

PERSBERICHT JAARRESULTATEN 2025

Gereguleerde informatie - Voorwetenschap
26 februari 2026 – 17.40u

Banimmo zal in 2026 de vruchten plukken van haar lopende ontwikkelingen en zet intussen een positief nettoresultaat neer

HIGHLIGHTS

- **Huurinkomsten** stijgen j/j met 2% naar € 7,5 miljoen
- **Bezettingsgraad** bedraagt 87,7% t.o.v. 91,4% eind 2024, voornamelijk als gevolg van de opname van het deels verhuurde gebouw MESOS op NETWORKS Atmos op The Loop in Gent
- Het **nettoresultaat** is positief en bedraagt € 52k
- **Netto schuldgraad** stijgt van 45,3% op 31/12/2024 naar 52,2%, terwijl de netto financiële kosten slechts toenemen met 2,9%
- NAV per aandeel: € 6,13, een stijging met 1,2% ten opzichte van eind 2024
- **Waarde vastgoedpatrimonium** stijgt met 18% t.o.v. eind 2024 naar € 178,7 miljoen
- Herfinanciering van **NETWORKS Gent ONE & TWO** met Green Loan van € 27 miljoen
- **NETWORKS Gent ATMOS** (16.666 m² kantoren) op de NETWORKS Campus op The Loop in Gent werd opgeleverd op 9 februari 2026. Dit complex behoort tot de top qua duurzaamheid in België, dankzij een BREEAM Outstanding certificering en een alignering met de EU-Taxonomy. Een eerste huurder heeft er zijn intrek genomen.
- De werken voor het gebouw van **Farys** op The Loop naderen hun realisatie met een voorziene oplevering in het eerste semester van 2026, waarna de verkoop zal worden voltrokken en bijdragen tot het resultaat voor 2026.
- Naast de lopende projecten bedraagt de ontwikkelingspipeline voor Banimmo op The Loop meer dan 110.000 m² vloeroppervlakte, met een potentiële investeringswaarde van ruim € 400 miljoen



LAURENT CALONNE, CEO:

“In 2026 zal Banimmo de vruchten plukken van het werk dat in 2024 en 2025 in de steigers werd gezet, met een positief resultaat in 2025. Verder versterken we het duurzame profiel van onze portefeuille, zowel op het niveau van de activa als voor de financiering.”

TOELICHTING BIJ RESULTATEN EN BALANS

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

De netto eigenaarskosten bedroegen € 848k, een lichte stijging ten opzichte van € 812k in 2024. Dit is het gevolg van een indexatie van de kosten.

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

Er werden geen gebouwen in voorraad verkocht.

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

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

Het vastgoedresultaat bedraagt € 8,2 miljoen.

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

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

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

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

De belastingen bedragen € 12k.

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

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

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

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

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

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

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

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

VOORUITZICHTEN

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

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

In 2026 wordt het nieuwe hoofdkantoor voor Farys op The Loop in Gent opgeleverd en overgedragen. Dit zal positief bijdragen tot het resultaat van 2026.

Op Veld 12 Oost op The Loop in Gent lopen verschillende studies voor de ontwikkeling van een retailcomplex, een hotel en een multifunctioneel gebouw. De vergunningsaanvragen daarvoor kunnen in 2027 worden ingediend.

Op Veld 11 loopt de opmaak van een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan voor een voornamelijk residentiële bestemming met tussen de 300 en 400 wooneenheden.

Het masterplan voor Charleroi dient als basis voor de indiening van een plan van aanleg. Samen met de vooruitgang van het nieuwe RUP op The Loop zorgt dit voor een sterke en duurzame pipeline van projecten en opportuniteiten voor de vennootschap.

Banimmo beschikt over een eigen gronden- en gebouwenportefeuille die toelaat om 80.000 m² vloeroppervlakte te ontwikkelen. Daarnaast bedraagt de eigen ontwikkelingspipeline op The Loop ca. 110.000 m² vloeroppervlakte met een potentiële investeringswaarde van ruim € 400 miljoen.

OVERDRACHTEN

In 2025 werden geen overdrachten gerealiseerd.

Hoofdkantoor Farys The Loop Gent



ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

The Loop, Gent

NETWORKS Gent ATMOS

Voor het nieuwe project NETWORKS Gent ATMOS werd reeds in december 2022 een uitvoerbare omgevingsvergunning bekomen. Het betreft een cluster van 5 kleinere gebouwen (tot 4.000 m²) tegenover de bestaande ontwikkeling NETWORKS Gent ONE & TWO, ingepland rond een centrale verkeersluwe zone. Het project omvat in totaal 16.666 m² kantoorruimte en 174 autoparkeerplaatsen.

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

De commercialisatie verloopt trager dan verwacht, met op heden één van de drie gebouwen die te huur aangeboden worden, gedeeltelijk verhuurd. De kantorenmarkt in Gent is vertraagd zoals elders in België, en dit ondanks een lage leegstandsgraad.

Voor de twee gebouwen die te koop worden aangeboden merkt men eveneens een vertraging in de markt.

FARYS

In 2022 werd een voorwaardelijke verkoopovereenkomst getekend met de watermaatschappij Farys, voor de verkoop op plan van een nog op te richten kantoorgebouw met labo's op Veld 5 Oost van de site. De werken zijn gestart in 2024 en de oplevering is gepland in april 2026. Het gebouw omvat 10.318 m² aan kantoren, labo's en opslagruimte.



NETWORKS Gent ATMOS

Toekomstige ontwikkelingen

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

In dat kader heeft de Stad Gent akte genomen van het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan voor een gemengde ontwikkeling van 78.000 m² vloeroppervlakte op Veld 12 Oost, het terrein gelegen tussen IKEA en Flanders Expo. De opmaak van dit plan gebeurde door een multidisciplinair team bestaande uit XDGA en SWECO.

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



Charleroi

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

ACQUISITIES

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

Masterplan Charleroi



INVESTMENT MANAGEMENT

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

In 2025 werden op **NETWORKS Forest** geen nieuwe huurcontracten afgesloten en twee gebruikers in de Smart Hub hebben het pand verlaten. Het gebouw is op die manier voor 80,1% verhuurd, een kleine daling ten opzichte van 80,9% eind 2024.

Op de **Raketstraat 40** in Haren heeft huurder Electrolux zijn contract verlengd tot 2035. Tot 30 mei 2026 blijft de verhuurde oppervlakte gelijk aan die van 2025, daarna zakt de verhuurde oppervlakte met 1.230 m² kantoor. De bezettingsgraad zal dan dalen van 83,5% naar 68,6%. Intussen wordt een kandidaat-huurder gezocht voor de volledige bovenverdieping die beschikbaar komt voor verhuring.

Portefeuille-overzicht

Samenstelling

Op 31 december 2025 bestond de verhuurportefeuille uit 6 verhuurde gebouwen, met een totale verhuurbare oppervlakte van 56.574 m².

Verder bestond de portefeuille uit 4 gronden (waarvan 1 in joint venture) met een ontwikkelingspotentieel van zowat 280.000 m² (aandeel Banimmo). Op die gronden is één project in aanbouw, namelijk de nieuwe hoofdzetel van Farys.

Waarde van het patrimonium

Per 31 december 2025 had het vastgoedpatrimonium een waarde van € 178,7 miljoen:

- Vastgoedbeleggingen: € 105,1 miljoen;
- In voorraad aangehouden gebouwen: € 68,7 miljoen;
- Participaties en in joint venture aangehouden gebouwen: € 4,9 miljoen.

Mesos • NETWORKS Gent ATMOS



GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

Deze bijkomende huur van 9 jaar neemt een aanvang op 01/04/2026, datum waarop eveneens de andere door Lightspeed gehuurde ruimtes voor de komende 9 jaar gealigneerd worden. De totale gehuurde ruimte omvat aldus 1.265 m² (682 m² kantoren op verdieping 6 en 435 m² kantoren op verdieping 5, alsook een privaat terras van 148 m² op verdieping 6). Bijgevolg zijn gebouwen ONE en TWO nu voor 100% verhuurd.

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

DIVIDEND

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

FINANCIËLE KALENDER

12/05/2026 Gewone Algemene Vergadering

20/08/2026 Halfjaarverslag op 30 juni 2026

VERKLARING COMMISSARIS

De commissaris, EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door dhr. Christophe Boschmans, bevestigt dat de controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit communiqué, moeten doorgevoerd worden.

BIJLAGEN

Geconsolideerde resultatenrekening

(IN 000 EUR)	2025	2024
Huuropbrengsten	7 477	7 301
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	0	0
Opbrengsten uit de voortgezette activiteiten	7 477	7 301
Kosten van verhuring	-848	- 811
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	0	0
Kosten van de voortgezette activiteiten	-848	- 811
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6 628	6 490
Erelonen en beheersvergoedingen	244	219
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	0	0
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-68	2 836
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	1 878	2 053
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	-426	- 425
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	-79	- 53
VASTGOEDRESULTAAT	8 178	11 120
Administratieve kosten	-4 452	-4 292
Andere opbrengsten	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	3 726	6 828
Financiële kosten	-3 560	-3 623
Financiële opbrengsten	46	210
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	-301	- 239
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-206	- 182
Resultaat op andere financiële activa	360	- 118
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	64	2 876
Belastingen	-12	73
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN	52	2 949
Resultaat van de beëindigde activiteiten	0	0
NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	52	2 949
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	841	2 337
- Minderheidsbelangen	-789	612
Resultaat per aandeel en na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)	0,07	0,21

Geconsolideerde balans

(IN 000 EUR)	2025	2024
ACTIVA		
LANGLOPENDE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen	105 050	100 482
Materiële vaste activa	190	241
Immateriële vaste activa	68	48
Gebruiksrechten van leasingcontracten	3 762	4 133
Participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	4 890	5 097
Uitgestelde belastingactiva	2 570	34
Langlopende financiële activa	3 791	3 448
Handelsvorderingen en andere langlopende vorderingen	1 206	1 636
TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA	121 528	115 119
KORTLOPENDE ACTIVA		
Gebouwen in voorraad	68 741	46 041
Kortlopende financiële activa	696	696
Handelsvorderingen en andere kortlopende vorderingen	5 140	5 449
Kortlopende belastingvorderingen	88	172
Kas en kasequivalenten	3 443	3 035
TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA	78 109	55 393
TOTAAL ACTIVA	199 636	170 512
EIGEN VERMOGEN		
Kapitaal	30 000	30 000
Geconsolideerde reserves	38 973	38 132
Eigen vermogen deel van de groep	68 973	68 132
Minderheidsbelangen	1 342	2 132
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	70 315	70 264
PASSIVA		
LANGLOPENDE PASSIVA		
Langlopende financiële schulden	1 750	41 280
Langlopende voorzieningen	65	153
Uitgestelde belastingpassiva	2 550	0
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	0	123
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	3 384	3 905
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	2 283
TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA	7 749	47 744
KORTLOPENDE PASSIVA		
Kortlopende financiële schulden	105 961	39 022
Kortlopende belastingsschulden	53	51
Kortlopende voorzieningen	29	29
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	88	0
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	522	546
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14 920	12 856
TOTAAL KORTLOPENDE PASSIVA	121 572	52 504
TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN	199 636	170 512



Over Banimmoo

Beursgenoteerd op Euronext sedert 2007, geniet Banimmoo meer dan 30 jaar ervaring als vastgoedontwikkelaar en beschikt de onderneming over een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 280.000 m² vloeroppervlakte.

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

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

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

Contact

LAURENT CALONNE

CEO

laurent.calonne@banimmoo.be

WERNER VAN WALLE

Voorzitter van de Raad van Bestuur

werner.vanwalle@patronale-life.be

Banimmoo NV
Bischoffsheimlaan 33
B-1000 Brussel
T +32 2 710 53 11

www.banimmoo.be > Investors > Persberichten