

JAARVERSLAG VAN BANIMMO NV

STATUTAIRE JAARREKENING

In overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen heeft de raad van bestuur de eer zijn verslag voor te stellen over de activiteiten van de vennootschap gedurende het boekjaar 2025.

Inhoudstafel

1	TOELICHTING BIJ DE STATUTAIRE JAARREKENING	3
2	BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR	4
2.1	Overdrachten	4
2.2	Commerciële huuractiviteiten.....	4
2.3	Ontwikkelingsactiviteiten.....	4
2.4	Ontwikkelingsportefeuille	4
2.5	Acquisities	4
3	INFORMATIE OVER ONDERZOEK EN ONTWIKKELING	4
4	EIGEN AANDELEN	4
5	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	5
6	VOORUITZICHTEN.....	5
7	AANWIJZINGEN OVER DE OMSTANDIGHEDEN DIE EEN GROTE INVLOED KUNNEN HEBBEN OP DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP.....	5
8	GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN	5
9	AAN DE ACTIVITEITEN VERBONDEN RISICO'S EN ONZEKERHEDEN.....	5
9.1	Risico's en onzekerheden verbonden aan de algemene economische situatie	5
9.2	Operationele risico's van de vastgoedmarkt	6
9.2.1	Risico van gewijzigde omstandigheden	6
9.2.2	Tijdsrisico's	7
9.2.3	Milieurisico's	7
9.2.4	Krediet- en Solvabiliteitsrisico's	7
9.2.5	Duurzaamheidsrisico's	8
9.2.6	Concentratierisico's	8
9.3	Financiële risico's.....	8
9.3.1	Risico's verbonden aan het bekomen van financieringen	8
9.3.2	Renterisico	9
9.3.3	Wisselkoersrisico	9

BANIMMO NV

Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel

RPR Brussel – Nederlandstalige afdeling 0888.061.724

9.4	Concrete risico's	9
9.4.1	Risico op de huursituatie van de bestaande verhuurportefeuille	9
9.4.2	Risico op moeilijke verhuur van de leegstand in de bestaande verhuurportefeuille	9
9.4.3	Risico op verhuur of verkoop van projecten in ontwikkeling.....	10
9.4.4	Risico op verkoop van verhuurde gebouwen in de portefeuille	10
10	CORPORATE GOVERNANCE	10
10.1	Corporate Governance verklaring.....	11
10.1.1	Referentiecode	11
10.1.2	Naleving van de Code.....	11
10.1.3	Interne controle en corporate governance bepalingen	11
10.1.4	Raad van bestuur en comités	14
10.1.5	Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur.....	21
10.1.6	Beleid in geval van belangenconflicten	22
10.1.7	Evaluatieprocedure van de raad van bestuur en de comités	22
10.1.8	Bonus in de vorm van aandelen	22
10.1.9	Remuneratieverslag.....	23
10.2	Verscheidenheid binnen de raad van bestuur - diversiteitsbeleid.....	27
10.3	Regels ter voorkoming van marktmisbruik	27
10.3.1	Toezicht op uitgevoerde transacties op Banimmo-aandelen	28
10.3.2	Beperkingen op transacties uitgevoerd door leidinggevende personen of werknemers.....	28
10.4	Regels ter voorkoming van belangenconflicten	28
11	MILIEU	29
12	BIJZONDERE BEPALINGEN DIE EEN EFFECT KUNNEN HEBBEN BIJ EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD OP DE VENNOOTSCHAP.....	29
13	DIVIDEND	29
14	KWIJTING AAN DE COMMISSARIS	29
15	VERANTWOORDING VAN DE ONAFHANKELIJKHEID EN DE DESKUNDIGHEID OP HET GEBIED VAN BOEKHOUDING EN AUDIT VAN MINSTENS EEN LID VAN HET AUDITCOMITÉ	29
16	GEGEVENS BETREFFENDE HET BESTAAN VAN BIJKANTOREN VAN DE VENNOOTSCHAP... ..	29
17	BELANGENCONFLICTEN EN GELIJKGESTELDE VERRICHTINGEN.....	29
18	PERSONEEL	30

1 TOELICHTING BIJ DE STATUTAIRE JAARREKENING

De omzet bedraagt € 3.224.592,32 en is samengesteld uit:

- Huuropbrengsten t.b.v. € 3.221.187,70
- Inkomsten voor het verlenen van beheersdiensten t.b.v. 3.404,62

Andere bedrijfsopbrengsten bedragen € 1.716.337,11 voornamelijk bestaande uit doorfacturering van huurlasten, onroerende voorheffing en andere belastingen.

De bedrijfskosten bedragen € 8.874.453,39 en zijn samengesteld uit:

- Diensten en diverse goederen t.b.v. € 5.721.709,91.
- Bezoldigingen en sociale lasten t.b.v. € 315.945,13;
- Afschrijvingen t.b.v.€ 1.295.989,75 betreffen in hoofdzaak het gebouw NETWORKS Forest;
- Voorzieningen voor risico's en kosten: terugname van voorzieningen aangelegd de laatste jaren met een positieve bijdrage van € 87.577,22;
- Andere bedrijfskosten t.b.v. € 1.628.385,82 betreffen in hoofdzaak onroerende voorheffing en andere belastingen alsook huurlasten.

Het bedrijfsresultaat van het jaar toont een verlies van € 3.933.523,96.

De financiële opbrengsten bedragen € 2.622.105,57 en zijn samengesteld uit:

- De recurrente financiële opbrengsten t.b.v. € 2.573.849,54 hebben in hoofdzaak betrekking op intresten op leningen die Banimmo heeft toegestaan aan verbonden en geassocieerde ondernemingen en interesten op termijnrekening.
- De niet-recurrente financiële opbrengsten t.b.v. € 48.256,03 zijn samengesteld uit een betaling van een groepsbijdrage door Raket Invest aan Banimmo;

De financiële kosten bedragen € 2.369.246,12 en zijn samengesteld uit:

- Interestlasten op bilaterale leningen t.b.v. € 750.000,00 (lening Patronale Life);
- Interestlasten op de obligatielening t.b.v. € 1.336.099,32;
- Interestlasten op bilaterale leningen t.b.v. € 208.898,63 (Bridgefunding Patronale Life), € 2.132,40 betreft de toevoeging van een waardevermindering op eigen aandelen;
- Intresten op leningen toegestaan aan Banimmo door verbonden onderneming t.b.v. € 38.116,71;
- Andere financiële kosten t.b.v. € 33.999,06.

Banimmo eindigt het jaar 2025 met een verlies voor belastingen van € 3.680.664,51

De belastingen bedragen € 385, het verlies van het boekjaar bedraagt € 3.681.049,51.

De waarderingsregels die werden toegepast bij de afsluiting van de jaarrekening, wijken niet af van de waarderingsregels die in het vorige boekjaar werden toegepast. De samenvatting van de waarderingsregels wordt aan de jaarrekening gehecht.

Het bestuursorgaan stelt vast dat artikel 3:6, §1, 6° WVV van toepassing is en beslist uitdrukkelijk de waardering in het perspectief van de continuïteit te behouden om de volgende redenen:

- de vennootschap geniet nog steeds de steun van haar referentie-aandeelhouder;
- de vennootschap is tot op heden alle betalingsverplichtingen kunnen nakomen en er is geen enkele reden om aan te nemen dat dit het komende boekjaar niet het geval zou zijn.

2 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR

2.1 Overdrachten

In 2025 werden geen overdrachten gerealiseerd.

2.2 Commerciële huuractiviteiten

De totale bezettingsgraad van de portefeuille van verhuurbare gebouwen ligt op 90,72%, een daling van iets meer dan 1% ten opzichte van 31 december 2024. Dit is omwille van een netto lichte daling van de bezetting op Networks Forest.

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

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

2.3 Ontwikkelingsactiviteiten

Charleroi

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

2.4 Ontwikkelingsportefeuille

Zowat 280.000 m² ontwikkelingspotentieel:

Terrein Charleroi

Ontwikkelbare vloeroppervlakte: ca 50.000 m²

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

Ontwikkelbare vloeroppervlakte: 50.000 m²

Terrein Bazel, site Da Vinci Evere

Ontwikkelbare vloeroppervlakte: 35.000 m²

2.5 Acquisities

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

3 INFORMATIE OVER ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

In het voorbije boekjaar heeft Banimmo geen activiteiten uitgeoefend op het vlak van onderzoek en ontwikkeling.

4 EIGEN AANDELEN

Op 1 januari 2025 had Banimmo 106.620 eigen aandelen in handen. In de loop van het boekjaar verwierf de vennootschap geen enkel bijkomend aandeel en heeft ze evenmin een verkoop of een toewijzing uitgevoerd.

Op 31 december 2025 was Banimmo dus nog steeds in het bezit van 106 620 eigen aandelen.

5 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn na balansdatum geen gebeurtenissen te melden.

6 VOORUITZICHTEN

Voor de grond te **Charleroi** zal in 2026 na het indienen van de Schema d'Orientation Locale werk gemaakt worden van eerste ontwerpen tot het bekomen van vergunningen.

Tenslotte biedt de verder afkoelende vastgoedmarkt opportuniteiten om **nieuwe posities** te nemen. Er zal dan ook intensiever worden gewerkt aan het analyseren van acquisitiedossiers.

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

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

8 GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De vennootschap loopt geen wisselkoersrisico.

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

Eind 2025 had de vennootschap geen enkel indekkingsinstrument.

9 AAN DE ACTIVITEITEN VERBONDEN RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

Banimmo 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 Banimmo.

9.1 Risico's en onzekerheden verbonden aan de algemene economische situatie

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

Sinds 2022 hebben verschillende factoren zoals de inflatie en stijgende rentevoeten bijgedragen aan het stijgen van de vastgoedrendementen. Dit heeft tot resultaat dat vastgoed in het algemeen aan waarde heeft verloren en dat investeerders andere opportuniteiten zoeken.

Ontwikkelen werd ook duurder door onder andere gestegen bouwkosten en hogere financieringskosten.

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

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

Banimmo probeert deze impact te verkleinen door het aantal speculatieve projecten te beperken (bouw zonder vooraf afgesloten huur- of verkoopovereenkomst).

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

9.2 Operationele risico's van de vastgoedmarkt

Het resultaat van Banimmo 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 Banimmo om projecten af te werken en kopers of huurders te vinden binnen een termijn die een hoge optimalisatie van die activa toelaat.

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

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

9.2.1 Risico van gewijzigde omstandigheden

Voor haar ontwikkelingen, en voor elke uitgave hieraan verbonden, gaat Banimmo 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 gevolgen op het financieel resultaat, de schuldgraad, de algemene financiële toestand van Banimmo en haar vermogen om nieuwe projecten te ontwikkelen.

Om dergelijke risico's en onzekerheden te voorkomen, selecteert Banimmo haar projecten op een voorzichtige manier, omringt zij zich intern en extern met de beste competenties en gaat zij voor elk project over tot een arbitrage van elke inschatting.

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

Daarenboven maakt elk project het voorwerp uit van een voorafgaand strikt goedkeuringsproces en van een continue opvolging gedurende de ontwikkelingsperiode, wat toelaat om snel elke afwijking van de begroting te detecteren.

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

Teneinde het risico op bouwkoststijgingen te beperken worden zoveel mogelijk contracten met vaste prijzen afgesloten met de aannemers en onderaannemers. Eveneens zal men verkoopprijzen en verhuurprijzen koppelen aan bouwkostprijsherzieningsindexen of algemene indexen nog tijdens de ontwikkeling van projecten.

9.2.2 Tijdsrisico's

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

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

Teneinde dit risico maximaal te beperken, neemt Banimmo interne en externe voorzorgen. Er is een intern controleproces om de planning strikt op te volgen, al dan niet in combinatie met een opvolging door externe project managers.

Banimmo negotieert contracten waarin zij onderaannemers en dienstverleners hun verantwoordelijkheid doet nemen voor elke vertraging veroorzaakt door hun fout.

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

9.2.3 Milieurisico's

De vastgoedactiva en -ontwikkelingen van Banimmo zijn onderworpen aan milieuwetgeving inzake lucht-, grond- en waterkwaliteit, gevaarlijke of toxische stoffen, gezondheid en veiligheid. Banimmo is bijgevolg onderworpen aan het risico van schending, verkeerde interpretatie, foute informatie of het niet in acht nemen van deze reglementering, maar ook aan het risico van (gedeelde) aansprakelijkheid ingeval van verontreiniging, gevaar, ongeval of boete.

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

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

9.2.4 Krediet- en Solvabiliteitsrisico's

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

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

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

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

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

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

9.2.5 Duurzaamheidsrisico's

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

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

9.2.6 Concentratierisico's

De portefeuille van Banimmo is gelegen op twee locaties: gebouwen en terreinen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en een terrein in Charleroi.

In Charleroi is het project gemengd met een meerderheid aan residentiële ontwikkeling maar ook retail en kantoren.

Op deze manier is het middellange en langetermijnpotentieel voldoende gediversifieerd.

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

9.3 Financiële risico's

9.3.1 Risico's verbonden aan het bekomen van financieringen

Banimmo loopt een liquiditeits- en 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 vervalddag na te komen.

Bij elk ontwikkelings- of investeringsproject tracht Banimmo zich te verzekeren van de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen, en dit tot de voltooiing of commercialisatie van het project. Deze financieringen kunnen zowel intern als extern zijn met inbegrip van die van haar referentieaandeelhouder Patronale Life.

De financiering van Banimmo berust op 31 december 2025 op:

- een achtergestelde lening bij de referentieaandeelhouder Patronale Life met een totale nominale waarde van € 15,0 miljoen;
- een kredietlijn bij de referentieaandeelhouder Patronale Life met een totale nominale waarde van € 52,25 miljoen, waarvan op 31.12.2025 een bedrag van € 33,75 miljoen was opgenomen.

De netto schuldgraad van Banimmo bedraagt 54,38% van het balanstotaal eind 2025.

Op 31 december 2025 was het grootste deel van de financiering op korte termijn. Bovendien werd daarvan het grootste deel door de meerderheidsaandeelhouder gefinancierd.

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

9.3.2 Renterisico

In 2025 zijn de meeste financieringen van Banimmo aangegaan tegen een variabele rente, waardoor Banimmo wordt blootgesteld aan het risico van schommelingen in de rentetarieven. Om deze volatiliteit te beperken, worden variabele kredietlijnen met een oorspronkelijk lange looptijd doorgaans afgedekt met geschikte financiële producten (zoals rentederivaten, bijvoorbeeld swaps), waarmee de toekomstige financieringskosten geheel of gedeeltelijk kunnen worden vastgezet.

Het beleid van Banimmo bestaat erin om systematisch de marktomstandigheden én de mogelijkheid tot afdekking te evalueren, zodat het renterisico optimaal kan worden beheerd.

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

9.3.3 Wisselkoersrisico

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

9.4 **Concrete risico's**

9.4.1 Risico op de huursituatie van de bestaande verhuurportefeuille

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

De verhuurportefeuille van Banimmo is tot nu toe bespaard gebleven van deze gevolgen. Dit omdat het grootste deel van de portefeuille, namelijk Da Vinci H5 (huurder Equans), Da Vinci H3 (Europese Commissie) en een substantieel deel van NETWORKS Forest verhuurd zijn voor lange termijn.

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

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

9.4.2 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 2.510 m² leegstand in kantoren op NETWORKS Forest. Zoals eerder gezegd wordt onderzocht hoe het gebouw kan worden verduurzaamd om nieuwe huurders aan te trekken.

9.4.3 Risico op verhuur of verkoop van projecten in ontwikkeling

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

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

9.4.4 Risico op verkoop van verhuurde gebouwen in de portefeuille

Het verhuurde gebouw DVH5 op de Schiphollaan in Evere wordt actief te koop aangeboden, aan marktconforme voorwaarden die gealigneerd zijn op de actuele reële waarden. Weliswaar is de liquiditeit van bestaande en oudere kantoorgebouwen in de Brussels periferie zeer laag en mag men zich verwachten aan een lang proces met een beperkt aantal kandidaten. Ondertussen genereren dit gebouw huurinkomsten en draagt het bij tot het resultaat.

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

10 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.

Een meerderheidsparticipatie van 63% van de uitgegeven aandelen van Banimmo wordt aangehouden door Patronale Life NV, een verzekeringsonderneming toegelaten onder code 9081, onder toezicht van de NBB met zetel te Bischoffsheimlaan 33 te 1000 Brussel, ingeschreven in de KBO onder nummer 0415.120.705.

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

Banimmo houdt zich ook aan de principes van de Belgische Corporate Governance Code 2020 “Belgian Corporate Governance Code 2020” die op 12 mei 2019 is gepubliceerd (de “Code”), en houdt waar nodig rekening met de bijzondere eigenschappen van de vennootschap. Banimmo volgt de aanbevelingen van de Code volgens het “comply or explain”-principe (“pas toe of leg uit”-regel). Een nieuw Corporate Governance Charter werd opgemaakt door de raad van bestuur van Banimmo op 13 november 2019 en goedgekeurd door de algemene vergadering van 4 december 2019. Dit Corporate Governance Charter beoogde volledige informatie te verstrekken omtrent de governance regels die toegepast worden in de vennootschap. Het Remuneratiebeleid opgenomen in dit Corporate Governance Charter werd nogmaals aangepast door de raad van bestuur van Banimmo op 22 april 2021 en goedgekeurd door de algemene vergadering van 11 mei 2021. Het Remuneratiebeleid zal periodiek worden herzien in 2026.

Het Corporate Governance Charter werd periodiek aangepast door de raad van bestuur van Banimmo gehouden op 26 maart 2024 en dit na raadpleging van alle ondersteunende comités. Het Corporate Governance Charter zal periodiek worden herzien in 2026. Op de raad van bestuur van Banimmo gehouden op 25 maart 2025 werd het Corporate Governance Charter een laatste maal aangepast met verfijningen inzake de verdeling van de taken inzake ESG-doelstellingen. De actuele versie van het Charter is van toepassing vanaf 1 januari 2025.

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

10.1 Corporate Governance verklaring

10.1.1 Referentiecode

Banimmo hanteert de Code als haar referentiecode.

10.1.2 Naleving van de Code

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

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

10.1.3 Interne controle en corporate governance bepalingen

Conform de wet van 6 april 2010 wordt een beschrijving gegeven van de systemen voor de interne controle en het risicobeheer bij de vennootschap, op basis van de belangrijkste bestanddelen van de interne controle zoals vastgesteld door de wet.

De interne controlesystemen houden echter rekening met de omvang van de vennootschap (small cap), het beperkte personeelsbestand, 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 voerde een eerste evaluatie uit in 2015, gevolgd door een nieuwe evaluatie in 2018. Na de verandering van de referentie aandeelhouder 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 aanbevelingen formuleert aan de raad van bestuur en uitspraak doet 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 formuleert 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 WVV.

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 inzake 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 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.

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 storingsen 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- comité 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.

Begeleiding

Alle bepalingen en procedures in verband met de voorstelling van de financiële staten en ook de opvolging van de kasstromen 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 wanneer 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, waarbij 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 mandaat van EY heeft een looptijd van drie jaar en zal eindigen op 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. Op voordracht van de raad van bestuur heeft de algemene vergadering van 13 mei 2025 beslist om het mandaat van EY voor nogmaals een periode van drie jaar te verlengen. Als verantwoordelijke partner voor dit mandaat werd de heer Christophe Boschmans aangesteld.

Gezien de commissaris in de de ultieme moedervenootschap in de consolidatiekring waartoe Banimmo behoort (te weten referentie-aandeelhouder Patronale Life NV), zal worden gewijzigd met ingang van boekjaar 2026, zal de raad van bestuur aan de algemene vergadering van aandeelhouders voorstellen om het commissarismandaat van EY te herbekijken. De raad van bestuur heeft in dat verband een verzoek tot terbeschikkingstelling van het commissarismandaat overmaakt aan de heer Christophe Boschmans, vertegenwoordiger van EY Bedrijfsrevisoren BV met verzoek om aanvaard en ondertekend terug te bezorgen.

De raad van bestuur zal vervolgens aan de algemene vergadering van aandeelhouders voorstellen om PwC Bedrijfsrevisoren BV, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, Culliganlaan 5, te benoemen als commissaris voor een termijn van drie jaar. PwC Bedrijfsrevisoren BV zal voor de uitoefening van het mandaat overeenkomstig artikel 3:60 WVW Kurt Cappoen BV aanwijzen, met als vaste vertegenwoordiger Kurt Cappoen, bedrijfsrevisor en William Rutten BV, met als vaste vertegenwoordiger William Rutten, bedrijfsrevisor. Het mandaat vervalt na de algemene vergadering die de jaarrekening per 31 december 2028 dient goed te keuren.

10.1.4 Raad van bestuur en comités

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

10.1.4.1 *Verslag van de bijeenkomsten van de raad van bestuur*

Op 31 december 2025 werd Banimmo bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit 10 leden, waarvan 3 onafhankelijke, in de zin van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de Belgische Corporate Governance Code 2020.

In het boekjaar 2025 kwam de raad van bestuur (“RVB”) zeven keer samen, zowel in de kantoren van de vennootschap als via videoconferentie, om volgende belangrijkste punten te bespreken:

- De financiële status van de vennootschap op kwartaalbasis;
- De financieringsbehoeften en financieringsmogelijkheden van de vennootschap alsmede hun impact op het business plan;
- De cost control reporting;
- De opvolging van en aanpassingen aan het meerjarenbusiness plan en de cash planning;
- De geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen en jaarverslagen over FY2024;
- Het geconsolideerd halfjaarlijks resultaat alsmede het halfjaarverslag over FY2024;
- De rapportering van de Key Performance Indicators opgenomen in de service level agreement tussen de vennootschap en haar referentieaandeelhouder;
- De delegatie van bevoegdheden (en de update hiervan);
- Het vastleggen van de corporate kalender voor 2025 en 2026;
- De opstelling van het (statutair) jaarverslag gericht aan de aandeelhouders;
- De kennisname van de adviezen van het Comité voor Onafhankelijke Bestuurders;
- De analyse en de besluitvorming inzake vastgoeddossiers, meer specifiek:
 - een hold or sell analyse van het vastgoed in portefeuille;
 - de financieringsmogelijkheden voor de vennootschap en specifieke projecten van de dochtervennootschappen;
 - onderzoek van de mogelijkheden tot verkoop, verhuur of ontwikkeling van het terrein Bâle ;
 - het op punt stellen van het aangepaste masterplan en de indiening van de SOL voor het project in Charleroi samen met de masterplanner XDGA (Xaveer De Geyter Architecture).
- De coöptatie van een nieuwe onafhankelijke bestuurder.

10.1.4.2 *Activiteitenverslag van de bijeenkomsten van de comités*

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

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

- De jaarlijkse financiële resultaten over 2024;
- De halfjaarlijkse financiële resultaten alsmede het halfjaarverslag 2025;
- De bevindingen van de externe auditor, EY Bedrijfsrevisoren BV;

- De bevindingen en werkzaamheden van de interne auditor: verdere concrete en praktische implementatie van de Risk Control Matrix via een risico/controlen kwadrantenmodel;
- De rapportering van de Key Performance Indicators opgenomen in de service level agreement tussen de vennootschap en haar referentieaandeelhouder;
- De juridische en fiscale risico's, inclusief debiteurenbeheer;
- Het budget, de cost control review en de cashplanning van de vennootschap;
- De bespreking van het businessplan en de financieringsbehoefte van de vennootschap waaronder de mogelijkheden van externe financiering voor specifieke en de herfinanciering van de uitstaande obligatie;
- De ESG-rapportering;
- De periodieke controle van de FSMA en de antwoorden van de vennootschap op de vragenlijst.

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

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

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

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

- Het businessplan 2025-2030 en de masterplanning projecten, evenals de opvolging en voorbereiding van de toekomstige strategische objectieven;
- De cost control reporting;
- Projecten in Brussel en Louvain-la-Neuve;
- De mogelijke ontwikkelingen op Bâle en Da Vinci;
- Het verder uitwerken en opvolgen van het stappenplan te Ans – Bonne Fortune
- De strategie in Charleroi en de mogelijke samenwerking met een residentiële ontwikkelaar; de haalbaarheidsstudie gekoppeld aan een aangepast masterplan;
- De evaluatie van mogelijke investeringsdossiers;
- Een brainstorm over nieuwe projecten.

BANIMMO NV

Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel

RPR Brussel – Nederlandstalige afdeling 0888.061.724

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

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

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

10.1.4.3 Leden van de raad van bestuur en van de comités

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

Volgende mandaten liepen af aan het eind van de jaarvergadering gehouden in 2025 over het boekjaar eindigend op 31.12.2024:

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

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

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

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

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

Raad van bestuur

Bestuurders	Begin mandaat	Einde mandaat	Aanwezig RVB 2025	Aanwezig ARC 2025	Aanwezig IC 2025	Aanwezig BRC 2025
ABC-Group NV (Voorzitter) Rozenlaan 10 – 2950 Kapellen VV: Werner Van Walle	13/05/2025	13/05/2031	6/7	-	2/2	2/2

BANIMMO NV*Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel**RPR Brussel – Nederlandstalige afdeling 0888.061.724*

Patronale Life NV (Vice-Voorzitter) Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel VV: Filip Moeykens	10/05/2022	09/05/2028	6/7	2/3	-	-
Mylecke NV Grasstraat 6 - 9770 Kruisem VV: Hendrik Danneels	10/05/2022	18/11/2025	4/4	-	2/2	-
Lares Real Estate BV Georges Henrilaan 447 - 1200 Brussel VV: Laurent Calonne	10/05/2022	09/05/2028	7/7	-	-	-
Liesbeth Keymeulen BV, Frans Halsvest 24/1 - 2800 Mechelen VV: Liesbeth Keymeulen	13/05/2025	13/05/2031	6/7	-	-	-
André Bosmans Management BV, Posteernestraat 42 - 9000 Gent VV: André Bosmans	10/05/2022	09/05/2028	7/7	-	-	-
Granvelle Consultants & C° BV, Van Schoonbekestraat 36 (bus 401) 2018 Antwerpen VV: Annette Vermeiren	13/05/2025	13/05/2031	7/7	3/3	-	2/2
Jo De Clercq Draaiboomstraat 2, 9070 Destelbergen	04/12/2019	13/05/2025	2/2	-	1/1	-
A. Schryvers BV, Baron Eduard Empainlaan 39 2800 Mechelen VV Ann Schryvers	13/05/2025	13/05/2031	7/7	-	2/2	-
Access & Partners BV, Avenue des Princes Brabançons 39 1170 Brussel VV Didier Malherbe	10/05/2022	09/05/2028	7/7	3/3	-	2/2
Enisor BV, Draaiboomstraat 2, 9070 Destelbergen VV: Jo De Clercq	13/05/2025	13/05/2031	3/5	-	1/1	-
Elijarah BV, Kapelletjesweg 19, 2280 Grobbendonk VV: Els Vervaecke	18/11/2025	09/05/2028	2/2	-	-	-

RVB: raad van bestuur / ARC: audit- en risicocomité / IC: investeringscomité / BRC: benoemings- en bezoldingscomité / VV: vaste vertegenwoordiger

Raad van bestuur op 31 december 2025

- **Werner Van Walle**

Vaste vertegenwoordiger van ABC Group NV.

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

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

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

In 2002 nam hij samen met Filip Moeykens Patronale Hypotheek Maatschappij over, het bedrijf dat in ca. 25 jaar tijd uitgroeide van een mini-speler op de Belgische financiële markt tot de huidige Patronale Life NV.

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

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

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

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

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

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

- **André Bosmans**

Vaste vertegenwoordiger van André Bosmans Management BV.

Bestuurder.

André Bosmans studeerde af als licentiaat in de rechten aan de RUG. In 1978 behaalde hij ook een licentie notariaat aan de RUG.

BANIMMO NV

Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel

RPR Brussel – Nederlandstalige afdeling 0888.061.724

Hij bouwde beroepservaring op in verschillende vakgebieden, onder meer als advocaat-stagiair en kandidaat-notaris. Vanaf 1990 werkte hij tevens bij Imfo, een dochter van Anhyp gespecialiseerd in vastgoed.

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

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

Hij was tot 22 oktober 2024 voorzitter van de raad van bestuur van de GVV Inclusio.

- **Didier Malherbe**

Vaste vertegenwoordiger van Access & Partners BV.

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

Didier Malherbe is de voorzitter van het Agentschap voor Buitenlandse Handel (Zijne Majesteit de Koning is erevoorzitter), voorzitter van Bel V (filiaal van het FANC, belast met de uitvoering van de reglementaire controles en veiligheidsevaluaties in de belangrijkste Belgische nucleaire installaties).

Als licentiaat in de rechten van de UCL begon hij zijn carrière als adviseur en daarna kabinetschef bij de Waalse, de Brusselse en de federale regeringen. In 1993 koos hij voor de privésector, nadat hij een Executive MBA behaalde aan de universiteit G. Washington (USA). Hij werkte dan achtereenvolgens voor Spadel, Bellsouth (USA), om dan aan het hoofd te komen van de buitenlandse relaties van het Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO).

Didier Malherbe was gedelegeerd bestuurder van UCB Belgium en vicevoorzitter Public Affairs van UCB tussen 2006 en februari 2021. Hij is ook de oprichter van het Salon van de Student en van de European Business Summit. Hij was voorzitter van het beheerscomité van FOREM (de Waalse overheidsdienst voor werkgelegenheid en opleiding) van 2016 tot 2020.

Didier Malherbe is tevens algemeen afgevaardigde voor externe betrekkingen van AKT (ex-Union Wallonne des Entreprises) en lid van de raad van bestuur van VOKA.

- **Annette Vermeiren**

Vaste vertegenwoordiger van Granvelle Consultants & Co BV.

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

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

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

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

- **Ann Schryvers**

Vaste vertegenwoordiger van S-Advice & Management BV.

Bestuurder, lid van het investeringscomité.

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

Ze vertegenwoordigde AG Real Estate eveneens in het investeringscomité van de GVV Ascencio en was lid van het Investeringscomité bij Retail Estates. Ze was tot voor kort aan de slag als zelfstandig consultant in de functie Sr. Development Manager Commercial Real Estate bij Brussels Airport Company. Vóór AG RE werkte Ann Schryvers voor tal van bedrijven zoals Etap, Toplog, DC Vastgoedontwikkeling, Rockspring, enz. Van eind 1994 tot begin 2006 werkte ze ook voor Banimmo, waarvoor ze heel wat investeringen en ontwikkelingen beheerde.

- **Jo De Clercq**

Vaste vertegenwoordiger van Enisor BV.

Bestuurder, Voorzitter van het investeringscomité.

Jo De Clercq is door zijn lange loopbaan bijzonder deskundig in vastgoed.

Hij was tot voor een paar jaren Managing Director van Patrizia GMBH, een beheerder van belangrijke vastgoedfondsen. Voordien was hij 14 jaar lang Partner bij Rockspring, waar hij verantwoordelijk was voor de kantoren van Brussel, Amsterdam en Parijs en jaarlijkse transacties voor zowat € 1,5 miljard in goede banen leidde.

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

Jo De Clercq is vandaag o.a. niet-uitvoerend bestuurder van een aantal investeringsfondsen die beheerd worden door Revive, niet-uitvoerend bestuurder bij het Luxemburgse Prime Property Fund Europe en voorzitter van de Raad van Bestuur van FICO.

Hij is houder van een postgraduaat in vastgoed.

- **Filip Moeykens**

Vaste vertegenwoordiger van Patronale Life NV.

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

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

In 2002 werd hij CEO van de Patronale Hypotheekmaatschappij, dat in 2010 werd omgevormd tot Patronale Life. Hij bekleedt diverse bestuursmandaten binnen de Patronale groep, onder meer bij Energy Solutions Group en Patronale Real Estate.

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

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

- **Els Vervaecke**

Vaste vertegenwoordiger van Elijarah BV.

Onafhankelijk bestuurder, lid van het Investeringscomité.

Sedert 2016 CFO van Montea.

Els Vervaecke bouwde haar carrière volledig op binnen de vastgoedsector. Ze startte in audit bij EY, waar ze onder meer vastgoedklanten begeleidde, en groeide vervolgens bij ontwikkelaar Pylos uit van Finance Manager tot CFO Benelux. Als handelsingenieur (UMons) combineert ze sterke analytische expertise met een scherp intuïtief inzicht.

Binnen Montea stuurt Els de financiële strategie richting duurzame, transgenerationale waardecreatie: van de sanering van brownfields tot de ontwikkeling van future-proof logistieke warehouses. Onder haar financiële beleid trad Montea, met een portefeuillewaarde van ruim € 3 miljard aan logistiek vastgoed gelegen in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland, begin 2025 toe tot de BEL20-index.

- **Liesbeth Keymeulen**

Vaste vertegenwoordiger van Liesbeth Keymeulen BV.

Bestuurder.

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

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

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

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

10.1.5 Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur

Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur op 31 december 2025

Sinds 4 december 2019 heeft de raad van bestuur het dagelijks bestuur van de vennootschap afgevaardigd aan een collegiaal orgaan van dagelijks bestuur, conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 21 van de nieuwe statuten van de vennootschap. Op 31 december 2025, is het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur van Banimmo als volgt samengesteld:

- **Laurent Calonne**

Vaste vertegenwoordiger van Lares Real Estate BV.

Chief Executive Officer.

- **Liesbeth Keymeulen**

Vaste vertegenwoordiger van Liesbeth Keymeulen BV.

Chief Operations Officer.

- **Sven Dumortier**

Vaste vertegenwoordiger van Mundovert Ires BV.

Chief Technology Officer.

Sven Dumortier heeft Banimmo vervoegd in september 2019. Hij is een projectmanager met veel ervaring in hoogbouw en burgerlijke projecten. Na het behalen van zijn diploma als doctor in de toegepaste wetenschappen, heeft hij gedurende 16 jaar gewerkt voor het Engineering Department van Besix.

Na de leiding over grote projecten gedurende meerdere jaren als beheerder ervan, was hij tussen 2010 en 2016 Engineering Manager verantwoordelijk voor het algemeen beheer van het interne studiebureau. In 2016, vertrok hij naar DEME waar hij de cel ontwerpmanagement heeft uitgebouwd en actief was als ontwerpmanager voor de Nieuwe Sluis van Terneuzen.

Hij is co-voorzitter van de commissie Techniek en Duurzaamheid en lid van het de EU-Taxonomy-commissie en van BVS-UPSI. Hij is tevens circulair ambassadeur.

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

- **Chief Financial Officer**

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

10.1.6 Beleid in geval van belangenconflicten

De bestuurders en de leden van het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur handelen altijd in het belang van Banimmo en haar dochterondernemingen.

Elke verrichting die plaatsvindt tussen de vennootschap en haar dochterondernemingen enerzijds en een bestuurder of een lid van het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur anderzijds, ongeacht of die bedoeld wordt in de artikelen 7:96 en 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, vereist de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur die volledig geïnformeerd moet worden over de voorwaarden van die verrichting en van de belangen van de vennootschap die op het spel staan. In dergelijk geval wordt een Comité van Onafhankelijke Bestuurders opgericht die de raad van bestuur adviseren over het onderwerp waarover een mogelijk belangenconflict rijst.

In het betrokken boekjaar heeft het Comité van Onafhankelijke Bestuurders tweemaal advies verleend aan de raad van bestuur.

10.1.7 Evaluatieprocedure van de raad van bestuur en de comités

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

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

Deze zelfevaluatie vindt periodiek (iedere drie jaar) plaats en werd doorheen 2024 georganiseerd binnen de raad van bestuur en alle ondersteunende comités. De volgende evaluatie zal in 2027 worden georganiseerd.

10.1.8 Bonus in de vorm van aandelen

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

10.1.9 Remuneratieverslag

10.1.9.1 *Beschrijving van de tijdens het boekjaar 2025 gehanteerde procedure voor de ontwikkeling van een remuneratiebeleid voor de bestuurders, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap en het bepalen van hun vergoeding.*

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

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

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

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

10.1.9.2 *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, en dubbel voor de Voorzitter) 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 voorziet.

BANIMMO NV

Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel

RPR Brussel – Nederlandstalige afdeling 0888.061.724

- Voor de personen gelast met het dagelijks bestuur, voorzien de overeenkomsten een jaarlijkse vaste bruto-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, aandeloptyes of andere rechten om aandelen te verwerven.
- Er zijn geen prestatiegebonden aandelen, aandeloptyes of andere rechten om aandelen te verwerven.
- d. De informatie omtrent het remuneratiebeleid voor de twee volgende boekjaren.

10.1.9.3 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 tot geval geëvalueerd, jaarlijks over een periode van een kalenderjaar (van 1 januari tot en met 31 december), door het benoemings- en remuneratiecomité ("BRC") op basis van de objectieven bepaald door de Raad van Bestuur. Het benoemings- en remuneratiecomité legt zijn advies over de evaluaties en het al dan niet bereiken van de objectieven voor aan de Raad van Bestuur, die de evaluatie van de prestatie t.o.v. de objectieven al dan niet goedkeurt.

10.1.9.4 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 het betrokken boekjaar op € 282.750 ex-BTW.

De vergoedingen worden als volgt uitgesplitst :

in €		Vergoeding toegekend voor deelname aan:					Totaal
		RvB	BRC	ARC	IC	COB	
Onafhankelijk bestuurder	Granvelle Consultants & C° BV	25.500	3 000	6.000		6.000	40.500
Onafhankelijk bestuurder	Access & Partners BV	25.500	3 000	4 500		3.000	36.300
Onafhankelijk bestuurder	Jo(han) De Clercq	6.750			3.000	1.500	11.250
Niet-uitvoerend bestuurder (onafhankelijk van 13/05/2025 tot 18/11/2025)	Enisor BV	15.750			3.000		18.750
Onafhankelijk bestuurder (sedert 18/11/2025)	Elijarah BV	6.750				1.500	8.250

BANIMMO NV

Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel

RPR Brussel – Nederlandstalige afdeling 0888.061.724

Niet-uitvoerend bestuurder	A. Schryvers BV	25.500			3.000		28.500
Niet-uitvoerend bestuurder	ABC-Group NV	48.000	6 000		3 000		57.000
Niet-uitvoerend bestuurder	Patronale Life NV	24.000		3.000	0		27.000
Niet-uitvoerend bestuurder (tot 18/11/2025)	Mylecke NV	21 000			3.000		24.000
Niet-uitvoerend bestuurder	André Bosmans Management BV	25.500					25.500
							282.750

RvB: Raad van bestuur / BRC: Benoemings- en Remuneratiecomité /ARC: Audit en Risicocomité / IC: Investeringscomité
COB: Comité van Onafhankelijke Bestuurders

10.1.9.5 Globaal bedraagt het bedrag van de remuneraties en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan de uitvoerende bestuurders, de andere leiders en de personen gelast met het dagelijks bestuur door de vennootschap of een vennootschap die deel uitmaakt van haar consolidatiekring, € 1.076.280 ex-BTW.

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- a. de basisremuneratie bedraagt € 837.278 ex-BTW;
- b. de variabele remuneratie: € 238.993 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 betrokken boekjaar heeft de raad van bestuur geen opties toegekend.

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

1. Financiële objectieve (van de vennootschap) voor 35%

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

BANIMMO NV

Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel

RPR Brussel – Nederlandstalige afdeling 0888.061.724

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

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

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

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

Uit de evaluatie van deze criteria voor het boekjaar per 31.12.2025 blijkt volgend resultaat:

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

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

in € (excl BTW)	Lares Real Estate BV CEO vv. Laurent Calonne	Liesbeth Keymeulen BV COO vv. Liesbeth Keymeulen	Mundovert IRES BV CTO vv. Sven Dumortier	Totaal
Basisvergoeding	296.862	282.734	257.691	837.278
Variabele vergoeding	85.221	80.447	73.325	238.993
Totaal	382.083	363.181	331.016	1.076.280

Een materiële vergissing in de variabele vergoeding voor het boekjaar dat eindigde op 31.12.2024 werd rechtgezet zodat volgende bijkomende variabele vergoeding zal worden gefactureerd (75% in maart 2026; de resterende 25% in december 2026):

in € (excl BTW)	Lares Real Estate BV CEO vv. Laurent Calonne	Liesbeth Keymeulen BV COO vv. Liesbeth Keymeulen	Mundovert IRES BV CTO vv. Sven Dumortier	Totaal
Correctie variabele vergoeding over 2024	4.444	4.100	3.839	12.383

BANIMMO NV

Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel

RPR Brussel – Nederlandstalige afdeling 0888.061.724

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

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

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

10.2 Verscheidenheid binnen de raad van bestuur - diversiteitsbeleid

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

10.3 Regels ter voorkoming van marktmisbruik

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

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

10.3.1 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 ervoor 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 “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.

10.3.2 Beperkingen op transacties uitgevoerd door leidinggevende personen of werknemers

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

De leidinggevende personen moeten bevestigen dat de transactie uiterlijk vijf werkdagen daarna werd uitgevoerd.

De leidinggevende personen of werknemers moeten vervolgens aan de Compliance Officer de realisatie van de transactie bevestigen binnen de 2 daaropvolgende kalenderdagen.

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

10.4 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 afgelopen boekjaar, 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.

11 MILIEU

Bij elke aankoop wordt stelselmatig rekening gehouden met de milieuaspecten in verband met de materiële vaste activa van de vennootschap, aan de hand van de voorafgaande “due diligence” en eventuele ontvangen waarborgen. Voor alle opgelijste milieurisico’s worden voorzieningen aangelegd in de rekeningen van de vennootschap.

Zo was er ook een specifieke voorziening aangelegd in verband met de milieurisico’s verbonden aan de Albert Building in Antwerpen, het gebouw dat in 2006 werd verkocht. Dit is de enige voorziening die de vennootschap boekte om een milieurisico te dekken. Deze voorziening werd al gedeeltelijk benut.

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

Er zijn geen actieve aandeelhoudersovereenkomsten.

13 DIVIDEND

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

14 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 afgesloten op 31 december 2025.

15 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 huidige samenstelling per 22 november 2018.

16 GEGEVENS BETREFFENDE HET BESTAAN VAN BIJKANTOREN VAN DE VENNOOTSCHAP

De vennootschap beschikt niet over bijkantoren.

17 BELANGENCONFLICTEN EN GELIJKGESTELDE VERRICHTINGEN

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

BANIMMO NV

*Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel
RPR Brussel – Nederlandstalige afdeling 0888.061.724*

18 PERSONEEL

Op 31 december 2025 telde Banimmo 2 voltijdse werknemers, allen werkzaam op de exploitatiezetel. De onderverdeling van het aantal werknemers per type activiteit is voor Banimmo niet relevant. Op 31 december 2024 telde Banimmo 3 voltijdse werknemers, allen werkzaam op de exploitatiezetel.

Jaarverslag opgemaakt door de Raad van Bestuur te Brussel op 24 maart 2026 en ondertekend door de Voorzitter en de gedelegeerd bestuurder.

ABC-Group NV
(vaste vertegenwoordiger : Werner Van Walle)
Voorzitter raad van bestuur

Lares Real Estate BV
(vaste vertegenwoordiger : Laurent Calonne)
Gedelegeerd bestuurder