CONSO 1

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM VAN DE CONSOLIDERENDE VENNOOTSCHAP OF VAN HET CONSORTIUM[1] [2]: BANIMMO

Rechtsvorm[3]: NV

Adres: Bischoffsheimlaan Nr.: 33 Bus:

Postnummer: 1000 Gemeente: Brussel

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel

Internetadres[4]: http://www.banimmo.be

E-mailadres[4]: info@banimmo.be

Ondernemingsnummer: BE0888.061.724

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING in DUIZENDEN EURO[5]

voorgelegd aan de algemene vergadering van: 14/05/2024

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van: 01/01/2023 tot 31/12/2023

Vorig boekjaar van: 01/01/2022 tot 31/12/2022

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn / zijn niet**[1] identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Zijn gevoegd bij deze geconsolideerde jaarrekening:
- het geconsolideerde jaarverslag
- het controleverslag over de geconsolideerde jaarrekening

ZO DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING DOOR EEN BELGISCHE DOCHTER WORDT NEERGELEGD

Naam van de Belgische dochter die de neerlegging verricht *(artikel 3:26, §2, 4°, a) van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen).*

Ondernemingsnummer van de Belgische dochter die de neerlegging verricht:

Totaal aantal neergelegde bladen: Nummers van de secties van het standaardformulier die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Handtekening (naam en hoedanigheid)

Handtekening (naam en hoedanigheid)

1 Schrappen wat niet van toepassing is.
2 Een consortium dient de sectie CONSO 5.4 in te vullen.
3 In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm "in vereffening" vermeld.
4 Facultatieve vermelding.
5 Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

Nr.		CONSO 2

Nr.	0888.061.724

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

André Bosmans Management BV **0476.029.577**

Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 10-05-2022, einde: 09-05-2028
Vertegenwoordigd door:

1 Bosmans André

Bischoffsheimlaan 33 1000 Brussel België

Access & Partners BV **0452367319**

Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 10-05-2022, einde: 09-05-2028
Vertegenwoordigd door:

1 Malherbe Didier

Bischoffsheimlaan 33 1000 Brussel België

Lares Real Estate BV **0833047381**

Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 10-05-2022, einde: 09-05-2028
Vertegenwoordigd door:

1 Calonne Laurent

Bischoffsheimlaan 33 1000 Brussel België

Patronale Real Estate NV **0533.769.521**

Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 04-12-2019, einde: 13-05-2025
Vertegenwoordigd door:

1 Van Walle Werner

Bischoffsheimlaan 33 1000 Brussel België

Patronale Life NV **0403288089**

Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 10-05-2022, einde: 09-05-2028
Vertegenwoordigd door:

1 Moeykens Filip

Bischoffsheimlaan 33 1000 Brussel België

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

Granvelle Consultants & C° BV **0427996860**

Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 04-12-2019, einde: 13-05-2025
Vertegenwoordigd door:
1 Vermeiren Annette
Bischoffsheimlaan 33 1000 Brussel België

A. Schryvers BV **0879217304**

Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 04-12-2019, einde: 13-05-2025
Vertegenwoordigd door:
1 Schryvers Ann
Bischoffsheimlaan 33 1000 Brussel België

Mylecke NV **0892860749**

Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 10-05-2022, einde: 09-05-2028
Vertegenwoordigd door:
1 Danneels Hendrik
Bischoffsheimlaan 33 1000 Brussel België

Liesbeth Keymeulen BV **0668807080**

Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 04-12-2019, einde: 13-05-2025
Vertegenwoordigd door:
1 Keymeulen Liesbeth
Bischoffsheimlaan 33 1000 Brussel België

De Clercq Johan

Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 04-12-2019, einde: 13-05-2025

EY Bedrijfsrevisoren BV **0446.334.711**

Kouterveldstraat 7B, bus 001, 1831 Diegem, België

Lidmaatschapsnummer: B00160

Mandaat: Commissaris, begin: 10-05-2022, einde: 13-05-2025
Vertegenwoordigd door:
1 Weymeersch Christel
Kouterveldstraat 7B , bus 001 1831 Diegem België
Bedrijfsrevisor, Lidmaatschapsnummer: A01705

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
Wijzigingen van het werkkapitaal			
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 voorrad» 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 «Investeringen 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 «Investeringen 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-solideer-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 om- loop 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 - 'Investeringen 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 aan- koop 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 meerderheidsdeel-nemingen 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 samenwerkings- verband, 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 aankoopprijs of bouwkost, met inbegrip van de initiële directe kosten voor de onderhandeling en het afsluiten van de contracten. Voor de gebouwen in aanbouw worden de financieringskosten van de bouwperiode gekapitaliseerd gedurende de periode die nodig is om deze gebouwen in hun voorziene aanwendingsstaat te brengen. Vervolgens worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde. Voor de niet opgeleverde gebouwen in aanbouw wordt de reële waarde bij het afsluiten van het boekjaar gebaseerd op de marktwaarde, akte in handen, die tweemaal per jaar (op 30 juni en op 31 december) wordt bepaald door onafhankelijke experts. Voor de andere gebouwen wordt deze waarde aangepast met de kosten van de akte en de registratie, de waarschijnlijke prijsvermindering verbonden aan de fiscale latentie welke bestaat in het kader van de verkoop via aandelenovereenkomsten, de gekapitaliseerde renovatiekosten voor de periode tussen de waarderingsdatum en de datum waarop de rekeningen worden afgesloten. De oplevering van een gebouw blijkt uit de voorlopige oplevering of uit de definitieve oplevering bij gebreke van deze eerste oplevering.
De marktwaarde, akte in handen, die door de Groep wordt gehanteerd, is gebaseerd op de methode van kapitalisatie van de huurwaarde die door de experts werd bepaald. Deze waarde vertegenwoordigt het bedrag dat huurders redelijkerwijze aan de verhuurder zijn verschuldigd in ruil voor het exclusieve gebruik van het onroerend goed, daarbij rekening houdend met de gebruikelijke huurvoorwaarden die op de markt gelden voor dat type van goed.
De verkoop van een vastgoedbelegging is doorgaans onderworpen aan de betaling van overdrachtsrechten of een belasting op de toegevoegde waarde aan de overheid. Deze belastingen schommelen in België van 0% tot ongeveer 12,5% al naargelang de wijze van overdracht, de ligging en de kenmerken van de koper.
Van de marktwaarde, akte in handen, van de vastgoedbeleggingen werd, om de reële waarde te bekomen, een forfaitair bedrag voor de aktekosten van 2,5% afgetrokken; wat overeenkomt met het gewogen gemiddelde van de aktekosten die door de onafhankelijke schatters worden vastgesteld voor vastgoedtransacties in België van meer dan € 2.500.000.
Later gemaakte kosten zijn inbegrepen in de boekhoudkundige waarde van de vastgoedbelegging wanneer het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen verbonden aan de vastgoedbelegging aan de Groep zullen toekomen en wanneer de kost van het actief op een betrouwbare wijze kan worden bepaald.
Alle herstellings- en onderhoudskosten worden in de resultatenrekening geboekt tijdens de periode waarin deze worden uitgevoerd.
De schommelingen van de reële waarde worden in de resultatenrekening geboekt onder winst (verlies) aan de reële waarde van vastgoedbeleggingen.
De terreinen toebehorend aan de Groep in het kader van gewone verhuur (erfpacht) worden als vastgoed- belegging 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 geclassificeerd in de rubriek “Vastgoedbeleggingen” en gewaardeerd aan reële waarde.
Wanneer Banimmo tussenkomt als leasingnemer voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de definitie van een gebouw in voorraad en dit leasingcontract niet kan worden overgedragen, oordeelt Banimmo dat het gebruiksrecht dat voortvloeit uit het contract geclassificeerd kan worden in de rubriek “Vastgoedbeleggingen” en wordt dit gewaardeerd aan reële waarde.

D. Materiële vaste activa

Materiële vaste activa, met inbegrip van de uitbating van hotels en conferentiecentra (zie punt C hierboven), worden gewaardeerd tegen hun aankoop- of bouwwaarde, na aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele gecumuleerde waardeverminderingen.
De aankoop- of bouwkost omvat alle directe kosten en de nodige kosten voor de inwerkingstelling van het actief.
De leningskosten voor gebouwen in aanbouw of in renovatie worden gekapitaliseerd tijdens de periode die nodig is om deze gebouwen te herstellen in de staat nodig voor het voorziene gebruik ervan.
De latere kosten zijn inbegrepen in de boekhoudkundige waarde van de materiële vaste activa, wanneer het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen verbonden aan het actief zullen toekomen aan de Groep en dat de kost van het actief op een betrouwbare wijze kan worden bepaald.
De herstellings- en onderhoudskosten die enkel bijdragen tot de instandhouding, en de waarde van de vaste activa niet verhogen, worden geboekt in de resultatenrekening.
De materiële vaste activa worden afgeschreven over hun vermoedelijke gebruiksduur en dit volgens de lineaire methode. Het af te schrijven bedrag komt overeen met de aanschaffingsprijs verminderd, in voorkomend geval, met de geraamde restwaarde op het einde van de verwachte gebruiksduur van het actief.

De weerhouden levensduur is de volgende:

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

De afschrijvingen op de gebouwen gebeuren volgens de afschrijvingspercentages per component. Deze worden hoofdzakelijk toegepast voor investeringen in hotels en conferentiecentra.
De waarschijnlijke gebruiksduur kan verschillen volgens de componenten van de gebouwen (ruwbouw, gevels, installaties en technieken).

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

E. Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa omvatten in hoofdzaak de aangekochte software.
Immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen hun aankoopprijs (inclusief de kosten die rechtstreeks toewijsbaar zijn aan de transactie en exclusief de indirecte

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

De weerhouden levensduur is de volgende

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

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

De Groep boekt vaste activa (of een groep van vaste activa) als aangehouden met het oog op verkoop wanneer de boekhoudkundige waarde hoofdzakelijk wordt gedekt door een verkooptransactie eerder dan door het doorlopend gebruik ervan. Met uitzondering van de vastgoedbeleggingen die verder tegen hun reële waar- de 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 belang- rijke 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 bouwfirma, waarop IAS 11 voor de bouwcontracten van toepassing is. De gebouwen, wat ook hun oorspronkelijke huursituatie is, uitsluitend verworven met het oog op wederverkoop na herontwikkeling of fysische en/of commerciële herpositionering, binnen de gewone bedrijfsuitoefening van Banimmo, worden geboekt onder voorraden. In geval van een herontwikkeling en herpositionering, wordt het gebouw geherklasseerd als vastgoedbelegging, indien er waarschijnlijke aanwijzingen zijn van een verandering in gebruik.
Deze panden worden gewaardeerd aan het laagste van de kostprijs en de netto opbrengstwaarde. De netto opbrengstwaarde is de geraamde verkoopprijs binnen de ontwikkeling van een normaal vastgoedproject, verminderd met de geraamde kosten voor afwerking en de geschatte verkoopkosten. De kostprijs omvat de aankoopprijs, de directe en indirecte kosten voor de verbouwing of ontwikkeling, inclusief in voorkomend geval de kosten van de lening. Het totaal van de afschrijvingen van de voorraden om ze tot hun netto realisatiewaarde te brengen en de waardeverminderingen op voorraad worden geboekt in kost in de periode waar de afschrijving of de waardevermindering plaatsvinden. Het bedrag van de terugnames op voorraadafschrijvingen, die volgen uit de toename van de netto realisatiewaarde wordt geboekt als een vermindering van het bedrag geboekt in kost in de periode, waarin de 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 leasing- contract kan worden overgedragen, wordt het gebruiksrecht van dit leasingcontract geclassificeerd in de rubriek “Gebruiksrechten van leasingcontracten”. De gebruiksrechten van leasingcontracten worden initieel aan kostprijs gewaardeerd, hetzij de som van volgende elementen:

- het bedrag van de initiële waardering van het huurpassief (zie: schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten);
- in voorkomend geval, het bedrag van de huren betaald op de datum van inwerkingtreding of ervoor, onder aftrek van ontvangen huurincentives;
- in voorkomend geval, de initiële directe kosten die werden aangegaan;
- een inschatting van de kosten die zullen moeten gedragen worden bij de afwikkeling en de verwijdering van het onderliggend actief, bij de 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 leasing-contracten.

I. Waardeverliezen op materiële en immateriële vaste activa

Activa met een onbepaalde levensduur (bijvoorbeeld gronden) en goodwill worden niet afgeschreven en worden jaarlijks onderworpen aan een impairmenttest.
De afgeschreven activa worden onderworpen aan een impairmenttest, wanneer bijzondere gebeurtenissen of omstandigheden zich voordeden en er hierdoor twijfel is ontstaan over de recupereerbare boekhoudkundige waarde. Een waardeverlies wordt geboekt ten belope van het positieve verschil tussen de boekhoudkundige waarde en de realiseerbare waarde van het actief. De realiseerbare waarde van een actief komt overeen met de reële waarde verminderd met de verkoopkosten of de gebruikswaarde, indien deze laatste groter is.
Voor de beoordeling van een waardeverlies worden de activa gegroepeerd in eenheden die kasmiddelen opleveren, welke het laagste niveau aan onafhankelijke kasstromen opleveren. Indien het mogelijk is, zal deze waardering voor elk individueel actief gebeuren. De goodwill wordt toegewezen aan de eenheden die kasmiddelen genereren, zodat waardeverminderingstests kunnen uitgevoerd worden. De goodwill die voortvloeit uit een aankoop, wordt toegewezen aan de overgenomen dochterondernemingen en, in voorkomend geval, gespreid over de eenheden die kasmiddelen genereren en geacht worden baat te hebben bij de synergiën die voortvloeien uit de aankoop. Voor de activa (andere dan de goodwill) die een waardeverlies hebben ondergaan, wordt de eventuele 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, faling, …). 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 geboek.

L. Afgeleide financiële instrumenten

De Groep kan afgeleide financiële instrumenten (renteswaps, aangekochte capopties, verkochte flooropties) 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 vervaltermijn van minder dan of gelijk aan drie maanden. Bankkredieten worden opgenomen in de balans, onder de rubriek financiële schulden bij kortlopende passiva.

N. Kapitaal

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

O. Financiële schulden

De financiële schulden worden initieel geboekt tegen hun reële waarde, exclusief de transactiekosten. De leningen worden nadien geboekt tegen hun afgeschreven kostprijs, met andere woorden, tegen de huidige waarde van de te betalen kasstromen (behalve indien de impact van de actualisering niet betekenisvol is).
Ieder verschil tussen de kostprijs (exclusief de transactiekosten) en de terugbetalingswaarde wordt in de resultatenrekening geboekt over de looptijd van de lening en dit op basis van de methode van de daadwerkelijke rentevoet.
Financiële schulden worden geboekt onder kortlopende passiva, behalve indien de vervaldag meer dan twaalf maanden is verwijderd of wanneer de Groep over een onvoorwaardelijk recht beschikt om de betaling van de schuld uit te stellen tot ten minste twaalf maanden na de afsluitingsdatum, in welk geval deze schulden worden geboekt onder langlopende passiva.

P. Schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten

De schulden verbonden aan leasingcontracten, waaronder de gebruiksrechten, worden geboekt op de actiefzijde (zie: gebouwen en vastgoedbeleggingen en gebruiksrechten van leasingcontracten), worden verdeeld aan de passivazijde van de balans over "Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten" en "Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten".
Conform IFRS 16 worden de schulden bepaald door verdiscontering van de toekomstige leasingbetalingen van het contract, met als discontovoet de marginale financieringskost van Banimmo op datum van het contract.
De initiële waardering van de toekomstige betalingen van het contract omvat:
- de betalingen van vaste huren, onder aftrek van te ontvangen huurincentives;
- de betalingen van variabele huren in functie van een index of voet, gewaardeerd op basis van de geldende index voet op het moment van de inwerkingtreding;
- de sommen die verschuldigd zijn ingevolge de residuele waarde van de ontvangen garanties;
- de uitvoeringsprijs van eventuele aankoopoptie indien Banimmo een redelijke zekerheid heeft over de uitvoering ervan;
- de opgelegde boetes in geval van vroegtijdige beëindiging van het leasingcontract, indien de duur van het leasingcontract de uitvoering van de optie tot vroegtijdige beëindiging van het leasingcontract door Banimmo in rekening neemt.

Bij elke afsluiting worden de schulden geherwaardeerd door:
- hun boekwaarde te vermeerderen met de verschuldigde interesten voor het huurpassief;
- hun boekwaarde te verminderen met de reeds betaalde huren;

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

Q. Handelsschulden en overige schulden

De schulden worden initieel geboekt aan hun nominale waarde en later aan hun afgeschreven kostprijs, met andere woorden aan de actuele waarde van de te betalen bedragen (behalve indien de impact van de actualisering niet betekenisvol is). Zij worden geboekt onder kortlopende passiva, behalve deze waarvan de vervaldag meer dan twaalf maanden na de afsluitingsdatum valt (exclusief schulden die deel uitmaken van het werkkapitaal dat in het kader van de normale bedrijfscyclus wordt gebruikt). Deze laatste worden geboekt onder de langlopende passiva.
De dividenden die Banimmo uitkeert aan haar aandeelhouders worden in de jaarrekening geboekt onder overige kortlopende schulden tijdens de periode waar- in zij door de aandeelhouders van de Groep werden goedgekeurd.
De over te dragen opbrengsten, hetzij het aandeel van de inkomsten die op voorhand in de loop van het boekjaar of in de loop van de voorgaande boekjaren werden ontvangen maar aan een later boekjaar moeten worden toegewezen, worden eveneens geboekt onder handelsschulden en overige schulden.

R. Kapitaalsubsidies

De kapitaalsubsidies worden geboekt onder overige langlopende of kortlopende schulden, en dit als over te dragen opbrengsten.
De subsidies worden in de resultatenrekening geboekt volgens hetzelfde ritme als de afschrijvingen op de vaste activa waarvoor de subsidies werden verkregen.

S. Belasting op het resultaat

De belastingen op het resultaat omvatten de gewone belastingen en de uitgestelde belastingen. De gewone belasting is het bedrag van de te betalen (of terug te vorderen) belasting op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals iedere aanpassing van de betaalde (of terug te vorderen) belasting van voorgaande boekjaren.
De uitgestelde belastingen worden geboekt volgens de methode van de variabele overdracht, en dit voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis van activa en passiva en hun boekhoudkundige waarde in de geconsolideerde rekeningen. Er worden echter geen uitgestelde belastingen geboekt wanneer ze het gevolg zijn van de initiële boeking van activa of passiva die gerelateerd zijn aan een transactie, anders dan een bedrijfscombinatie en die, op het ogenblik van de transactie, geen invloed heeft op het boekhoudkundig resultaat of fiscaal resultaat.
De uitgestelde belastingen worden bepaald op basis van de aanslagvoeten (en fiscale reglementeringen) die op de afsluitingsdatum van kracht waren of zouden worden en die zouden worden toegepast wanneer het desbetreffende actief geboekt onder uitgestelde belastingen wordt gerealiseerd of wanneer het passief geboekt onder uitgestelde belasting wordt betaald.
De Groep voert bepaalde transacties uit met betrekking tot de verkoop van vastgoedbeleggingen via de verkoop van aandelen die volgens de Belgische en Franse belastingwetgeving niet worden belast. De Groep boekt bijgevolg geen latente belastingpassiva uit hoofde van het tijdelijke verschil van de toename tussen de reële waarde en de fiscale basis van vastgoedbeleggingen, die zijn ondergebracht in vennootschappen, waarvan het waarschijnlijk is dat deze in de toekomst verkocht zullen worden via een niet-belastbare overdracht van aandelen.
Zoals vermeld in de rubriek “Vastgoedbeleggingen” wordt de waarschijnlijke prijsvermindering in verband met deze belastinglatentie in mindering gebracht op de reële waarde van de gebouwen in kwestie.
Uitgestelde belastingactiva worden uitsluitend geboekt voor zoverre het waarschijnlijk is dat er toekomstige belastbare winst beschikbaar zal zijn waarmee de verrekenbare tijdelijke verschillen of de bestaande fiscale verliezen op de afsluitingsdatum kunnen worden verrekend.
De uitgestelde belastingen worden afzonderlijk voor elke dochteronderneming berekend. Behalve in geval van fiscale consolidatie mogen de uitgestelde belastingactiva en -passiva voor de verschillende dochter- ondernemingen niet gecompenseerd worden. Uitgestelde belastingen worden opgenomen als tijdelijke verschillen gerelateerd aan deelnemingen in dochterondernemingen en geassocieerde deelnemingen, behalve indien de kalender voor de verrekening van deze tijdelijke verschillen door de Groep wordt gecontroleerd en het waarschijnlijk is dat deze verrekening niet in de nabije toekomst kan plaatsvinden.

T. Personeelsbeloningen

I. Voordelen op korte termijn

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

basis over de resterende aanschaffingsperiode van de rechten.

II. Voordelen na uitdiensttreding

De Groep heeft een pensioenplan afgesloten met vaste bijdragen ten voordele van haar medewerkers. Dit plan wordt gefinancierd via premies berekend op een vast percentage en vaste premies die worden betaald aan een onafhankelijke verzekeringsmaatschappij.
Deze pensioenovereenkomst houdt een rendementsgarantie van de verzekeraar in op de opgebouwde reserves tot aan de pensioenleeftijd bepaald in het pensioenreglement. Voor de investeringen daterend van vóór 2004 mocht een individuele keuze gemaakt worden tussen een financiering met een rendementswaarborg (Tak 21) of zonder vast rendement (Tak 23 of investeringsfonds).
De Wet van 28 april 2003 betreffende de aanvullende pensioenen voorzag 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 tijdswaarde op de voorziening wordt geboekt onder financiële kosten.

V. Huurovereenkomsten

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

uitmaken, worden in de balans opgenomen onder vastgoedbeleggingen of gebouwen in voorraad. De huuropbrengsten uit huurovereenkomsten worden lineair geboekt over de looptijd van de overeenkomsten.
De kosten van gratis terbeschikkingstelling aan klanten worden lineair in mindering geboekt van de opbrengsten over de periode die eindigt op de eerstvolgende vervaldag waarop de huurders de huurovereenkomsten kunnen opzeggen.
Ofwel financiële leasingovereenkomsten ("financiële leases") waarin vrijwel alle aan de eigendom van het goed verbonden risico's en voordelen door de Groep aan de huurder (lessee) worden overgedragen. De eigendomsoverdracht kan al dan niet bij afloop van de huurovereenkomst plaatsvinden. De onder financiële leasing aangehouden activa worden door de Groep als een vordering opgenomen voor een bedrag dat gelijk is aan de netto-investering in de lease, dat wil zeggen de geactualiseerde waarde van de minimale leasebetalingen onder de financiële leasing en de niet-gegarandeerde restwaarden die aan de lessor toekomen. De financiële opbrengsten uit deze overeenkomsten worden geboekt op basis van een constant periodiek rendement.
Indien Banimmo aan een derde partij het recht zou overdragen om de toekomstige huurgelden voor een onroerend goed te innen, en indien deze overdracht volledig is en Banimmo vrijstelt van elke verplichting ten aanzien van deze derde partij, dan stemt het door deze derde partij betaalde bedrag overeen met de huidige waarde van de toekomstige huurgelden en wordt dit bedrag in mindering gebracht van de waarde van de onroerende goederen.
De waarde van de onroerende goederen zal elk jaar worden verhoogd met het verschil tussen de geactualiseerde waarde van de overgedragen huurinkomsten, zoals op het einde van vorig boekjaar, en de geactualiseerde waarde van de huurinkomsten, zoals op het eind van het boekjaar. Dit verschil wordt elk jaar opgenomen in de rubriek "Terugneming van overgedragen huren" in de resultatenrekening.
Wanneer de Groep tussenkomt als leasingnemer voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de definitie van een vastgoedbelegging, wordt het gebruiksrecht van dit leasingcontract ook geclassificeerd in de rubriek "Vastgoedbeleggingen" en gewaardeerd aan reële waarde.
Dit is ook zo wanneer de Groep tussenkomt als leasingnemer voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de definitie van een gebouw in voorraad, maar dit leasingcontract niet kan worden overgedragen.
Wanneer de Groep tussenkomt als leasingnemer die betrekking heeft op een actief dat beantwoordt aan de definitie van een materieel vast actief, wordt het gebruiksrecht van dat leasingcontract geclassificeerd in de rubriek "Materiële vaste activa" en gewaardeerd aan geamortiseerde kost.
Wanneer de Groep tussenkomt als leasingnemer in een leasingovereenkomst voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de definitie van een gebouw in voorraad, en dit leasingcontract kan worden overgedragen, wordt het gebruiksrecht van dit leasingcontract geclassificeerd in de rubriek "Gebruiksrechten van leasingcontracten" en gewaardeerd aan geamortiseerde kost.
De reële waarde van de gebruiksrechten wordt initieel gewaardeerd aan kostprijs (zie: gebruiksrechten van leasingcontracten).
Elke winst of verlies die voortvloeit uit de latere evolutie van de reële waarde wordt geboekt in de resultatenrekening in "Winsten (verliezen) van reële waarde op vastgoedbeleggingen" ingeval van een waardering als "Vastgoedbelegging" en in Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten" in de andere gevallen. De overeenstemmende schuld wordt geboekt op het passief van de balans, verdeeld over langlopende en kortlopende schulden, in de rubriek "Schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten".
De verdisconteringskosten worden geboekt onder de financiële kosten in de rubriek Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten".
Banimmo maakt gebruik van de vrijstelling voorzien in de norm voor activa van geringe waarde en voor leasingcontracten van korte duur (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 groeivooruitzichten van de groep.
De Banimmo groep probeert deze impact te verkleinen door het aantal speculatieve projecten te beperken (bouw zonder vooraf afgesloten huur- of verkoopovereenkomst) en zorgt voor snelle commercialisatie ervan. De groep voert eveneens een beleid van snelle rotatie van activa.

B. Operationele risico's van de vastgoedmarkt

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

Dit resultaat kan dus gevoelig verschillen van jaar op jaar en hangt af van het vermogen van de groep om projecten af te werken en kopers of huurders te vinden binnen een termijn die een hoge optimalisatie van die activa toelaat.
De groep wapent zich tegen dit risico door haar activa te diversifiëren tussen:
- Verhuurde activa die een huidige rendabiliteit verzekeren;
- Projecten van reeds gecommercialiseerde activa die een toekomstige rendabiliteit garanderen;
- Projecten van te commercialiseren activa die een waarschijnlijke toekomstige rendabiliteit voorzien.

De groep werkt in bepaalde gevallen ook met partners waarmee de resultaten maar ook de risico's en onzekerheden verbonden aan projecten worden gedeeld.
Voor haar ontwikkelingen, en voor elke uitgave hieraan verbonden, gaat de Groep over tot een gedetailleerde analyse van de economische omstandigheden waarin het project op de markt zou komen. Die analyse is gebaseerd op een volledige inschatting van de waarde van het gebouw, de huurwaarde, de marktwaarde, de interesse van de markt voor verkoop of verhuur enz… teneinde de potentiële return op de investering te bepalen.
De realiteit zou kunnen afwijken van de inschatting en directe negatieve gevolgen hebben op het operationeel resultaat en indirecte op het financieel resultaat, de schuldgraad, de algemene financiële toestand van de Groep en haar vermogen om nieuwe projecten te ontwikkelen.
Om dergelijke risico's en onzekerheden te voorkomen, selecteert de Banimmo Groep haar projecten op een voorzichtige manier, omringt zij zich intern en extern met de beste competenties en gaat zij voor elk project over tot een arbitrage van elke inschatting. Daarenboven maakt elk project het voorwerp uit van een voorafgaand strikt goedkeuringsproces en van een continue opvolging gedurende de ontwikkelingsperiode, wat toelaat om snel elke afwijking van de begroting te detecteren.
De ontwikkelingen zijn eveneens onderworpen aan het risico van vertragingen die zouden kunnen leiden tot uitstel van de realisatie van het resultaat, tot het overschrijden van budgetten, tot een verlies of vermindering van het verwachte resultaat en het verlies van huurders of een potentiële koper van het actief. De vertraging kan veroorzaakt worden door een groot aantal interne of factoren zoals: weersomstandigheden, de politieke toestand, de sociale omgeving (conflict, ziekte, ongeval, enz.…) zowel bij de groep of bij haar onderaannemers, de solvabiliteit van de onderaannemers (aannemers, dienstverleners, enz…), een tekort aan bouwmaterialen en -uitrustingen, de vaststelling van fouten en gebreken in de constructie, de lange aflevertijd van vergunningen of verhaal hiertegen.
Teneinde dit risico maximaal te beperken, neemt de Groep interne en externe voorzorgen. Er werd een intern controleproces voorzien om fouten en fraude te voorkomen.

Bovendien kan elke ontwikkeling overgenomen worden door een “Back up” die onmiddellijk operationeel is. Extern, negotieert de Groep contracten waarin zij onderaannemers en dienstverleners hun verantwoordelijkheid doet nemen voor elke vertraging veroorzaakt door hun fout. Indien er toch een vertraging is ondanks deze maatregelen, wordt een communicatie, discussie of onderhandeling opgestart ingeval de ontwikkeling reeds vooraf gecommercialiseerd is. De vastgoedactiva en -ontwikkelingen van de Groep zijn onderworpen aan milieuwetgeving inzake lucht-, grond- en waterkwaliteit, gevaarlijke of toxische stoffen, gezondheid en veiligheid. De Groep is bijgevolg onderworpen aan het risico van schending, verkeerde interpretatie, foute informatie of het niet in acht nemen van die reglementering, maar ook aan het risico van (gedeelde) aansprakelijkheid ingeval van verontreiniging, gevaar, ongeval of boete.
De Groep wapent zich tegen die risico’s door gedetailleerde analyses van die risico’s bij de aankoop van activa en bij elke ontwikkeling met behulp van onderaannemers gespecialiseerd in die domeinen.
De gebouwen die de groep verhuurt, zijn onderworpen aan verschillende risico’s verbonden aan de huurders, waaronder: insolvabiliteit, faillissement of verdwijnen van de huurders, achteruitgang van de verhuurde oppervlakten, schadegevallen, foutief gebruik, uitrusting, conflicten tussen huurders, niet-naleving door de huurder van de wetgeving, enz…
De Groep wapent zich tegen die risico’s door zich voor elke verhuring te informeren over de solvabiliteit van de kandidaat-huurders, maar ook door een regelmatige communicatie met de bestaande huurders teneinde elke aanwijzing verbonden aan hogervermelde risico’s vast te stellen.

C. Risico’s verbonden aan het bekomen van financieringen

De Banimmo groep loopt een liquiditeits- en een kredietrisico dat zou kunnen leiden tot een gebrek aan fondsen ingeval van niet-vernieuwing of beëindiging van haar lopende kredietovereenkomsten, of haar onmogelijkheid om nieuwe financieringen te bekomen of haar verplichtingen op vervaldag na te komen.
Bij elk ontwikkelings- of investeringsproject verzekert de groep zich van de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen, en dit tot de voltooiing of commercialisatie van het project. Deze financieringen kunnen zowel interne als externe zijn met inbegrip van die van haar referentieaandeelhouder “Patronale Life”.

De financiering van de Groep berust op 31 december 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 resultaatl	Activa aan afgeschre-ven kost	**Totaal**	Hiërar-chie reële waarde	**Totaal**
Korlopende en langlopen-de 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**	Hiërar-chie 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 bouw-overeenkomsten		-	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 vervaldata 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 hypotheses 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 duurzaamhiedsdoelstellingen.

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

De 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 toegewezen	**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	Vlaan-deren	Niet toege-wezen	**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	Vlaan-deren	Niet toege-wezen	**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 experten 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 Gondbank 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. Gerechtelijk 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 (vastgoedontwikkelingspoot van de groep Besix), en anderzijds door de overname van het project “Au Fil de l’Eau” in Verviers door de firma City Mall.
Banimmo en haar medeaandeelhouders 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 waardebepaling 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 huurachterstallen. 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 Eifel 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 AFLSUITINGSDATUM	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), BÂLE (- € 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 waar borgen op verkopen van vastgoed	Huurwaar-borgen 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-vervallen 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 en 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-aftrekbaarheid 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 intresten (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, vervaldag 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	Belangrijke invloed	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		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 hypotheken 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	Deelnemings percentage	Evenementen van het jaar
NETWORKS FOREST	BE	Vastgoed-belegging	Kantoor-gebouw	Banimmo sa	100,00%	Verlies van reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
BÂLE AES	BE	Gebouw in voorraad	Kantoor-gebouw	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	Vastgoed-belegging	Kantoor-gebouw	Banimmo sa	100,00%	Verlenging van vruchtgebruik - Winst in reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
DA Vinci - H5	BE	Gebouw in voorraad	Kantoor-gebouw	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 - Waarde-vermindering (zie toelichtingen 11 en 21)
NETWORKS FOREST TRÉFOND	BE	Vastgoed-belegging	Erfpacht	Comulex sa	100,00%	(zie toelichting 6)
NETWORKS GHENT ONE & NETWORKS GHENT TWO	BE	Vastgoed-belegging	Kantoor-gebouw	Espevelo 1 SA	100,00%	Verlies in reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
ATMOS - TROPOS (EX NG2)	BE	Vastgoed-belegging	Kantoor-gebouw	Espevelo 2 SA	82,50%	In aanbouw - Winsten op reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
ATMOS - MESOS (EX NG2)	BE	Vastgoed-belegging	Kantoor-gebouw	Espevelo 2 SA	82,50%	In aanbouw - Winsten op reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
ATMOS - STRATOS (EX NG2)	BE	Vastgoed-belegging	Kantoor-gebouw	Espevelo 2 SA	82,50%	In aanbouw - Winsten op reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
ATMOS - EXOS (EX NG2)	BE	Gebouw in voorraad	Kantoor-gebouw	Espevelo 2 SA	82,50%	In aanbouw (zie toelichting 11)
ATMOS - IONOS (EX NG2)	BE	Gebouw in voorraad	Kantoor-gebouw	Espevelo 2 SA	82,50%	In aanbouw (zie toelichting 11)
RAKET 40	BE	Gebouw in voorraad	Kantoor-gebouw	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	Deelnemings percentage	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

Building a better working world

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 opheldering en inlichtingen verkregen.

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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 huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan en afgestemd met de onderliggende contracten voor een steekproef;
- de modellen geëvalueerd, evenals de hypotheses 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.

Building a better working world

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;

Building a better working world

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

Building a better working world

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), c=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
Voorraden 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

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.

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.

Historiek van het kapitaal

DATUM	VERRICHTING	VARIATIE MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL (€)	MAATSCHAPPELIJK 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) 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.