



COMMUNIQUÉ DE PRESSE RÉSULTATS ANNUELS 2025

Information réglementée - Information privilégiée

26 février 2026 – 17h40

Banimmo profitera en 2026 des fruits de ses développements en cours et affiche entre-temps un résultat net positif

HIGHLIGHTS

- Les **revenus locatifs** augmentent de 2% par rapport à l'exercice précédent pour atteindre € 7,5 millions
- Le **taux d'occupation** s'élève à 87,7% contre 91,4% fin 2024, principalement en raison de l'intégration du bâtiment MESOS partiellement loué à NETWORKS Atmos sur The Loop à Gand
- Le **résultat net** est positif et s'élève à € 52k
- Le **taux d'endettement net** passe de 45,3% au 31/12/2024 à 52,2%, tandis que les charges financières nettes n'augmentent que de 2,9%
- VAN par action : € 6,13, soit une augmentation de 1,2% par rapport à fin 2024
- La **valeur du patrimoine immobilier** augmente de 18% par rapport à fin 2024 pour atteindre € 178,7 millions
- Refinancement de **NETWORKS Gent ONE & TWO** avec un Green Loan de € 27 millions
- **NETWORKS Gent ATMOS** (16.666 m² de bureaux) sur le campus NETWORKS à The Loop à Gand a été livré le 9 février 2026. Ce complexe figure parmi les meilleurs en matière de durabilité en Belgique, grâce à une certification BREEAM Outstanding et sa conformité à la taxonomie européenne. Un premier locataire s'y est installé.
- Les travaux du bâtiment **Farys** sur The Loop touchent à leur fin, la livraison étant prévue au premier semestre 2026, après quoi la vente sera finalisée et contribuera au résultat de 2026.
- Outre les projets en cours, le pipeline de développement de Banimmo sur The Loop représente plus de 110.000 m² de surface, avec une valeur d'investissement potentielle de plus de € 400 millions



LAURENT CALONNE, CEO :

« En 2026, Banimmo récoltera les fruits du travail entrepris en 2024 et 2025, avec un résultat positif en 2025. Nous continuons également à renforcer le profil durable de notre portefeuille, tant au niveau des actifs que du financement. »

COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS ET LE BILAN

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

Les charges nettes du propriétaire se sont élevées à € 848k, soit une légère augmentation par rapport aux € 812k enregistrés en 2024. Cela s'explique par une indexation des charges.

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

Aucun immeuble de stock n'a été vendu.

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

Sous IFRS 16, des actifs ont été amortis à raison de € 426k.

Le résultat immobilier s'élève à € 8,2 millions.

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

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

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

Le résultat des participations affiche une légère perte de € 206 000k.

Les impôts s'élèvent à € 12k.

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSPECTIVES

Un contrat de location complémentaire a été signé avec le locataire actuel Lightspeed pour une surface de bureaux supplémentaire de 435 m² et 8 places de parking supplémentaires dans l'immeuble de bureaux ONE sur le Campus NETWORKS à The Loop à Gand.

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

En 2026, le nouveau siège social de Farys sur The Loop à Gand sera achevé et transféré. Cela contribuera positivement au résultat de 2026.

Sur le terrain Veld 12 Oost de The Loop à Gand, plusieurs études sont en cours pour le développement d'un complexe commercial, d'un hôtel et d'un bâtiment multifonctionnel. Les demandes de permis à cet effet pourront être introduites en 2027.

Sur le terrain Veld 11, un plan d'aménagement et de qualité visuelle est en cours d'élaboration pour une destination principalement résidentielle comprenant entre 300 et 400 unités d'habitation.

Le plan directeur pour Charleroi sert de base à l'introduction d'un plan d'aménagement. Conjugué à l'avancement du nouveau PES sur The Loop, cela garantit un pipeline solide et durable de projets et d'opportunités pour la société.

Banimmo dispose de son propre portefeuille de terrains et de bâtiments qui lui permet de développer 80.000 m² de surface au sol. En outre, son propre pipeline de développement sur The Loop représente environ 110.000 m² de surface au sol, avec une valeur d'investissement potentielle de plus de € 400 millions.

CESSIONS

Aucune cession n'a été réalisée en 2025.

Siège social Farys The Loop Gent



ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT

The Loop, Gand

NETWORKS Gent ATMOS

Un permis environnemental exécutoire a déjà été obtenue en décembre 2022 pour le nouveau projet NETWORKS Gent ATMOS. Il s'agit d'un ensemble de 5 bâtiments plus petits (jusqu'à 4.000 m²) situés en face du développement existant NETWORKS Gent ONE & TWO, autour d'une zone centrale à circulation réduite. Le projet comprend au total 16.666 m² de bureaux et 174 places de parking.

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

La commercialisation est plus lente que prévu, l'un des trois bâtiments proposés à la location étant actuellement partiellement loué. Le marché des bureaux à Gand a ralenti, comme ailleurs en Belgique, et ce malgré un faible taux de vacance.

Pour les deux bâtiments proposés à la vente, on constate également un ralentissement du marché.

FARYS

En 2022, un accord de vente conditionnel a été signé avec la société des eaux Farys, pour la vente sur plan d'un immeuble de bureaux avec laboratoires, qui doit encore être construit sur le terrain Veld 5 Oost du site. Les travaux ont débuté en 2024 et la livraison est prévue en avril 2026. Le bâtiment comprend 10.318 m² de bureaux, de laboratoires et d'espace de stockage.



Développements futurs

Dans le prolongement de la note d'ambition de la Master Class dirigée par Alexander D'Hooghe en 2020, le développement futur de l'ensemble du site se poursuit en collaboration avec la ville de Gand.

Dans ce cadre, la ville de Gand a pris acte du plan d'aménagement et de qualité visuelle pour un développement mixte de 78.000 m² de surface au sol sur le terrain Veld 12 Oost, situé entre IKEA et Flanders Expo. Ce plan a été élaboré par une équipe multidisciplinaire composée de XDGA et SWECO.

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



Charleroi

En concertation avec la ville de Charleroi, une version améliorée du plan directeur pour l'ancien parking du Palais des Congrès de Charleroi a été livrée. Ce plan a été élaboré par XDGA et vise un développement mixte d'une superficie potentielle de 50.000 m². La demande de SOL (Schéma d'Orientation Local) sera bientôt introduite en collaboration avec la ville de Charleroi et la Région wallonne.

ACQUISITIONS

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

Plan directeur Charleroi



INVESTMENT MANAGEMENT

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier fin 2025, compte tenu des contrats signés, s'élève à 87,7% contre 91,4% fin 2024. Cela provient principalement de l'intégration du bâtiment Mesos, livré mais seulement partiellement loué, dans **NETWORKS Atmos à Gand**.

En 2025, aucun nouveau contrat de location n'a été conclu à **NETWORKS Forest** et deux utilisateurs du Smart Hub ont quitté les lieux. Le bâtiment est ainsi loué à 80,1%, soit une légère baisse par rapport aux 80,9% enregistrés fin 2024.

Au **Raketstraat 40** à Haren, le locataire Electrolux a prolongé son contrat jusqu'en 2035. Jusqu'au 30 mai 2026, la surface louée restera identique à celle de 2025, puis elle diminuera de 1.230 m² de bureaux. Le taux d'occupation passera alors de 83,5% à 68,6%. Entre-temps, un candidat locataire est recherché pour l'ensemble de l'étage supérieur qui sera disponible à la location.

Aperçu du portefeuille

Composition

Au 31 décembre 2025, le portefeuille locatif se composait de 6 immeubles loués, d'une superficie locative totale de 56.574 m².

Le portefeuille comprenait également 4 terrains (dont 1 en joint-venture) avec un potentiel de développement d'environ 280.000 m² (part de Banimmo). Un projet est en cours de construction sur ces terrains, à savoir le nouveau siège social de.

Valeur du patrimoine

Au 31 décembre 2025, le patrimoine immobilier avait une valeur de € 178,7 millions :

- Immeubles de placement : € 105,1 millions ;
- Immeubles détenus en stock : € 68,7 millions ;
- Participations et immeubles détenus en joint-venture : € 4,9 millions.

Mesos • NETWORKS Gent ATMOS



ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Un contrat de location complémentaire a été signé avec le locataire actuel Lightspeed pour une surface de bureau supplémentaire de 435 m² et 8 places de parking supplémentaires dans l'immeuble de bureaux ONE situé sur le Campus NETWORKS à The Loop à Gand.

Ce bail supplémentaire de 9 ans prendra effet le 01/04/2026, date à laquelle les autres espaces loués par Lightspeed seront également alignés pour les 9 prochaines années. La superficie totale louée s'élève ainsi à 1.265 m² (682 m² de bureaux au 6^{ème} étage et 435 m² de bureaux au 5^{ème} étage, ainsi qu'une terrasse privée de 148 m² au 6^{ème} étage). Par conséquent, les immeubles ONE et TWO sont désormais loués à 100%.

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

DIVIDENDE

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

CALENDRIER FINANCIER

12/05/2026 Assemblée Générale Ordinaire
20/08/2026 Rapport semestriel au 30 juin 2026

DÉCLARATION DU COMMISSAIRE

Le commissaire Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, représenté par Mr Christophe Boschmans, a confirmé que son contrôle des états financiers consolidés, préparés conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées dans l'Union européenne, a été réalisé de façon substantielle et qu'il n'a pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux données comptables extraites des états financiers consolidés et reprises dans le présent communiqué de presse.

ANNEXES

Compte de résultat consolidé

(EN 000 EUR)	2025	2024
Revenus locatifs	7 477	7 301
Produits de cession d'immeubles de stock	0	0
Produits des activités ordinaires	7 477	7 301
Charges locatives	-848	- 811
Prix de revient des immeubles de stock vendus	0	0
Charges des activités ordinaires	-848	- 811
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	6 628	6 490
Honoraires et commissions de gestion	244	219
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	0	0
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-68	2 836
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	1 878	2 053
Amortissements sur droits d'usage des contrats de location	-426	- 425
Autres (charges)/produits opérationnels	-79	- 53
RÉSULTAT IMMOBILIER	8 178	11 120
Charges administratives	-4 452	-4 292
Autres revenus	0	0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	3 726	6 828
Charges financières	-3 560	-3 623
Produits financiers	46	210
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	-301	- 239
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	-206	- 182
Résultat des autres actifs financiers	360	- 118
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	64	2 876
Impôts	-12	73
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES	52	2 949
Résultat des activités non poursuivies	0	0
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	52	2 949
Attribuable à :		
- Actionnaires de la société	841	2 337
- Intérêts minoritaires	-789	612
Résultat par action et dilué attribuable aux actionnaires (en euros par action)	0,07	0,21

Bilan consolidé

(EN 000 EUR)

	2025	2024
ACTIF		
ACTIFS NON COURANTS		
Immeubles de placement	105 050	100 482
Immobilisations corporelles	190	241
Immobilisations incorporelles	68	48
Droits d'usage des contrats de location	3 762	4 133
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	4 890	5 097
Actifs d'impôts différés	2 570	34
Actifs financiers non courants	3 791	3 448
Créances commerciales et autres créances non courantes	1 206	1 636
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS	121 528	115 119
ACTIFS COURANTS		
Immeubles de stocks	68 741	46 041
Actifs financiers courants	696	696
Créances commerciales et autres créances courantes	5 140	5 449
Créances d'impôts courants	88	172
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 443	3 035
TOTAL DES ACTIFS COURANTS	78 109	55 393
TOTAL DES ACTIFS	199 636	170 512
CAPITAUX PROPRES		
Capital	30 000	30 000
Réserves consolidées	38 973	38 132
Capitaux propres part du groupe	68 973	68 132
Intérêts minoritaires	1 342	2 132
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	70 315	70 264
PASSIF		
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières non courantes	1 750	41 280
Provisions non courantes	65	153
Passifs d'impôts différés	2 550	0
Instruments financiers dérivés non courants	0	123
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	3 384	3 905
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	2 283
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS	7 749	47 744
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières courantes	105 961	39 022
Dettes d'impôts courants	53	51
Provisions courantes	29	29
Instruments financiers dérivés courants	88	0
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	522	546
Dettes commerciales et autres dettes courantes	14 920	12 856
TOTAL DES PASSIFS COURANTS	121 572	52 504
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	199 636	170 512

banimmo

The future is flexible.

À propos de Banimmo

Cotée sur Euronext depuis 2007, Banimmo bénéficie de plus de 30 ans d'expérience en tant que promoteur immobilier et dispose d'un potentiel de développement d'environ 280.000 m² de surface au sol.

L'entrée dans le capital fin 2018 de Patronale Life en tant qu'actionnaire de référence a permis au management d'accéder à des leviers financiers et à des processus décisionnels courts.

La nouvelle société Banimmo est un acteur innovant, axé sur les besoins des futurs utilisateurs de ses bâtiments et dont l'ambition est de répondre aux nouvelles tendances qui vont révolutionner le secteur immobilier.

La stratégie de Banimmo repose sur des ambitions élevées en matière de durabilité, la différenciation des produits, la compréhension des clients, un environnement axé sur le service, des actions guidées par une mission et une communication transparente.

Contact

LAURENT CALONNE

CEO

laurent.calonne@banimmo.be

WERNER VAN WALLE

Président du Conseil d'administration

werner.vanwalle@patronale-life.be

Banimmo SA

Boulevard Bischoffsheim 33

B-1000 Bruxelles

T +32 2 710 53 11

www.banimmo.be > Investors > Persberichten