € 1,3 miljoen.

Gebouw “NETWORKS Forest”

De stijging van het rendement in combinatie met de investeringsuitgaven resulteerde in een negatieve verandering in de reële waarde van € 2,1 miljoen.

Gebouwen “NETWORKS Gent ONE & TWO”

De stijging van het rendement in combinatie met de investeringsuitgaven resulteerden in een negatieve verandering in de reële waarde van € 3,2 miljoen. De stijging van de bezettingsgraad en de indexering hielpen echter om de waardedaling te beperken.

Gebouwen “Networks Gent fase 2”

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

Deze waardering erkende een stijging van hun marktwaarde ten opzichte van hun constructiewaarde. In totaal genereerden deze drie gebouwen een toename in reële waarde van € 2,4 miljoen.

B. OP GEBOUWEN IN VOORRAAD

(in € 000)	2023	2022
Toevoegingen aan waardeverminderingen	-2 534	-4 718
Terugnemingen van waardeverminderingen	15	4 110
	-2 519	- 608

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

In 2023 ondergingen de volgende gebouwen een waardevermindering:

- BÂLE voor een bedrag van € 0,6 miljoen
- DA VINCI H5 voor een bedrag van € 0,3 miljoen
- DA VINCI H2 voor een bedrag van € 0,2 miljoen
- RAKET 40 voor een bedrag van € 0,9 miljoen
- het terrein in Charleroi voor een bedrag van € 0,5 miljoen.

Deze waardeverminderingen zijn voornamelijk toe te schrijven aan een toename van het rendement tussen eind 2022 en eind 2023.

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

TOELICHTING 22: ANDERE OPERATIONELE KOSTEN/OPBRENGSTEN

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

(in € 000)	2023	2022
Andere kosten / (opbrengsten) op niet-verhuurde gebouwen	31	38
Andere kosten / (opbrengsten) op gebouwen verkocht in voorgaande jaren	2 654	592
Toevoegingen aan de voorzieningen	135	379
Terugneming en bestedingen van voorzieningen	-3 027	- 504
Waardeverminderingen en verliezen op vorderingen verbonden aan de verkoop van gebouwen	-	-
Terugneming van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan de verkoop van gebouwen	-	-
Waardeverminderingen en verliezen op handelsvorderingen	-	-
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	-	-
	- 207	505

In 2023, betreft de rubriek “Andere kosten / (opbrengsten) op niet-verhuurde gebouwen” de leegstaande ruimten in de gebouwen die geen huurinkomsten genereren. Deze kosten betreffen voornamelijk het gebouw “NETWORKS Forest”, verhuurd ten belope van 82,4% van de totale oppervlakte.

De rubriek “Andere opbrengsten en kosten van in vorige boekjaren verkochte gebouwen” betreft:

- € 0,5 miljoen kosten in verband met de schadeloosstellingen die aan de koper van het voormalige “Alma Court” gebouw zijn betaald in het kader van de in de verkoopovereenkomst toegekende huurgarantie.
- € 2,2 miljoen voor de opname van de overeenkomst gesloten tussen Banimmo en Société Tour Eiffel in het kader van de verkoop van het voormalige Vaugirard gebouw (zie toelichting 17).

Het totaal van deze uitgaven wordt echter volledig gecompenseerd in de rubriek “Terugnemingen en gebruik van voorzieningen”.

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

De post “Toevoegingen aan voorzieningen” heeft betrekking op een verhoging met € 0,1 miljoen van het waarschijnlijke risico op de huurwaarborg die Banimmo verleende aan de koper van het vroegere “Alma Court” gebouw.

De post “Terugnemingen en gebruik van voorzieningen” heeft in 2023 betrekking op het gebruik van de in 2019 aangelegde voorziening ter dekking van de huurschadevergoedingen die verschuldigd zijn aan de koper van het vroegere “Alma Court”-gebouw, waarvan hierboven sprake is op het gebruik en de terugneming van de voorziening op het hierboven vermelde voormalige gebouw Vaugirard (zie ook toelichting 17).

TOELICHTING 23: ADMINISTRATIEVE KOSTEN

De administratieve kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

(in € 000)	2023	2022
Personeelskosten en erelonen van het CODB (toelichting 24)	1 801	1 509
Diensten en diverse goederen	2 704	1 414
Kosten voor het bestuderen van dossiers	-	-
Afschrijvingen op materiële vaste activa	6	4
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	22	67
	4 534	2 995

De exploitatiekosten (administratieve en operationele kosten) bedragen € 4,5 miljoen, tegenover € 3,0 miljoen eind 2022. De toename is voornamelijk te wijten aan een lager dan normale kost in 2022 (ingevolgde de daling van de niet-afrekbaarheid van de btw als gevolg van een herziening op basis van de in 2021 uitgevoerde activiteiten en beïnvloed door de verkoop onder het BTW-regime van het gebouw NETWORKS NØR (gedeeltelijke belasting van Banimmo)).

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

(in € 000)	2023	2022
Lonen en vergoedingen van het personeel en erelonen van het CODB	-1 625	-1 374
Kosten van sociale zekerheid	- 95	- 64
Pensioenkosten - stelsel van vaste bijdragen	- 31	- 20
Andere	- 51	- 52
	-1 801	-1 509
GEMIDDELD AANTAL WERKNEMERS	7	7

De personeelskosten en de honoraria van het directiecomité zijn licht gestegen in vergelijking met 2022. Deze stijging is toe te wijzen aan de toename van het personeel.

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

TOELICHTING 25: NETTO FINANCIËLE KOSTEN

(in € 000)	2023	2022
Rentelasten op:		
– Bankleningen	1 377	555
– Leningen bij verbonden ondernemingen	742	750
– Kredietlijnen	-	-
– Obligatieleningen	1 125	1 549
– Andere financiële schulden	-	-
– Andere financiële kosten (bankkosten en andere commissies)	195	185
– Intercalaire interesten (gekapitaliseerd)	-	-
Financiële (opbrengsten)/kosten met betrekking tot afgeleide financiële instrumenten inbegrepen de wijziging van reële waarde	-	-
– (Terugneming van) waardevermindering op vorderingen	-	-
Financiële kosten	3 439	3 039
Rente-inkomsten	- 440	- 92
Andere financiële opbrengst	- 641	-
Dividenden ontvangen uit financiële activa	-	- 13
Toevoeging/(terugneming) voorzieningen voor risico's en lasten op financiële activa	-	-
(Winst) / verlies op de realisatie van financiële activa	-	-
Financiële opbrengsten	-1 081	- 105
TOTAAL NETTO FINANCIËLE KOSTEN	2 358	2 933

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

De financiële kosten die betrekking hebben op de obligatieleningen omvatten de kost van de obligaties uitgegeven in december 2020 met een looptijd van 5 jaar met een vaste rente van 4,50% (zie toelichting 15). De daling van deze rente is te wijten aan de terugkoop door Banimmo in mei 2022 van het saldo van haar eigen obligaties voor € 25,3 miljoen.

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

Het financieel resultaat van Banimmo is maar weinig gevoelig voor de rentevoetschommelingen. Een rentestijging/-daling van de variabele rente met 50 basispunten (0,50%) zou een impact hebben op de rentelasten van € 0,1 miljoen. Eenzelfde renteschommeling zou een te verwaarlozen impact hebben op de rente-inkomsten.

TOELICHTING 26: BELASTINGEN

A. UITSPLITSING VAN DE BELASTINGEN

De belastingen voor het boekjaar kunnen als volgt worden opgesplitst:

(in € 000)	2023	2022
Courante belastingen	83	-1 630
Uitgestelde belastingen	-	-
	83	-1 630

B. RECONCILIATIE TUSSEN DE WETTELIJKE AANSLAGVOET EN DE REËLE AANSLAGVOET

Het bedrag van de belasting op het resultaat van de Groep verschilt van het theoretische bedrag dat zou voortvloeien uit de gemiddelde gewogen aanslagvoet die van toepassing is op de winst van de geconsolideerde vennootschappen, omwille van de volgende elementen:

(in € 000)	2023	2022
Resultaat vóór belastingen	-6 499	26 635
Aanslagvoet	25,00	25,00
Belasting op basis van de wettelijke aanslagvoet	1 625	-6 659
Aanpassing van de belastingen:		
– toewijsbaar aan vrijgestelde opbrengsten	847	585
– aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	48	49
– aandeel in het resultaat op beëindigde activiteiten	-	-456
– op recuperatie van fiscale verliezen waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	-	3 455
– op resultaten van vorige boekjaren	138	-1
– toewijsbaar aan verworpen uitgaven en belaste voorzieningen	- 16	-1 252
– op vrijgestelde wijziging van de reële waarde	- 457	2 863
– op verliezen van het boekjaar waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	-2 103	-302
– andere aanpassingen	-	88
Belastingen op basis van de reële aanslagvoet voor het boekjaar	83	-1 630
Resultaat vóór belastingen	-6 499	26 635
Reële aanslagvoet	1,27	6,12

Alle vennootschappen van de Banimmo groep zijn onderworpen aan de Belgische fiscale regelgeving. De gewogen gemiddelde aanslagvoet wordt berekend op basis van de geldende Belgische regelgeving op afsluitdatum.

De reële aanslagvoet is beïnvloed, enerzijds door regularisaties van fiscale voorzieningen betreffende voorgaande boekjaren en anderzijds, wat de uitgestelde belastingen betreft, door de al dan niet boeking van (i) de waardering van de overdraagbare fiscale verliezen waarvan de recuperatie waarschijnlijk wordt geacht en (ii) de negatieve wijzigingen in reële waarde op de vastgoedbeleggingen.

(in € 000)	2023	2022
Netto resultaat van de periode	-6 417	25 005
Andere wijziging in de reserves met fiscaal effect	-	-
Fiscaal effect	-	-
Andere wijziging in de reserves zonder fiscaal effect	-	-
Globaal nettoresultaat, na belastingen	-6 417	25 005

Informatie IFRIC 23

Banimmo heeft geen weet van specifieke fiscale risico's in het kader van haar verrichtingen die een significante impact zouden kunnen hebben op de financiële staten.

TOELICHTING 27: RESULTAAT PER AANDEEL

Het resultaat per aandeel voor verwatering wordt berekend door de nettowinst die toekomt aan de aandeelhouders te delen door het gewogen gemiddelde aantal aandelen, exclusief eigen aandelen.

Er bestaat geen enkel financieel instrument dat een verwateringseffect heeft op het resultaat per aandeel. Bijgevolg komt het resultaat per aandeel na verwatering overeen met het resultaat per aandeel vóór verwatering.

(in € 000)	2023	2022
Nettoresultaat van het boekjaar toewijsbaar aan de aandeelhouders van de vennootschap (in duizenden euro)	-6 417	3 335
Resterend nettoresultaat (in duizenden euro)	-6 417	3 335
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop (in aandelen)	11 249 924	11 249 924
Resultaat per aandeel en na verwatering (in €)	-0,57	0,30

TOELICHTING 28: DIVIDENDEN PER AANDEEL

In 2022 werd geen dividend uitgekeerd. De afwezigheid van een dividend voor het boekjaar 2023 vertegenwoordigt het voorstel van de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 14 mei 2024.

(in € 000)	2023	2022
Gewoon dividend per aandeel	-	-
Brutodividend toewijsbaar aan de aandeelhouders (in duizenden euro)	-	-
Aantal gewone aandelen op 31 december (in aandelen)	11 356 544	11 356 544
Brutodividend per gewoon aandeel (in euro)	-	-

TOELICHTING 29: LATENTE PASSIVA

De Groep heeft eventuele passiva die betrekking hebben op rechtszaken die zich voordoen binnen het gebruikelijke kader van haar activiteiten.

Op basis van de toestand op 31 december 2023 verwacht de groep niet dat deze elementen zullen leiden tot betekenisvolle passiva, andere dan deze waarvoor reeds voorzieningen werden aangelegd in de geconsolideerde rekeningen (toelichting 17).

TOELICHTING 30: RECHTEN EN VERBINTENISSEN

A. VERBINTENISSEN TOT DE AANSCHAF VAN ACTIVA

Eind 2023 is er geen enkele significante verbintenis met betrekking tot de aanschaf van materiële vaste activa, vastgoedbeleggingen of gebouwen in voorraad.

B. VERBINTENISSEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE HUUROVEREENKOMSTEN WAARBIJ BANIMMO DE HUURDER IS

De verbintenissen die voortvloeien uit leasingcontracten waarin Banimmo de leasingnemer is, zijn gewaardeerd in de geconsolideerde financiële staten als "Gebruiksrechten van leasingcontracten" op het actief van de balans en als "Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten" op het passief van de balans overeenkomstig IFRS 16 (zie toelichting 12).

Banimmo maakt gebruik van de vrijstelling voorzien in de norm voor activa van geringe waarde en leasingcontracten van korte duur (contracten die op vervaldag komen binnen 12 maanden na de initiële toepassing).

Bovendien is Banimmo verbonden door huurcontracten voor rollend materieel en andere kantooruitrusting. Deze verbintenissen m.b.t. die contracten worden als niet significant beschouwd en bijgevolg niet gewaardeerd volgens IFRS 16.

C. VERLEENDE WAARBORGEN

In het kader van haar vastgoedactiviteiten heeft de groep Banimmo diverse bankwaarborgen toegezegd aan de Staat, Gewesten, gemeenten, registratiekantoren en andere partijen voor bedragen van € 1,5 miljoen in 2023 (zelfde bedrag als in 2022).

D. ANDERE VERBINTENISSEN

Andere verleende verbintenissen

In het kader van de verkoop van gebouwen of aandelen heeft de groep Banimmo aan de kopers via haar verkoopcontracten gebruikelijke waarborgen op activa en passiva verleend.

De Groep heeft op 31 december 2023 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 1,7 miljoen en een hypothecaire inschrijving voor een bedrag van € 36,6 miljoen teneinde haar bankleningen te waarborgen.

Andere ontvangen verbintenissen

In het kader van de aankoop van gebouwen of aandelen heeft de groep Banimmo via haar koopovereenkomsten vanwege de verkopers gebruikelijke waarborgen op activa en passiva ontvangen.

De waarborgen die Banimmo van de huurders ontving bedrage € 1,5 miljoen in 2022 (€ 1,2 miljoen in 2022).

In het kader van haar obligatielening en van haar kredietlijn, moet Banimmo bepaalde bank covenants naleven. Informatie daarover is te vinden in toelichting 15.

E. ANDERE RECHTEN

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

(in € 000)	2023	2022
Op minder dan één jaar	6 530	3 363
Tussen 1 en 5 jaar	23 563	16 805
Op meer dan 5 jaar	5 980	13 970

In het kader van de gerechtelijke beschikkingen van de gerechtelijke reorganisatieplannen van de geassocieerde deelneming Urbanove en haar dochterondernemingen, heeft Banimmo het recht bepaalde sommen te ontvangen, en onder andere de terugbetaling van financieringen toegekend aan de dochterondernemingen van de geassocieerde deelneming Urbanove gedurende de gerechtelijke reorganisatieprocedure. Deze recuperatie zal afhankelijk zijn van de beschikbare middelen naargelang de uitvoering van de verbintenissen aangegaan door de overnemers. Uit voorzichtigheid hebben alle vorderingen die dit recht dragen, een totale waardevermindering ondergaan.

F. OVERIGE VERBINTENISSEN

Banimmo verwierf in 2014 via de overname van de dochteronderneming Société de Développement Européen de Charleroi een terrein van de geassocieerde deelneming Urbanove. De contractuele verwervingsprijs bedroeg € 7,0 miljoen, waarvan € 5,0 miljoen onmiddellijk werd betaald en het saldo betaalbaar was onder voorwaarden. Vanaf het begin werd het verworven terrein geboekt voor een waarde van € 7,0 miljoen en werd € 2 miljoen geboekt in schulden aan urbanove. Sindsdien is de schuld nooit opeisbaar geworden, omdat beide partijen zijn overeengekomen dat dit pas zou gebeuren als het terrein door Banimmo verkocht werd en alleen als de verkoopprijs hoger is dan € 5,0 miljoen, waarbij Urbanove het verschil tussen de verkoopprijs en de € 5,0 miljoen in voorkomend geval zou bekomen. Sindsdien is de geschatte waarde van de grond gedaald tot een waarde van iets minder dan € 5,0 miljoen en als gevolg daarvan werd de waarde van het onroerend goed eind 2020 herleid tot deze geschatte waarde.

Ook wordt het, rekening houdend met deze geschatte waarde, onwaarschijnlijk dat de schuld van € 2,0 miljoen op een dag opeisbaar wordt, dus is deze teruggebracht tot € 0,00 (zie toelichting 18).

Afhankelijk van de bestemming die Banimmo aan het actief zal geven, bestaat er echter een kans dat deze schuld opeisbaar wordt voor een bedrag tussen € 0 en 2 miljoen. Als dit het geval zou zijn, zou de schuld opnieuw worden opgenomen in de verplichtingen van de balans.

TOELICHTING 31: STRUCTUUR VAN DE GROEP

DOOR GLOBALE CONSOLIDATIE OPGENOMEN DOCHTERONDERNEMINGEN

	Land			% belangen 31.12.2023	% belangen 31.12.2022
BANIMMO SA (moederonderneming)	België	Verb. ond.	Controle		
COMULEX SA	België	Verb. ond.	Controle	100,00%	100,00%
IMMO PROPERTY SERVICES SA	België	Verb. ond.	Controle	100,00%	100,00%
RAKET INVEST SA	België	Verb. ond.	Controle	100,00%	100,00%
ESPEVELO1 SA	België	Verb. ond.	Controle	100,00%	100,00%
ESPEVELO2 SA (eerste opname in 2022)	België	Verb. ond.	Controle	82,50%	0,00%
CONFERINVEST SA (fusie met Banimmo in 2023)	België	Verb. ond.	Controle	0,00%	100,00%

Beoordeling van de controle

Banimmo heeft de controle in rechte over deze deelnemingen.

Na de verwerving van een participatie van 82,5% in Espevelo2, nam Banimmo de controle over van dit bedrijf dat het NETWORKS Gent ATMOS-project ontwikkelt.

In 2023 fuseerde Banimmo met de verbonden onderneming Conferinvest, die niet langer actief was.

GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURES WAAROP VERMOGENSMUTATIE WERD TOEGEPAST

	Land		Aard van de controle	% belangen 31.12.2023	% belangen 31.12.2022
SCHOONMEERS - BUGTEN SA	België	Geassocieerde deelneming		75,00%	75,00%
GRONDBANK THE LOOP SA	België	Dochteronderneming van geass. deeln. Schoonmeers Bugten		25,04%	25,04%
ESPEVELO3 SA	België	Dochteronderneming van geass. deeln. Schoonmeers Bugten	Belangrijke invloed	62,55%	62,55%
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA	België			50,00%	50,00%
URBANOVE SA	België	Geassocieerde deelneming		44,38%	44,38%
LES RIVES DE VERVIERS SA	België	Dochteronderneming van geass. deeln. Urbanove		44,12%	44,12%

Beoordeling van de controle

Schoonmeers-Bugten, Project Development Survey and Management, Grondbank The Loop en Espevelo3

Banimmo bezit rechtstreeks 50% van Schoonmeers-Bugten en onrechtstreeks 25% via een participatie van 50% in Project Development Survey and Management die de overige 50% van Schoonmeers-Bugten bezit.

Schoonmeers-Bugten heeft een rechtstreekse participatie van 33,38% in Grondbank The Loop en Sogent bezit de overige aandelen (66,62%).

Schoonmeers-Bugten heeft ook een rechtstreekse participatie van 83,40% in Espevelo3 en Sogent bezit de rest van de aandelen (16,60%).

Hierdoor, en bovenop het feit dat ze niet meer dan 3 bestuurders heeft op 9, heeft Banimmo slechts een aanmerkelijke invloed.

De vennootschappen Schoonmeers Bugten en Project Development Survey and Management hebben als enige activiteit het beheer van de participaties in de vennootschappen Grondbank The Loop en Espevelo3. De waarde van deze twee vennootschappen hangt bijgevolg enkel af van de activiteiten van de vennootschappen Grondbank The Loop en Espevelo3 waarop Banimmo enkel een aanmerkelijke invloed heeft. Banimmo is van oordeel dat ze slechts een invloed van betekenis heeft op deze vier vennootschappen.

Groep Urbanove

Sinds 2015 heeft Banimmo een belang van 44,38% in de vennootschap Urbanove Shopping Development nv, van 44,70% in de vennootschap Les Rives de Verviers nv en van 46,60% in de vennootschap Le Coté Verre.

In het eerste halfjaar van 2017 verkocht de vennootschap Urbanove Shopping Development NV, zoals voorzien in het WCO-plan van de geassocieerde deelneming Urbanove NV en haar dochteronderneming Le Côté Verre NV, haar participaties in de vennootschap Le Côté Verre NV (zie toelichting 8).

Het overige deel van de participaties in de vennootschap Urbanove Shopping Development is verdeeld tussen zes andere aandeelhouders. Banimmo heeft het recht om twee bestuurders op in totaal vijf te benoemen. Een aandeelhouderspact beperkt de bevoegdheden van Banimmo en verdeelt deze bevoegdheid zodanig dat Banimmo geen enkele beslissing kan nemen zonder het akkoord van minstens twee andere bestuurders wat betreft de dagelijkse beheersbeslissingen en zonder het akkoord van alle andere bestuurders wat betreft een volledige lijst met beslissingen die opgenomen is in het aandeelhouderspact. Deze elementen rechtvaardigen het feit dat Banimmo van oordeel is dat ze slechts een aanmerkelijke invloed heeft op de groep Urbanove, die daardoor beschouwd wordt als een geassocieerde deelneming.

Espevelo2

In 2022 werd de vennootschap Espevelo2 opgericht met het oog op de ontwikkeling van 5 gebouwen op een terrein dat in 2023 door de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop zal worden ingebracht. Behalve de oprichting was er in 2022 geen activiteit in deze vennootschap. In 2023 heeft Grondbank The Loop een inbreng in natura gedaan van de grond waarop de gebouwen zullen worden opgericht. Vervolgens verkocht Schoonmeers-Bugten haar volledige participatie aan Banimmo en Sogent, en Grondbank The Loop verkocht eveneens het grootste deel van haar participatie aan Banimmo en sogent, zodat Espevelo2 nu voor 80% in handen is van Banimmo, voor 10% van Grondbank The Loop en voor 10% van Sogent. Bijgevolg heeft Banimmo de controle verworven over het bedrijf, dat nu een verbonden onderneming is die opgenomen is in de consolidatie (zie rubriek hierboven: "DOOR GLOBALE CONSOLIDATIE OPGENOMEN DOCHTERONDERNEMINGEN").

Espevelo3

In 2022 werd Espevelo2 opgericht voor de ontwikkeling van een gebouw op een terrein dat in 2023 door de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop zal worden ingebracht. Behalve de oprichting was er in 2023 geen activiteit in deze vennootschap.

TOELICHTING 32: INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE VERBONDEN PARTIJEN

A. AANKOOP VAN GOEDEREN EN LEVERING VAN DIENSTEN

In 2023 heeft Banimmo honoraria en beheersvergoedingen gefactureerd aan de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop voor een bedrag van € 0,2 miljoen.

Deze diensten werden verleend tegen marktconforme voorwaarden.

B. SLOTSALDI VERBONDEN AAN DE AANKOOP EN DE VERKOOP VAN GOEDEREN EN DIENSTEN

Banimmo heeft een vordering van € 3,9 miljoen op haar vorige referentieaandeelhouder Société de la Tour Eiffel, (voorheen Affine R.E. SA), als gevolg van de acquisitie door Affine R.E. SA op 9 november 2017 van de aandelen van de SAS Paris Vaugirard, die eigenaar is van de Galerie Vaugirard in Parijs. Banimmo heeft namelijk, in het kader van het terugbetalingsplan van het gesyndiceerd krediet, de Galerie Vaugirard moeten herfinancieren. Dit bleek onmogelijk gezien het wantrouwen bij de banken waar Banimmo mee te maken kreeg. De banken die gecontacteerd werden, waren daarentegen wel voorstander van een financiering van de Galerie indien Affine R.E. SA er de aandeelhouder van werd. Daarom, en na goedkeuring door de raden van bestuur van Affine R.E. SA enerzijds en Banimmo NV anderzijds, werden de aandelen van de SAS Paris Vaugirard op 9 november 2017 overgedragen aan Affine R.E. SA op basis van een voorlopige prijs en mits de betaling van een voorschot van € 0,11 miljoen. Zo was de schuld van de SAS Paris Vaugirard in het gesyndiceerd krediet terugbetaald. De partijen zijn overeengekomen om de verkoop te organiseren volgens de volgende, in twee fasen lopende modaliteiten: verkoop van de aandelen op basis van een voorlopige prijs berekend op grond van de laatste expertise (31 december 2016) van de Galerie Vaugirard door een erkend onafhankelijk expert; berekening van de definitieve verkoopprijs na de werkelijke verkoop van de Galerie aan een derde, die in de loop van 2018 moest plaatsvinden.

De vordering van Banimmo zou dus naar boven of naar beneden worden bijgesteld op basis van de voorwaarden verbonden aan de bekomen verkoopprijs van het onderliggend vastgoedactief.

Op het ogenblik van de transactie was Affine hoofdaandeelhouder van de groep Banimmo, maar sinds 19 november 2018 bezit Patronale Life, door haar vrijwillig en onvoorwaardelijk openbaar overnamebod in contanten op alle aandelen in omloop van Banimmo, 62,47% van het totaal aantal door Banimmo uitgegeven aandelen en is zo de referentieaandeelhouder, in de plaats van de groep Affine (zie toelichting 33). In deze context, is Affine R.E. de vennootschap Société de la Tour Eiffel geworden.

In 2018, ingevolge het feit dat de vennootschap Société de la Tour Eiffel geen koper heeft gevonden voor het gebouw Vaugirard en de waarde van de vordering die verbonden was aan de geschatte verkoopwaarde van dit gebouw, werd hierop een pariteitstest uitgevoerd. Deze test heeft een waardevermindering op dit gebouw aangetoond en heeft ertoe geleid dat de raad van bestuur van Banimmo bijgevolg een waardevermindering heeft bepaald van die vordering ingevolge de forse daling van de huren en de forse toename van onbetaalde huren (zie toelichting 10).

Aangezien de huursituatie van het gebouw in 2021 bleef achteruitgaan en de waardering van de verkoopwaarde van het gebouw onzeker was, werd het saldo van de vordering opnieuw onderworpen aan een waardevermindering waardoor de vordering op Société de la Tour Eiffel tot nul werd herleid.

Een voorziening van € 2,5 miljoen werd uit voorzichtigheidsoogpunt aangelegd ter dekking van het risico van een mogelijke vordering van diezelfde vennootschap Société de la Tour Eiffel, en dit terwijl deze vordering integraal door Banimmo wordt betwist.

In februari 2022 heeft de vennootschap Société de la Tour Eiffel een koper gevonden voor de galerij.

Begin 2023 werd een akkoord bereikt tussen Société Tour Eifel en Banimmo om alle rekeningen voor het voorziene bedrag te vereffenen.

Begin 2023 werd een overeenkomst bereikt tussen Société Tour Eifel en Banimmo voor de vereffening van alle rekeningen voor een bedrag van € 2,1 miljoen (aanwending van de voorziening), waardoor de voorziening van € 0,4 miljoen kon worden teruggenomen.

Banimmo heeft geen verplichtingen of risico's meer met betrekking tot dit dossier.

C. VERGOEDING VAN DE BELANGRIJKSTE LEIDINGGEVENDEN

De vergoedingen en andere voordelen en vergoedingen van de leden van het Collegiaal Orgaan voor Dagelijks Bestuur en van de bestuurders bedragen:

(in € 000)	2023	2022
Erelonen en remuneratie van het Collegiaal Orgaan voor Dagelijks Bestuur	941	948
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders	158	73
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders (specifieke opdrachten)	0	64
Erelonen niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders	98	83

Vergoeding van het uitvoerend management

De jaarlijkse globale bruto verloning, andere voordelen en vergoedingen inbegrepen, die de vennootschap en haar dochterondernemingen toekende aan de leden van het Collegiaal Orgaan voor Dagelijks Bestuur (in totaal 3 personen) bedraagt in 2023 in totaal € 941.413 (dit bedrag komt volledig overeen met de globale jaarlijkse bruto vergoeding).

Het bedrag van de globale bruto jaarlijkse remuneratie die werd toegekend aan de CEO, Lares Real Estate BV, vertegenwoordigd door Laurent Calonne, voor het boekjaar 2023 bedraagt € 331.838.

Het bedrag van de globale bruto jaarlijkse remuneratie die werd toegekend aan de andere leden van het Collegiaal Orgaan voor Dagelijks Bestuur bedraagt € 609.575. Voor meer details zie het remuneratieverslag.

D. LENINGEN TOEGEKEND AAN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURES

(in € 000)	2023	2022
Schoonmeers-Bugten SA	354	325
PDSM SCARL	124	113
Espevelo3 SA	760	-
Les rives de Verviers SA	20	-
Totaal van de leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen	1.258	438
Renteopbrengsten op toegestane leningen		
Schoonmeers-Bugten SA	19	17
PDSM SCARL	6	8
Espevelo3 SA	10	-
Les rives de Verviers SA	-	-
Totaal van de renteopbrengsten op toegestane leningen	35	25

De leningen aan de andere geassocieerde deelnemingen hebben geen vervaldag.

De leningen dragen een rente tegen volgend tarief:

- Voor Schoonmeers-Bugten SA, een vaste rentevoet van 6%. Er werd geen enkele garantie ontvangen.
- Voor PDSM BV, een vaste rentevoet van 5%. Er werd geen enkele garantie ontvangen.
- Voor Espevelo3, NV tegen een vaste rentevoet van 6%. Er werd geen enkele garantie ontvangen.
- Voor Les Rives de Verviers NV wordt geen rente voorzien.

E. LENINGEN TOEGESTAAN DOOR DE MOEDERVENNOOSCHAP

Behalve haar participatie in het eigen vermogen van Banimmo, heeft Patronale ook financiële middelen ter beschikking gesteld van de groep. Aldus, zijn de vennootschappen Patronale Life en Banimmo een achtergestelde lening van € 15 miljoen voor 7 jaar, zonder zekerheid noch pand, aan een rentevoet van 5% overeengekomen.

Deze middelen ter beschikking gesteld door haar meerderheidsaandeelhouder laten Banimmo toe haar eigen vermogen te versterken (de kredietlijn van € 15 miljoen kan gelijkgesteld worden met eigen vermogen) en te beschikken over middelen om haar bouw- en herontwikkelingsprojecten te financieren.

F. OBLIGATIELENING

In 2020 sloot Banimmo een private plaatsing van obligaties af voor een totaalbedrag van € 50,0 miljoen. De obligaties uitgegeven op 2 december 2020 hebben een looptijd van 5 jaar, vervallen dus op 2 december 2025 en genereren een bruto rendement van 4,50% (zie toelichting 15).

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

Op 18 mei 2022 heeft Banimmo, met een liquiditeitsoverschot, het saldo van haar uitgegeven obligaties ingekocht voor een bedrag van € 25,3 miljoen. De obligaties worden bewaard in de beleggingsportefeuille van Banimmo en werden niet vernietigd.

Voor haar obligatielening heeft Banimmo toegezegd een “netto financiële schulden/totale balansschuld” ratio van 75% niet te overschrijden. De ratio eind 2023 bedraagt 34,67%.

TOELICHTING 33: AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Sinds 19 november 2018 werden, naar aanleiding van een vrijwillig en onvoorwaardelijk openbaar overnamebod door Patronale Life op alle aandelen van Banimmo in omloop, in totaal 6.828.447 aandelen ingebracht in het Bod. Bijgevolg heeft Patronale Life, na de effectieve overdracht van de eigendom van de in het Bod ingebrachte aandelen, 6.828.447 aandelen in Banimmo, dat wil zeggen 60,13% van het totaal aantal door Banimmo uitgegeven aandelen, is aldus referentieaandeelhouder geworden en volgt zo de groep Affine op.

Patronale Life NV is een Belgische levensverzekeringsmaatschappij die kan bogen op zowat een eeuw ervaring in hypotheke en het beheer van spaartegoeden. Ze biedt verzekeringen met gewaarborgd kapitaal en intresten aan (tak 21, tak 26), en ook aan fondsen verbonden verzekeringen (tak 23). Naast de verschillende verzekeringsproducten, biedt de maatschappij ook klassieke en sociale hypothecaire kredieten aan. De unieke troeven van Patronale Life liggen in haar keuzes voor en haar ervaring met logistiek vastgoed, hernieuwbare energie (zonnepaneelparken, windturbines, laadstations en BESS projecten) en investeringen met vaste rentevoet, en ook in haar doordacht beleid op het vlak van kosten en distributie. Zo opteert ze doelbewust niet voor een agressieve marketing en werkt ze met een netwerk van zelfstandige agenten.

Patronale Life heeft meerdere filialen waaronder:

- Patronale Real Estate NV (dochter voor 100%): al actief als eigenaar van / investeerder in logistieke projecten in Zeebrugge, Harelbeke, Brussel, Zedelgem, Wilrijk en Kortenberg, op Brucargo en in de Antwerpse haven, met een totale investeringswaarde van ongeveer € 166 miljoen.
- Energy Solutions Group NV (dochteronderneming voor 61,53%) dat in 2023 over een portefeuille van zowat 810 MWp aan zonnepaneelparken en windturbines in België en Nederland beschikt.

Sinds 2022, ingevolge verschillende acquisities van bijkomende aandelen, heeft Patronale Life NV een deelnemingspercentage in Banimmo van 62,47%.

REFERENTIEAANDEELHOUDERS	Aandelen	Percentage
PATRONALE LIFE NV	7 094 797	62,47
André Bosmans Management bvba	512 691	4,51
BANIMMO EIGEN AANDELEN	106 620	0,94
Free float		
REST VAN HET PUBLIEK	3 642 436	32,07
TOTAAL	11 356 544	100,00

TOELICHTING 34: BEZOLDIGINGEN VAN DE COMMISSARISSEN EN VAN DE PERSONEN MET WIE ZE VERBONDEN ZIJN

A. BEZOLDIGINGEN VAN DE COMMISSARISSEN

I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten	
– Bezoldigingen toegekend aan EY	143 811 €
– Bezoldigingen toegekend aan MAZARS	3 559 €
– Bezoldigingen toegekend aan DELOITTE	0 €
II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld	
– Andere controleopdrachten - Bezoldigingen toegekend aan EY	12 520 €
– Opdrachten van belastingadvies	
– Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	

B. BEZOLDIGINGEN VAN DE PERSONEN MET WIE DE COMMISSARISSEN VERBONDEN ZIJN

I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten of daarmee gelijkgestelde mandaten	
II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld	
– Andere controleopdrachten	
– Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	

TOELICHTING 35: VASTGOEDPORTEFEUILLE

De activiteiten van 2023 die een impact hadden op de vastgoedportefeuille zijn:

1. ACQUISITIES EN ONTWIKKELINGEN

Banimmo heeft een terrein geruild op het grondbezit van Charleroi.

De geassocieerde onderneming Grondbank The Loop heeft een inbreng in natura gedaan aan Banimmo van de gronden waarop het NETWORKS Gent ATMOS project van 5 kantoorgebouwen wordt ontwikkeld. Drie van deze terreinen worden gewaardeerd als vastgoedbeleggingen (Atmos - Tropos, Atmos - Mesos en Atmos - Stratos) en twee als gebouwen in voorraad (Atmos - Exos en Atmos - Ionos).

In 2023 begon Banimmo met de ontwikkeling van de vijf bovenvermelde gebouwen.

Banimmo heeft een voorwaardelijke verkoopovereenkomst afgesloten voor de Ans Bonne Fortune-site. De definitieve verkoop wordt verwacht in de loop van 2024.

In 2023 verlengden Banimmo en de Europese Commissie de vruchtgebruikovereenkomst van het Da Vinci H3 gebouw.

2. VERKOPEN

a. Vastgoedbeleggingen

In 2023 werd geen enkele vastgoedbelegging verkocht.

b. Gebouwen in voorraad

Banimmo heeft de studiekosten voor het Farys project (NG3) verkocht aan de geassocieerde onderneming Espevelo3. Deze activa zullen terugkeren naar de perimeter van Banimmo zodra Grondbank The Loop de grond heeft ingebracht waarop het gebouw zal worden ontwikkeld.

c. Verkoop van gebouwen aangehouden door geassocieerde deelnemingen

In 2023 heeft de geassocieerde onderneming Grondbank The Loop een inbreng in natura gedaan van de grond waarop het Atmos-project wordt ontwikkeld (zie hierboven).

3. PROJECT IN JOINT VENTURE

Banimmo heeft geen enkel lopend project meer in joint venture.

4. VARIATIES IN DE WAARDE VAN DE GEBOUWEN IN VOORRAAD

Verschillende gebouwen in voorraad hebben het voorwerp uitgemaakt van waardeverminderingen in 2023 teneinde hun boekwaarde af te stemmen op hun geschatte netto realisatiewaarde. Die waardeverminderingen zijn opgenomen in de toelichtingen 11 en 21.

5. VARIATIES IN DE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

De waarden van de vastgoedbeleggingen werden aangepast aan de reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21).

GEBOUWEN AANGEHOUDEN DOOR BANIMMO EN HAAR DOCHTERONDERNEMINGEN

Naam van het gebouw	Land	Categorie gebouw	Soort gebouw	Houdster onderneming	Deelnemingspercentage	Evenementen van het jaar
NETWORKS FOREST	BE	Vastgoedbelegging	Kantoorgebouw	Banimmo sa	100,00%	Verlies van reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
BÂLE AES	BE	Gebouw in voorraad	Kantoorgebouw	Banimmo sa	100,00%	Bijzondere waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)
VELD 12	BE	Gebouw in voorraad	Studiekosten	Banimmo sa	100,00%	Voorontwikkeling in uitvoering
DA Vinci - H2	BE	Gebouw in voorraad	Terrein	Banimmo sa	100,00%	Bijzondere waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)
DA Vinci - H3	BE	Vastgoedbelegging	Kantoorgebouw	Banimmo sa	100,00%	Verlenging van vruchtgebruik - Winst in reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
DA Vinci - H5	BE	Gebouw in voorraad	Kantoorgebouw	Banimmo sa	100,00%	Bijzondere waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)
ANS BONNE FORTUNE	BE	Gebouw in voorraad	Terrein	Banimmo sa	100,00%	Voorwaardelijk aanbod tot verkoop
SDEC CHARLEROI	BE	Gebouw in voorraad	Terrein	Banimmo sa	100,00%	Aankoop van een perceel grond - Waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)
NETWORKS FOREST TRÉFOND	BE	Vastgoedbelegging	Erfpacht	Comulex sa	100,00%	(zie toelichting 6)
NETWORKS GHENT ONE & NETWORKS GHENT TWO	BE	Vastgoedbelegging	Kantoorgebouw	Espevelo 1 SA	100,00%	Verlies in reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
ATMOS - TROPOS (EX NG2)	BE	Vastgoedbelegging	Kantoorgebouw	Espevelo 2 SA	82,50%	In aanbouw - Winsten op reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
ATMOS - MESOS (EX NG2)	BE	Vastgoedbelegging	Kantoorgebouw	Espevelo 2 SA	82,50%	In aanbouw - Winsten op reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
ATMOS - STRATOS (EX NG2)	BE	Vastgoedbelegging	Kantoorgebouw	Espevelo 2 SA	82,50%	In aanbouw - Winsten op reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
ATMOS - EXOS (EX NG2)	BE	Gebouw in voorraad	Kantoorgebouw	Espevelo 2 SA	82,50%	In aanbouw (zie toelichting 11)
ATMOS - IONOS (EX NG2)	BE	Gebouw in voorraad	Kantoorgebouw	Espevelo 2 SA	82,50%	In aanbouw (zie toelichting 11)
RAKET 40	BE	Gebouw in voorraad	Kantoorgebouw	Raket Invest sa	100,00%	Bijzondere waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)

GEBOUW AANGEHOUDEN DOOR EEN JOINT VENTURE WAARIN BANIMMO VENNOOT IS

Naam van het gebouw	Land	Categorie deelneming	Categorie van het gebouw in de joint venture voor de waardering van de deelneming	Soort gebouw	Houdster onderneming	Deelnemingspercentage	Evenement van het jaar
---------------------	------	----------------------	---	--------------	----------------------	-----------------------	------------------------

GEBOUW AANGEHOUDEN DOOR GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN VAN BANIMMO

Naam van het gebouw	Land	Categorie deelneming	Categorie van het gebouw in de geassocieerde deelneming voor de waardering van de deelneming	Soort gebouw	Houdster onderneming	Deelnemingspercentage	Evenement van het jaar
Farys (EX NG3)	BE	Geassocieerde deelneming	Gebouw in voorraad	Studiekosten	Espeleo 3 sa	100,00%	Voorontwikkeling in uitvoering (zie toelichting 8)
Veld	BE	Geassocieerde deelneming	Gebouw in voorraad	Terrein	Grondbank The Loop sa	25,04%	Bijdrage in natura aan Espevelo 2 (zie toelichting 8)

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN BANIMMO NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2023



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7b bus 001
B - 1831 Diegem

Tel: +32 (0) 2 774 91 11
ey.com

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Banimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Banimmo NV (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde resultatenrekening op 31 december 2023, het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, de geconsolideerde balans, het geconsolideerd overzicht van de kasstromen en het geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen van het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 en over de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 10 mei 2022, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2024. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 5 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Banimmo NV, die de geconsolideerde resultatenrekening op 31 december 2023 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, de geconsolideerde balans, het geconsolideerd overzicht van de kasstromen en het geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een geconsolideerd balanstotaal van € 152.709 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 6.417 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2023, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en

met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's") die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") goedgekeurde ISA's toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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



**Verslag van de commissaris van 29 maart 2024 over
de Geconsolideerde Jaarrekening van Banimmo NV
over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 (vervolg)**

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de onroerende activa

Beschrijving van het kernpunt

De onroerende activa vertegenwoordigen een significant deel (74%) van het balanstotaal. De onroerende activa die door Banimmo NV worden aangehouden, kunnen zowel vastgoedbeleggingen, geplande of in inventaris zijnde objecten zijn. Elke activacategorie voldoet aan de principes van erkenning en waardering volgens zijn classificatie (IAS 40 en IAS 2). De waardering van de reële waarde of de opbrengstwaarde vereist de toepassing van boekhoudkundige beoordelingen of schattingen en houdt rekening met onzekere veronderstellingen of parameters, waaronder deze opgenomen in de beoordeling van de waarderingsrisico's of van een mogelijk waardeverlies. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde" aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...). Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen of geplande of in inventaris zijnde objecten en is daarom een kernpunt van onze controle.

Samenvatting van de uitgevoerde procedures

De Groep maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd. Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijzen, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan en afgestemd met de onderliggende contracten voor een steekproef;
- de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...) voor een steekproef;
- de vastgoedprojecten geanalyseerd op basis van haalbaarheids- en rentabiliteitsstudies;
- veranderingen in de ontwikkelingsstrategie van bepaalde activa en eventuele noodzakelijke herindelingen onderzocht.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, geplande of in inventaris zijnde objecten in toelichting 2, 4, 6, 11, 21 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.



**Verslag van de commissaris van 29 maart 2024 over
de Geconsolideerde Jaarrekening van Banimmo NV
over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 (vervolg)**

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap en van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap en van de Groep ter hand heeft

genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;



Verslag van de commissaris van 29 maart 2024 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Banimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 (vervolg)

- ▶ het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;
- ▶ het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze Geconsolideerde Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande

reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere

informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel



Verslag van de commissaris van 29 maart 2024 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Banimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 (vervolg)

3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

▸ **Kerncijfers**

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

Er werden geen bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF")

Wij hebben, overeenkomstig de norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF-vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "de digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>).

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten van Banimmo NV per 31 december 2023 opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>) in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

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

Diegem, 29 maart 2024

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christel
Weymeersch
(Signature)

Digitally signed by Christel Weymeersch (Signature)
DN: cn=Christel Weymeersch (Signature), o=BE
Date: 2024.03.29 11:06:10 +01'00'

Christel Weymeersch *
Partner
* Handelend in naam van een BV

24CW0077

JAARREKENING ONDER VERKORTE VERSIE VAN BANIMMO NV

Overeenkomstig de bepalingen in artikel 3:17 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, wordt de jaarrekening van Banimmo NV voorgesteld volgens een verkort schema. De jaarrekening zal worden neergelegd uiterlijk dertig dagen nadat die is goedgekeurd door de algemene vergadering van 14 mei 2024. De commissaris heeft een oordeel zonder voorbehoud uitgebracht over de jaarrekening van Banimmo NV. De jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar op het volgende adres: Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel.

BALANS

(in €)	2023	2022
ACTIVA		
LANGLOPENDE ACTIVA	56 642 550	61 028 577
Oprichtingskosten	21 410	32 581
Immateriële vaste activa	47 232	40 664
Materiële vaste activa	21 355 230	22 220 242
Financiële vaste activa	35 218 678	38 735 091
KORTLOPENDE ACTIVA	29 210 850	38 020 216
Vorderingen op meer dan één jaar	150 000	300 000
Vorraden en bestellingen in uitvoering	10 784 974	13 432 572
Vorderingen op ten hoogste één jaar	1 960 877	3 801 397
Geldbeleggingen	407 469	404 492
Liquide middelen	13 988 632	18 724 524
Overlopende rekeningen	1 918 898	1 357 231
TOTAAL DER ACTIVA	85 853 400	99 048 793
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	35 503 733	39 778 523
Kapitaal	30 000 000	30 000 000
Uitgiftepremies	392 133	392 133
Herwaarderingsmeerwaarden	0	0
Reserves	6 806 393	6 803 417
Overgedragen winst	-1 694 793	2 582 973
Kapitaalsubsidies	0	0
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	271 034	3 162 846
Voorzieningen voor risico's en kosten	271 034	3 162 846
Uitgestelde belastingen	0	0
SCHULDEN	50 078 633	56 107 424
Schulden op meer dan één jaar	42 549 234	39 700 000
Schulden op ten hoogste één jaar	4 910 640	14 304 248
Overlopende rekeningen	2 618 759	2 103 176
TOTAAL DER PASSIVA	85 853 400	99 048 793

RESULTATENREKENING

(in €)	2023	2022
Bedrijfsopbrengsten	2 806 274	2 775 425
Bedrijfskosten	8 819 210	7 660 645
BEDRIJFSWINST (BEDRIJFSVERLIES)	-6 012 936	-4 885 220
Financiële opbrengsten	2 031 994	1 203 148
Financiële kosten	1 973 767	2 633 696
WINST (VERLIES) UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTING	-5 954 709	-6 315 768
Uitzonderlijke opbrengsten	1 473 470	4 922 487
Uitzonderlijke kosten	-	-
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTING	-4 481 239	-1 393 281
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		
Belastingen op het resultaat	206 450	-583 017
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR	-4 274 789	-1 976 298
OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGSVRIJE RESERVES		
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	-4 274 789	-1 976 298

RESULTAATVERWERKING

(in €)	2023	2022
TE BESTEMMEN WINST (VERLIES)	-1 691 816	2 586 574
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	-4 274 789	-1 976 298
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	2 582 973	4 562 872
ONTTREKKING AAN HET EIGEN VERMOGEN	-	-
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	-	-
Aan de reserves	-	-
TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMOGEN	-	-
Aan de wettelijke reserves	-	-
Aan de overige reserves	2 976	3 601
OVER TE DRAGEN WINST (VERLIES)	-1 694 792	2 582 973
UIT TE KEREN WINST	-	-
Vergoeding van het kapitaal	-	-

AANVULLENDE INFORMATIE

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Aandelen gehouden door of voor rekening van Banimmo

Op 31 december 2023 bezat Banimmo 106.620 eigen aandelen. Geen enkele vennootschap van de groep houdt aandelen voor rekening van Banimmo.

Bedrag van het kapitaal en aandelen

Per 31 december 2023 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Banimmo € 30.000.000, verdeeld over 11.356.544 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een identiek deel van het kapitaal vertegenwoordigt. Alle aandelen zijn volledig volgestort.

Effecten die het kapitaal niet vertegenwoordigen

Op 31 december 2023 bestonden er geen andere financiële instrumenten (die al dan niet het kapitaal van Banimmo vertegenwoordigen) met uitzondering van de obligatielening van € 50.000.000 uitgegeven in december 2020.

Historiek van het kapitaal

DATUM	VERRICHTING	VARIATIE MAAT- SCHAP- PELIJK KAPITAAL (€)	MAAT- SCHAP- PELIJK KAPITAAL (€)	AANTAL AANDELEN
01/01/2004	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal op deze datum	/	86 508 000	8 653 100
12/10/2004	Kapitaalvermindering voor terugbetaling aan de aandeelhouders	-11 245 250	75 262 750	8 653 100
21/12/2005	Vrijwillige terugstorting van niet-opgevraagd kapitaal	19 220	75 281 970	8 653 100
29/06/2007	1e verhoging	+54 961 431	130 243 401	11 272 147
26/07/2007	2e verhoging	+1 772 337	132 015 738	11 356 544
20/05/2014	Kapitaalvermindering	-25 515 738	106 500 000	11 356 544
31/12/2014	/	/	106 500 000	11 356 544
31/12/2015	/	/	106 500 000	11 356 544
31/12/2016	Kapitaalvermindering	-27 000 000	79 500 000	11 356 544
31/12/2017	/	/	79 500 000	11 356 544
31/12/2018	/	/	79 500 000	11 356 544
04/12/2019	Kapitaalvermindering	-49 500 000	30 000 000	11 356 544
31/12/2020- 2023	/	/	30 000 000	11 356 544

STATUTEN

Sinds 4 december 2019 heeft Banimmo de Franse versie van haar statuten ingetrokken en de Nederlandse versie van haar statuten aangepast teneinde ze in overeenstemming te brengen met het nieuwe Wetboek

van vennootschappen en verenigingen ingevoerd door de wet van 23 maart 2019. De nieuwe statuten zijn integraal beschikbaar op de website van de vennootschap (www.banimmo.be).

CONTROLE VAN DE VENNOOTSCHAP

Er is geen overeenkomst afgesloten tussen de aandeelhouders.

VERKLARINGEN

De raad van bestuur neemt de verantwoordelijkheid op voor de inhoud van dit jaarverslag, onder voorbehoud van de informatie die aangeleverd werd door derden, inclusief het verslag van de Commissaris. Voor zover bekend aan de raad van bestuur, geven de financiële staten, die werden opgesteld volgens de geldende boekhoudnormen, een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële situatie en van de resultaten van Banimmo en van de geconsolideerde ondernemingen. Voor zover ze weten geeft het jaarverslag een getrouw overzicht van de evolutie van de activiteiten, de resultaten en de situatie waarin Banimmo en de geconsolideerde ondernemingen zich bevinden, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waaraan ze worden blootgesteld. Naar hun weten geeft de informatie vervat in dit jaarverslag de realiteit weer en werd er niets weggelaten dat de draagwijdte ervan zou kunnen wijzigen.

De raad van bestuur verklaart dat gedurende de validiteit van het registratiedocument, volgende documenten (of een kopie van deze documenten) desgevallend kunnen worden geraadpleegd op de website ([www. banimmo.be](http://www.banimmo.be)) of op de maatschappelijke zetel van de vennootschap:

- (a) de gecoördineerde statuten van de vennootschap;
- (b) alle verslagen, brieven en andere documenten, historische financiële informatie, evaluaties en verklaringen opgesteld door een expert op verzoek van de vennootschap, waarvan een deel is opgenomen of bedoeld in dit document;
- (c) de historische financiële gegevens van de vennootschap, of in geval van een groep, de historische financiële gegevens van de vennootschap en zijn filialen voor de twee boekjaren die voorafgingen aan de publicatie van dit document.

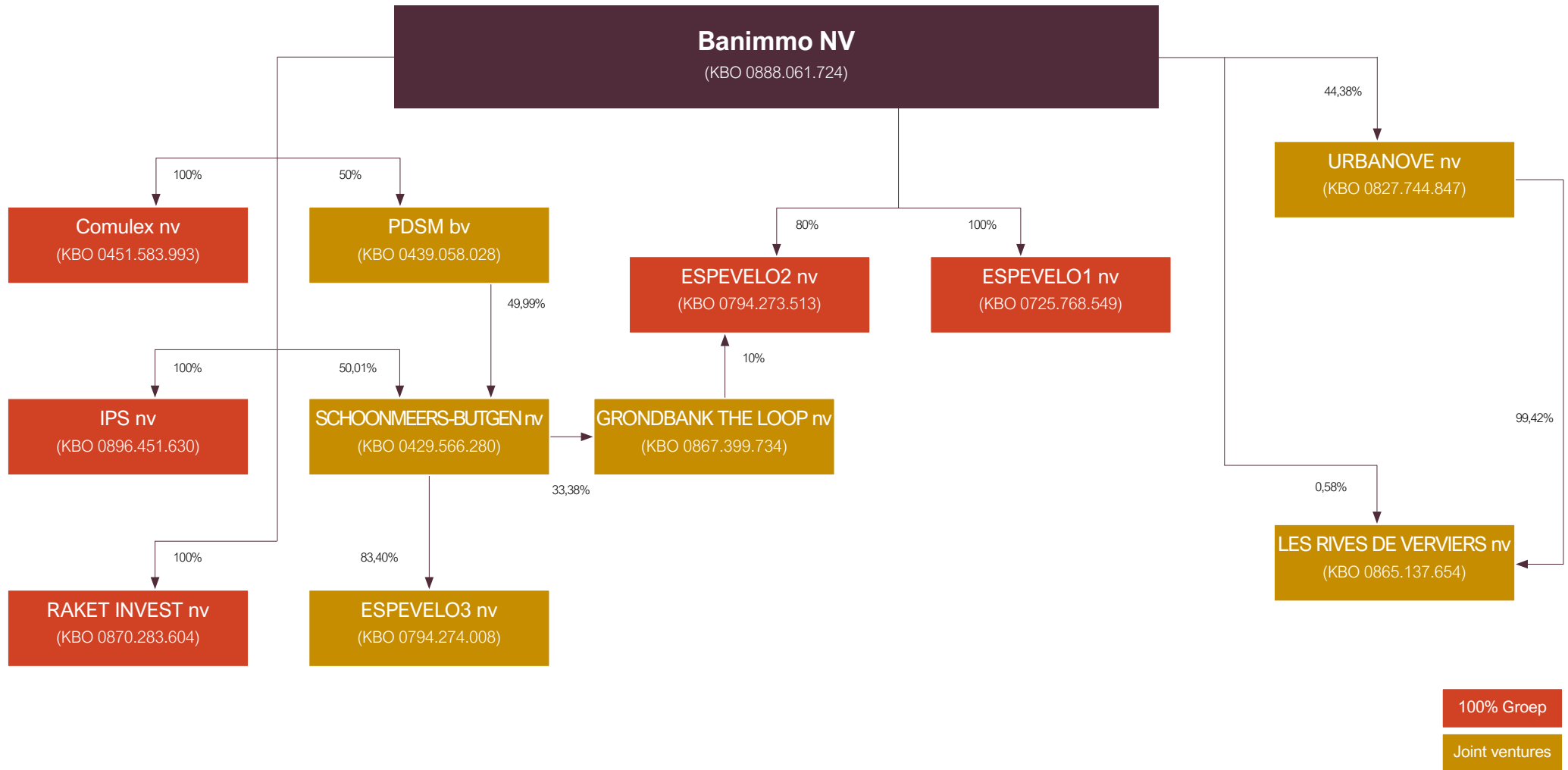
WERKNEMERS

Op 31 december 2023 had Banimmo 4 voltijdse werknemers, allen werkzaam in de operationele hoofdzetel. De opsplitsing van het aantal werknemers per type activiteit is niet relevant voor Banimmo. Op 31 december 2022 had Banimmo 5 voltijdse werknemers, tegenover 2 voltijdse werknemers op 31 december 2021, 1 voltijdse werknemer en 1 deeltijdse werknemer in 2020, 2 voltijdse werknemers en 1 deeltijdse werknemer in 2019, 9 werknemers in 2018 en 14 werknemers (11 voltijds en 3 deeltijds) in 2017.

RECHTSZAKEN EN ARBITRAGE

De Groep is betrokken bij enkele geschillen-dossiers in verband met de recuperatie van vorderingen en waterschade op de site van Fontenay-Sous-Bois (Frankrijk) verkocht in 2013.

ORGANIGRAM



INVESTOR RELATIONS CONTACT

Banimmo NV

Laurent Calonne

CEO

T +32 2 710 53 11

laurent.calonne@banimmo.be



MAATSCHAPPELIJKE ZETEL
BISCHOFFSHEIMLAAN 33
BE-1000 BRUSSEL

RPR: 0888.061.724
LEI: 549300Q5C74EHCZOV179
ISIN: BE0003870871

Verantwoordelijke uitgever

Lares Real Estate BV (vv: Laurent Calonne), CEO

Creatie

www.theimagecompany.be

Belangrijkste fotografie

Saskia Vanderstichele, Serge Brison, Yvan Glavie & Philippe van Gelooven

banimmo
the future is flexible