



# FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG

Gereguleerde informatie  
29 augustus 2024 – 17.40u

# 2024

**banimmo**  
the future is flexible





# INHOUD

Woord van de CEO	3
Kerncijfers	4
Activiteiten	6
Tijdelijk beheersverslag	12
Verkorte geconsolideerde financiële staten	16
Verslag van de commissaris	38
Verklaring verantwoordelijke personen	39



# WOORD VAN DE CEO

Het blijft uitkijken naar een volgende renteknip en een stabilisering, laat staan heropleving, van de commerciële vastgoedmarkt.

De bouwprijzen zijn ondertussen stabiel, en de vooralsnog voorzichtige vraag naar Core of Grade-A producten, dit wil zeggen uiterst duurzame en kwalitatieve projecten met groot gebruikscomfort op goed ontsloten locaties, heeft langzaam maar zeker een positieve impact op de prime rent.

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

Samen met de bouw van het nieuwe kantoor voor Farys zal dit toelaten om in 2025 de vruchten te plukken van de inzet van de twee voorbije jaren.

We werken ook verder aan de gebiedsontwikkeling op onze gronden in Gent en Charleroi. Daarin zit het grote potentieel van Banimmoo voor de tweede helft van dit decennium.

Lares Real Estate BV  
Gedelegeerd Bestuurder  
vertegenwoordigd door **Laurent Calonne**  
CEO

Onze lage schuldgraad en financiële armslag zorgen ervoor dat we voorlopig minder gevoelig zijn aan de herfinancieringsdruk.

Verhoogde huurinkomsten en een netto positieve herwaardering van de beleggingsportefeuille zorgen alvast voor een mooi nettoresultaat op het einde van het semester.



**VERHOOGDE HUURINKOMSTEN EN EEN NETTO POSITIEVE HERWAARDERING VAN DE BELEGGINGSPORTEFEUILLE ZORGEN ALVAST VOOR EEN MOOI NETTORESULTAAT OP HET EINDE VAN HET SEMESTER.**



LAURENT CALONNE • CEO

# KERNCIJFERS

## ABOUT BANIMMO

Step into the dynamic world of Banimmo, where our journey began in 1993, and we've been making waves ever since. With over three decades of expertise as a visionary real estate developer, we proudly boast a development potential of around 290.000 m<sup>2</sup> of floor surface.

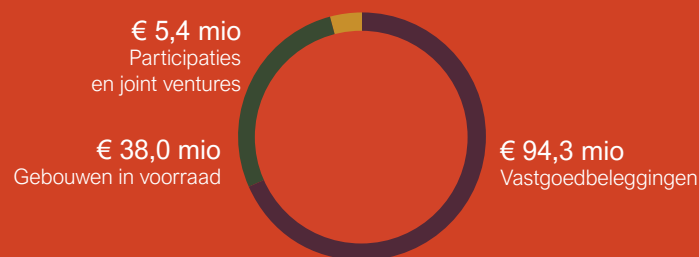
Embrace a new era with Patronale Life as our majority shareholder, providing us with unparalleled financial leverage and swift decision-making capabilities. Between 2019 and 2022, we successfully launched and delivered three major office projects in Gent, Brussels, and Louvain-la-Neuve. Today, two large office projects are under construction.

At Banimmo, we don't just build structures; we create experiences. Our business plan revolves around transformative mixed projects on our existing land portfolio and strategic new acquisitions. Sustainability isn't just a buzzword for us; it's a driving force behind every strategic decision we make.

Experience the reinvigorated Banimmo – an innovative powerhouse focused on the evolving needs of our future building users. With a commitment to staying ahead of the curve, we embrace new and sustainable trends set to revolutionize the real estate sector.

Our strategy is based on product differentiation, a deep understanding of our customers, service-centric environments, mission-driven actions, and crystal-clear communication. Join us on this exciting journey, where innovation meets purpose, and together, we shape the future of real estate.

## € 137,7 mio Vastgoedportefeuille



**100%**  
België



**€ 6,20**  
Netto-actief per aandeel

## Kerncijfers vastgoedportefeuille

(€ mio)	30/06/2024	31/12/2023
Reële waarde vastgoedportefeuille	137,7	118,7
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	<i>94,3</i>	<i>84,1</i>
<i>In voorraad aangehouden gebouwen</i>	<i>38,0</i>	<i>29,3</i>
<i>Participaties en in joint ventures aangehouden gebouwen</i>	<i>5,4</i>	<i>5,3</i>
Bezettingsgraad verhuurbare gebouwen	92,30%	90,63%
Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	53 040	53 040
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> )	290 000	290 000

## Kerncijfers balans

(€ '000)	30/06/2024	31/12/2023
Netto actief	69 794	66 816
Netto Actief per aandeel	6,20	5,94
Netto Actief (groep)	67 705	65 794
Netto Actief (groep) per aandeel	6,02	5,85
Aantal aandelen op afsluitdatum (#)	11 249 924	11 249 924
Totaal activa	161 548	152 709
Financiële schuld	68 900	69 874
Schuldgraad	37,99%	34,67%

## Kerncijfers resultatenrekening

(€ '000)	30/06/2024	30/06/2023
Vastgoedresultaat	5 607	2 937
Operationeel resultaat	3 662	881
Netto resultaat	2 480	160
Resultaat per aandeel en na verwatering (€)	0,17	0,00



# ACTIVITEITEN

## ONTWIKKELINGEN

### Overdrachten

In de eerste jaarhelft van 2024 werden geen overdrachten gerealiseerd.

### Ontwikkelingsactiviteiten

#### The Loop, Gent

Op 25 juni werd het hoogste punt van de ruwbouw bereikt op het project NETWORKS Gent ATMOS. De traditie vereist dat op dat moment de meiboom wordt geplaatst. Dit gebeurde in aanwezigheid van alle leden van het bouwteam en de schepen van ruimtelijke planning van de Stad Gent. De oplevering van de 5 gebouwen is voorzien in Q2 2025.

Op 22 april 2024 werd de vergunning voor de nieuwe hoofdzetel van Farys definitief en uitvoerbaar verklaard. De werken zijn ondertussen gestart en de oplevering is voorzien in Q2 2026.





Het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan voor een gemengde ontwikkeling van bijna 80.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte op Veld 12 Oost op The Loop in Gent, het terrein gelegen tussen IKEA en Flanders Expo, is bijna gefinaliseerd. De opmaak van dit plan werd middels een selectieprocedure toevertrouwd aan een multidisciplinair team bestaande uit XDGA en SWECO.



### Charleroi

In overleg met de stad Charleroi is een verbeterde versie gefinaliseerd van het masterplan voor de voormalige parking van het Congrespaleis van Charleroi. Dit plan beoogt een gemengde ontwikkeling van mogelijk 60.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. Parallel loopt ook de opmaak van een SOL (Schéma d'Orientation Local) in samenwerking met de Stad Charleroi en het Waals Gewest.



## INVESTMENT MANAGEMENT

De bezettingsgraad van de bouwportefeuille op het einde van het semester bedraagt 92,30%, een stijging met 1,67% ten opzichte van 31 december 2023. Dit is onder andere het gevolg van een bijkomende verhuring van 125 m<sup>2</sup> kantoren aan Producontent op NETWORKS Forest.

In de gebouwen **NETWORKS Gent One & Two**, die voor 96,23% verhuurd zijn, is nu nog slechts één halve verdieping beschikbaar in gebouw One met een oppervlakte van 435 m<sup>2</sup>.



Op **NETWORKS Forest** bedraagt de bezetting 84,52%, er blijft anderhalve verdieping beschikbaar voor 1.884 m<sup>2</sup>

Op **RAKET 40**, verhuurd voor 83,54%, is nog 1.356 m<sup>2</sup> kantoren beschikbaar.



## Verhuurportefeuille

Bourgetlaan 1 te Evere (Da Vinci H3)  
VASTGOEDBELEGGING



Adres: Bourgetlaan 1, 1140 Brussel  
Totaaloppervlakte: 12.449 m<sup>2</sup>  
Parkeerplaatsen: 90  
Renovatiejaar: 2005-2006  
Bovengrondse verdiepingen: Gelijkvloers + 1  
Bezettingsgraad: 100 % (Europese Commissie)

Schiphollaan 3 (Da Vinci H5)  
GEBOUW IN VOORRAAD



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



NETWORKS  
FOREST

NETWORKS Forest  
VASTGOEDBELEGGING



Adres: Humaniteitslaan 292, 1190 Brussel  
Totaaloppervlakte: 14.065 m<sup>2</sup>  
Parkeerplaatsen: 218 parkeerplaatsen (waarvan 188 in gebruik)  
Bouwjaar: 1994, deels gerenoveerd in 2018 en 2021  
Bovengrondse verdiepingen: Gelijkvloers + 5  
Ondergrondse verdiepingen: 1  
Bezettingsgraad: 84,52% (Veepee, Sitecore; ELCO, Therabel, ACH Bouw, Biocodex, Spentys, Unilever, ...)





NETWORKS  
GENT

When mobility becomes an asset

NETWORKS Gent – gebouw ONE en TWO  
VASTGOEDBELEGGING

Raketstraat 40  
GEBOUW IN VOORRAAD



NETWORKS  
GENT

ATMOS

NETWORKS Gent - ATMOS  
VASTGOEDBELEGGING / GEBOUW IN VOORRAAD



Adres: Raketstraat 40, 1130 Brussel  
Totaaloppervlakte: 8.242 m<sup>2</sup>  
Parkeerplaatsen: 152  
Renovatiejaar: 2011  
Bovengrondse verdiepingen: Gelijkvloers + 1  
Bezettingsgraad: 83,54% (Electrolux)

Adres: Raymonde de Larochelaan 13-15, The Loop, Gent  
Totaaloppervlakte: 14.581 m<sup>2</sup>  
Parkeerplaatsen: 203  
Oplevering: Q3 2021 (TWO) en Q1 2022 (ONE)  
Bovengrondse verdiepingen: Gelijkvloers + 6  
Ondergrondse verdiepingen: 1  
Bezettingsgraad: 96,23% (Esko Graphics, iO, Mazars, Marsh, Fiberklaar, Skilliant, Lightspeed)

Adres: Raymonde de Larochelaan 50-58, The Loop, Gent  
Totaaloppervlakte: 16.188 m<sup>2</sup> over 5 gebouwen:

TROPOS (gebouw 1):	3.743 m <sup>2</sup>
MESOS (gebouw 2):	3.492 m <sup>2</sup>
STRATOS (gebouw 3):	3.743 m <sup>2</sup>
EXOS (gebouw 4):	2.824 m <sup>2</sup>
IONOS (gebouw 5):	2.386 m <sup>2</sup>

Parkeerplaatsen: 174  
Oplevering: Q2 2025  
Bovengrondse verdiepingen: Gelijkvloers + 3  
Ondergrondse verdiepingen: 1  
Bezettingsgraad: in opbouw



## Portefeuille-overzicht

### Samenstelling

Op 30 juni 2024 bestond de verhuurportefeuille uit 5 verhuurde gebouwen, met een totale verhuurbare oppervlakte van 53.040 m<sup>2</sup>.

Verder bestond de portefeuille uit 5 gronden (waarvan 1 in joint venture) met een ontwikkelingspotentieel van zowat 290.000 m<sup>2</sup> (aandeel Banimmo). Op die gronden zijn twee projecten in aanbouw, namelijk NETWORKS Gent ATMOS en Farys.

### Waarde van het patrimonium

Per 30 juni 2024 had het vastgoedpatrimonium een waarde van **€ 137,7 miljoen**:

- Vastgoedbeleggingen: € 94,3 miljoen;
- In voorraad aangehouden gebouwen: € 38,0 miljoen;
- Participaties en in joint venture aangehouden gebouwen: € 5,4 miljoen.





# TIJDELIJK BEHEERSVERSLAG

Woord

Kerncijfers

Activiteiten

Beheersverslag

Financiële staten

## GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in € 000)	30/06/2024	30/06/2023
Huuropbrengsten	3 628	2 626
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-
Opbrengsten van bestellingen in uitvoering	-	-
<b>Opbrengsten uit de voortgezette activiteiten</b>	<b>3 628</b>	<b>2 626</b>
Kosten van verhuring	-398	-551
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	-	-
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	-	-
<b>Kosten van de voortgezette activiteiten</b>	<b>-398</b>	<b>-551</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>3 230</b>	<b>2 075</b>
Erelonen en beheersvergoedingen	102	159
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2 600	837
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-	-
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	-213	-213
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-	-
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	-112	79
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>5 607</b>	<b>2 937</b>
Administratieve kosten	-1 945	-2 056
Andere inkomsten	-	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>3 662</b>	<b>881</b>
Financiële kosten	-1 352	-1 507
Financiële opbrengsten	171	691
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	-117	-76
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	169	293
Afschrijvingen (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Resultaat op andere financiële activa	-	-
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>2 533</b>	<b>282</b>
Belastingen	-53	-122
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN</b>	<b>2 480</b>	<b>160</b>
Resultaat van de beëindigde activiteiten	-	-
<b>NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>2 480</b>	<b>160</b>
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	1 911	51
- Minderheidsbelangen	569	108
Resultaat per aandeel en na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)	0,17	0,00



## GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 000)	30/06/2024	31/12/2023
<b>ACTIVA</b>		
<b>LANGLOPENDE ACTIVA</b>		
Vastgoedbeleggingen	94 320	84 058
Materiële vaste activa	266	297
Immateriële vaste activa	40	47
Gebruiksrechten van leasingcontracten	4 318	4 504
Participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	5 447	5 346
Financiële derivaten op lange termijn	412	
Uitgestelde belastingactiva	-	-
Langlopende financiële activa	3 561	4 339
Handelsvorderingen en andere langlopende vorderingen	1 859	1 937
<b>TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA</b>	<b>110 223</b>	<b>100 528</b>
<b>KORTLOPENDE ACTIVA</b>		
Gebouwen in voorraad	38 065	29 256
Kortlopende financiële activa	60	46
Handelsvorderingen en andere kortlopende vorderingen	5 503	5 800
Kortlopende belastingvorderingen	169	127
Kas en kasequivalenten	7 528	16 952
<b>TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA</b>	<b>51 325</b>	<b>52 181</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>161 548</b>	<b>152 709</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Kapitaal	30 000	30 000
Geconsolideerde reserves	37 705	35 794
<b>Eigen vermogen deel van de groep</b>	<b>67 705</b>	<b>65 794</b>
Minderheidsbelangen	2 089	1 021
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>69 794</b>	<b>66 815</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>LANGLOPENDE PASSIVA</b>		
Langlopende financiële schulden	66 499	67 539
Langlopende voorzieningen	242	242
Langlopende uitgestelde belastingen	95	
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	4 176	4 452
Handelsschulden en andere langlopende schulden	5 132	2 850
<b>TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA</b>	<b>76 144</b>	<b>75 083</b>
<b>KORTLOPENDE PASSIVA</b>		
Kortlopende financiële schulden	2 402	2 335
Kortlopende belastingschulden	79	206
Kortlopende voorzieningen	29	29
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	559	572
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	12 541	7 669
Passiva verbonden aan de activa van de beëindigde activiteiten	-	-
<b>TOTAAL KORTLOPENDE PASSIVA</b>	<b>15 610</b>	<b>10 811</b>
<b>TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN</b>	<b>161 548</b>	<b>152 709</b>

TOELICHTING BIJ DE  
GECONSOLIDEERDE  
RESULTATENREKENING EN  
BALANS

De huurinkomsten bedragen in het eerste halfjaar van 2024 € 3,6 miljoen, een substantiële stijging van 38% ten opzichte van € 2,6 miljoen op 30 juni 2023. Dit is het gevolg van de verlenging van het vruchtgebruik van het gebouw DVH3 op de Bordetlaan in Evere. Sedert oktober 2023 betaalt de Europese Commissie een jaarlijkse vruchtgebruikvergoeding van € 950k (niet-geïndexeerd). Voor de vorige vruchtgebruikperiode waren de vergoedingen namelijk verkocht aan Federale Verzekeringen. Tevens hebben nieuwe huurders op NETWORKS Forest en NETWORKS Gent One & Two alsook huurindexeringen bijgedragen tot een verhoging van de huurinkomsten.

De kosten van verhuring van € 0,4 miljoen liggen iets lager dan de € 0,5 miljoen op 30/06/2023. Dit is voornamelijk het gevolg van een lagere leegstandskost.

In het eerste halfjaar van 2024 heeft Banimmo geen enkele vastgoedverkoop gerealiseerd.



De vastgoedbeleggingen kregen, in tegenstelling tot 2023, een netto-positieve aanpassing van de reële waarde met € 2,6 miljoen, voornamelijk ingevolge de waardering van het project NETWORKS Gent ATMOS in uitvoering. Het vastgoed in voorraad kende geen aanpassing van de reële waarde.

De kost van de “afschrijvingen op leasingcontracten” ten belope van € 0,2 miljoen heeft betrekking op de toepassing van de IFRS 16-norm.

De andere operationele kosten ten bedrage van € 0,1 miljoen hebben voornamelijk betrekking op het afboeken van tegoeden van dubieuze huurders op NETWORKS Forest.

De administratieve kosten bedragen € 2,0 miljoen, net zoals in het eerste halfjaar van 2023.

De administratieve kosten liggen vandaag in lijn met het budget.

Voor het eerste halfjaar van 2024 bedragen de netto financiële kosten € 1,4 miljoen tegenover € 1,5 miljoen op 30 juni 2023. Tegenover een verhoging van financieringskost van ca. € 400k staat een positieve impact van € 380k van de hedging op de lening op NETWORKS Gent One & Two.

De financiële inkomsten bedragen € 0,2 miljoen.

Het resultaat van € 0,2 miljoen van de verbonden ondernemingen heeft betrekking op de verkoop van een inbreng van een terrein door Grondbank The Loop in Espevelo 3, de ontwikkelingsvennootschap van het project Farys op The Loop.

Het geconsolideerd nettoresultaat (IFRS) van het eerste halfjaar van 2024 bedraagt € 2,5 miljoen tegenover een winst van € 160k op 30 juni 2023.

## BOEKHOUDKUNDIG NETTO-ACTIEF PER AANDEEL

Het boekhoudkundig netto-actief per aandeel bedraagt € 6,20 op 30 juni 2024 ten opzichte van € 5,94 op 31 december 2023.

## FINANCIERINGEN

Lopende financiering Patronale Life: er loopt op afsluitdatum een achtergestelde lening met Patronale Life van € 15,0 miljoen voor 7 jaar aan een rentevoet van 5%, zonder enige garantie noch pand, met vervaldag 01/06/2026. Op 30/06/2024 was deze lening volledig opgenomen.

Deze middelen die ter beschikking gesteld zijn door haar referentieaandeelhouder laten Banimmo toe haar eigen middelen te versterken (de kredietlijn van € 15 miljoen kan gelijkgesteld worden met eigen vermogen) en over voldoende middelen te beschikken om haar bouw- en herontwikkelingsprojecten te financieren.

In 2020 sloot Banimmo een private plaatsing van obligaties af voor een totaalbedrag van € 50,0 miljoen.

De uitstaande obligaties van Banimmo die door haar referentieaandeelhouder Patronale Life werden aangehouden, zijn in mei 2022 a pari overgekocht voor een bedrag van in totaal € 25,3 miljoen.

De obligaties worden bewaard in de effectenportefeuille van Banimmo en werden niet vernietigd.



Op 30 juni 2024 had Banimmo twee bilaterale bankleningen voor de financiering van specifieke projecten:

- Een financiering op lange termijn van het gebouw RAKET40 voor een totaal nominaal bedrag van € 2,8 miljoen;
- Een roll-over kredietlijn voor de financiering van de gebouwen NETWORKS Gent One & Two voor een nominaal bedrag van € 27 miljoen met vervaldag 28/02/2026, ten bedrage van € 25,7 miljoen opgenomen op 30/06/2024.

De netto geconsolideerde schuldgraad van Banimmo situeert zich nog steeds op een vrij laag niveau in termen van Loan-to-Value: zij bedraagt 37,99% op 30 juni 2024 (tegenover een vergelijkbare 34,7% op 31/12/2023).

## CORPORATE GOVERNANCE

Op de algemene vergadering gehouden op 14 mei 2024 werd het mandaat van bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur Patronale Real Estate NV, vast vertegenwoordigd door Werner Van Walle beëindigd. Met ingang van dezelfde datum werd ABC-Group NV, vast vertegenwoordigd door Werner Van Walle, aangesteld

als bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur van Banimmo NV. Het mandaat van ABC-Group NV loopt tot de algemene vergadering over het boekjaar eindigend per 31/12/2025.

Per notariële akte van 27 juni 2024 verleden voor notaris Sylvie Lefevre te Mechelen werd de vennootschap Immo Property Services NV, afgekort IPS NV, met zetel te Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel en KBO 0896.451.630, via geruisloze fusie overgenomen door Banimmo NV. Deze fusie trad juridisch in werking op 1 juli 2024 en boekhoudkundig op 1 januari 2024.

## GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET EERSTE HALFJAAR 2024

Er zijn na balansdatum geen noemenswaardige gebeurtenissen te melden.

Lares Real Estate BV  
Bestuurder  
vertegenwoordigd door **Laurent Calonne**  
CEO

ABC-Group NV  
Bestuurder  
vertegenwoordigd door **Werner Van Walle**  
Voorzitter van de Raad van Bestuur

## VOORUITZICHTEN

Ondanks de afkoeling van de vastgoedmarkt blijven we optimistisch voor het project NETWORKS Gent ATMOS. De vraag naar kwalitatieve kantoren in het Gentse blijft, en dit project scoort uitermate goed op alle duurzame vereisten die bedrijven op heden zoeken.

Zowel in Charleroi als op The Loop in Gent wordt de opmaak van structurele plannen gefinaliseerd, wat moet toelaten om vanaf 2025 de eerste bouwvergunningaanvragen in te dienen.

Tenslotte worden zeer regelmatig acquisitiedossiers opportunistisch onderzocht om het ontwikkelingspotentieel op peil te houden in de komende jaren.

In naam en voor rekening van de Raad van Bestuur.



## VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

Geconsolideerde resultatenrekening	17
Geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat	18
Geconsolideerde balans	19
Geconsolideerd overzicht van de kasstromen	21
Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen	24
Selectie van de toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële staten	25
Verslag van de commissaris	38



## GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in € 000)	30/06/2024	30/06/2023
Huuropbrengsten	3 628	2 626
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-
Opbrengsten van bestellingen in uitvoering	-	-
<b>Opbrengsten uit de voortgezette activiteiten</b>	<b>3 628</b>	<b>2 626</b>
Kosten van verhuring	-	-551
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	-	-
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	-	-
<b>Kosten van de voortgezette activiteiten</b>	<b>-398</b>	<b>-551</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>3 230</b>	<b>2 075</b>
Erelonen en beheersvergoedingen	102	159
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2 600	837
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-	-
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	-213	-213
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-	-
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	-112	79
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>5 607</b>	<b>2 937</b>
Administratieve kosten	-1 945	-2 056
Andere inkomsten	-	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>3 662</b>	<b>881</b>
Financiële kosten	-1 352	-1 507
Financiële opbrengsten	171	691
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	-117	-76
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	169	293
Afschrijvingen (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Resultaat op andere financiële activa	-	-
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>2 533</b>	<b>282</b>
Belastingen	-53	-122
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN</b>	<b>2 480</b>	<b>160</b>
Resultaat van de beëindigde activiteiten	-	-
<b>NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>2 480</b>	<b>160</b>
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	1 911	51
- Minderheidsbelangen	569	108
Resultaat per aandeel en na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)	0,17	0,00

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(in € 000)	30/06/2024	30/06/2023
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>2 480</b>	<b>160</b>
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	-	-
<b>GLOBAAL RESULTAAT VAN DE PERIODE</b>	<b>2 480</b>	<b>160</b>
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	1 911	51
- Minderheidsbelangen	569	108



## GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 000)	30/06/2024	31/12/2023
<b>ACTIVA</b>		
<b>LANGLOPENDE ACTIVA</b>		
Vastgoedbeleggingen	94 320	84 058
Materiële vaste activa	266	297
Immateriële vaste activa	40	47
Gebruiksrechten van leasingcontracten	4 318	4 504
Participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	5 447	5 346
Afgeleide financiële instrumenten op lange termijn	412	
Uitgestelde belastingactiva	-	-
Langlopende financiële activa	3 561	4 339
Handelsvorderingen en andere langlopende vorderingen	1 859	1 937
<b>TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA</b>	<b>110 223</b>	<b>100 528</b>
<b>KORTLOPENDE ACTIVA</b>		
Gebouwen in voorraad	38 065	29 256
Kortlopende financiële activa	60	46
Handelsvorderingen en andere kortlopende vorderingen	5 503	5 800
Kortlopende belastingvorderingen	169	127
Kas en kasequivalenten	7 528	16 952
<b>TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA</b>	<b>51 325</b>	<b>52 181</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>161 548</b>	<b>152 709</b>

(in € 000)	30/06/2024	31/12/2023
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Kapitaal	30 000	30 000
Geconsolideerde reserves	37 705	35 794
<b>Eigen vermogen deel van de groep</b>	<b>67 705</b>	<b>65 794</b>
Minderheidsbelangen	2 089	1 021
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>69 794</b>	<b>66 815</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>LANGLOPENDE PASSIVA</b>		
Langlopende financiële schulden	66 499	67 539
Langlopende voorzieningen	242	242
Langlopende uitgestelde belastingen	95	-
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	4 176	4 452
Handelsschulden en andere langlopende schulden	5 132	2 850
<b>TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA</b>	<b>76 144</b>	<b>75 083</b>
<b>KORTLOPENDE PASSIVA</b>		
Kortlopende financiële schulden	2 402	2 335
Kortlopende belastingschulden	79	206
Kortlopende voorzieningen	29	29
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	559	572
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	12 541	7 669
Passiva verbonden aan de activa van de beëindigde activiteiten		-
<b>TOTAAL KORTLOPENDE PASSIVA</b>	<b>15 610</b>	<b>10 811</b>
<b>TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN</b>	<b>161 548</b>	<b>152 709</b>



## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

(in € 000)	2024 (6 maanden)	2023 (6 maanden)
<b>KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
NETTO RESULTAAT VAN DE GROEP	1 911	51
NETTO RESULTAAT AANDEEL DERDEN	569	108
- Belastingen	53	122
- (Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-
- (Winst) / verlies uit de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (1)	-2 600	-837
- (Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad (5)	-	-
- (Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen	88	-
- Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten (2)	213	213
- (Terugneming van) waardeverminderingen op financiële activa	-	-
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	3	3
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa	11	12
- Lineaire spreiding van huurinkomsten en huurkosten van gebouwen (3)	35	-190
- Aandeel in het verlies (de winst) van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	(4)	-293
- (Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen op geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
- Resultaat van de beëindigde activiteiten	-	-
- Interestkosten	1 983	1 584
- Rentebaten en ontvangen dividenden	-171	-690
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-515	-
<b>NETTO RESULTAAT VOOR SCHOMMELINGEN VAN HET WERKKAPITAAL</b>	<b>1 411</b>	<b>83</b>
<i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i>		
Investeringsuitgaven in gebouwen in voorraad (5)	-8 810	-1 690
Ontvangsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-
Handelsvorderingen en andere vorderingen	279	1 831
Handelsschulden en andere schulden	7 153	4 689
Voorzieningen	-	-2 610
<b>KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>33</b>	<b>2 303</b>
Betaalde belastingen	-161	-1 805
Ontvangen belastingen	35	-
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>-93</b>	<b>498</b>

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN (VERVOLG)

(in € 000)	2024 (6 maanden)	2023 (6 maanden)
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
Investeringsuitgaven in vastgoedbeleggingen (6)	-6 987	-3 457
Aankoop van materiële vaste activa	-	-
Aankoop van immateriële vaste activa	-4	-9
Aankoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-5
Verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Kapitaalverhoging van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-23
Terugbetaling van leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures (7)	778	-
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-6 213</b>	<b>-3 494</b>
<b>KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
Terugbetaling van bankleningen (8)	-1 040	-500
Nieuwe leningen	-	9 730
Terugbetaling van obligatie	-	-
Obligatie-uitgiften (na aftrek van kosten)	-133	-304
Terugbetaling van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten (2)	-289	-1 416
(Betaalde) / ontvangen interesten op derivaten	103	-
Betaalde intresten	-1 916	-
Andere ontvangen interesten	157	72
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-3 118</b>	<b>7 582</b>
Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten	-9 424	4 586
Toestand van de kas en de kasequivalenten begin van het jaar	16 952	21 127
Toestand van de kas en de kasequivalenten einde periode	7 528	25 713



## Voor het eerste halfjaar 2024:

- (1) De rubriek "(Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen" heeft betrekking op de toename in waarde van de gebouwen NETWORKS Forest, Tropos, Mesos en Startos en een daling in waarde van de gebouwen Da Vinci H3 en NETWORKS Gent One & Two. De reële waarden zijn bepaald door de onafhankelijke vastgoedexperten (Stadim).
- (2) De rubrieken "Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten" en "Terugbetaling van schulden met betrekking tot gebruiksrechten van leasingcontracten" hebben betrekking op de erfpachtovereenkomsten en de huurovereenkomst voor het gebouw van de maatschappelijke zetel waarin de Banimmo groep huurder is.
- (3) De rubriek "Linearisering van huurinkomsten en huurlasten op gebouwen" heeft hoofdzakelijk betrekking op de gratis huurperiodes die zijn toegekend aan de huurders van de gebouwen NETWORKS Forest en NETWORKS Gent One & Two.
- (4) De rubriek "Aandeel in verlies/(winst) van joint ventures en geassocieerde deelnemingen" heeft voornamelijk betrekking op het resultaat gerealiseerd door de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop.
- (5) De rubriek "Investeringsuitgaven voor gebouwen in voorraad" heeft voornamelijk betrekking op de uitgaven voor de bouwwerken van de gebouwen Exos en Ionos van het project Atmos en het Farys-gebouw, beide gelegen in Gent en op de studiekosten voor het terrein SDEC Charleroi.
- (6) De rubriek "Investeringsuitgaven voor vastgoedbeleggingen" heeft hoofdzakelijk betrekking op de bouwwerkzaamheden van de gebouwen Tropos, Mesos en Stratos van het project Atmos in Gent.
- (7) De rubriek "Terugbetalingen van leningen aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen" stemt overeen met de overdracht van geldmiddelen van de vennootschap Espevelo3, die van een geassocieerde deelneming, geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode op 31 december 2023, is overgegaan in een geassocieerde deelneming waarop integrale consolidatie is toegepast op 30 juni 2024.
- (8) De rubriek "Terugbetalingen van leningen" stemt overeen met een contractuele terugbetaling van de lening voor de financiering van het Raket 40-gebouw en een contractuele terugbetaling van de lening voor de financiering van het NETWORKS Gent One & Two-gebouw.
- (9) De rubriek "Ontvangen/(betaalde) interesten op derivaten" heeft betrekking op de ontvangen interesten in het kader van de rente-indekking die in 2024 werd opgezet voor de lening voor de financiering van het NETWORKS Gent One & Two gebouw.

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(in € 000)	Kapitaal	Reserve ver- bonden aan het kapitaal	Eigen aandelen	Geconso- lideerde reserves	Winst en verlies recht- streeks onder het eigen vermogen geboekt	Totaal van het eigen vermo- gen deel groep	Aandeel derden	Totaal van het gecon- solideerd eigen ver- mogen
<b>SALDO PER 1 JANUARI 2023</b>	30 000	392	-1 843	44 060	0	72 609	0	72 609
Resultaat van het eerste halfjaar 2023				51			108	
Acquisities aandeel derden in het eigen vermogen van verbonden ondernemingen							624	
Andere							-	
<b>SALDO PER 30 JUNI 2023</b>	30 000	392	-1 843	44 111	0	72 660	732	73 392
Resultaat van het tweede halfjaar 2023				-6 866			290	
Acquisities aandeel derden in het eigen vermogen van verbonden ondernemingen							-1	
Andere							-	
<b>SALDO PER 31 DECEMBER 2023</b>	30 000	392	-1 843	37 245	0	65 794	1 021	66 815
Resultaat van het eerste halfjaar 2024				1 911			569	
Dividenden								
Acquisities aandeel derden in het eigen vermogen van verbonden ondernemingen							499	
Andere								
<b>SALDO PER 30 JUNI 2024</b>	30 000	392	-1 843	39 156	0	67 705	2 089	69 794



# SELECTIE VAN DE TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GE-CONSOLIDEERDE 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 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 te Bischoffsheimlaan 33 te 1000 Brussel. De vennootschap is beursgenoteerd op de NYSE Euronext-markt van Brussel.

Sinds 19 november 2018 bezit Patronale Life, na een vrijwillig en onvoorwaardelijk overnamebod in contanten van Patronale Life op alle uitstaande aandelen van Banimmo, 62,47% van de totale aandelen uitgegeven door Banimmo, waardoor het een referentieaandeelhouder wordt, als opvolger van de Affine-groep (zie toelichting 33). Het verjongde Banimmo is een innovatieve speler, gericht op de behoeften van toekomstige gebruikers van haar gebouwen en met de ambitie om de nieuwe trends te volgen die een revolutie zullen teweegbrengen in de vastgoedsector. De strategie is gebaseerd op productdifferentiatie, klantbegrip, servicegerichte omgevingen, missiegericht handelen en transparante communicatie.

De huidige vastgoedportefeuille beslaat circa 53.040 m<sup>2</sup> verhuurde oppervlakten en een te ontwikkelen reserve van circa 290.000 m<sup>2</sup>.

## TOELICHTING 2: PRESENTATIEBASIS FINANCIËLE STATEN

De verkorte geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten werden opgesteld in overeenstemming met de norm IAS 34 aangenomen door de Europese Unie, welke toelaat een selectie van toelichtingen voor te stellen. De verkorte geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten bevatten bijgevolg niet alle toelichtingen en inlichtingen die IFRS vereist voor de jaarlijkse financiële staten.

De boekhoudkundige principes en methodes die werden toegepast om de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten op te stellen, zijn identiek aan deze gebruikt voor de opstelling van de jaarlijkse financiële staten met betrekking tot het boekjaar 2023, opgemaakt in overeenstemming met de IFRS-normen zoals gepubliceerd door de IASB en goedgekeurd door de Europese Unie met uitzondering van de toepassing van de nieuwe standaarden die in werking traden op 1 januari 2024. Deze boekhoudkundige methodes worden beschreven en voorgesteld in Toelichting 2 "Overzicht van de voornaamste boekhoudkundige methodes" van de geconsolideerde jaarlijkse financiële staten van 2023.

## TOELICHTING 3: EVOLUTIE VAN DE BOEKHOUDMETHODES SINDS 1 JANUARI 2024

### De standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties goedgekeurd door de Europese Unie en in werking getreden in het eerste halfjaar van 2024:

- 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 IAS 7 - “Het kasstroomoverzicht”, getiteld “Leveranciersfinancieringsovereenkomsten” - gepubliceerd door de IASB op 25 mei 2023, goedgekeurd door de EU op 16 mei 2024 en van toepassing in heel Europa vanaf 1 januari 2024;
- Aanpassing van IFRS 7 - “Financiële instrumenten: informatieverschaffing”, getiteld “Vendor Financing Arrangements” - gepubliceerd door de IASB op 25 mei 2023, goedgekeurd door de EU op 16 mei 2024 en van toepassing in heel Europa vanaf 1 januari 2024;
- 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.

De normen, aanpassingen en interpretaties, goedgekeurd door de Europese Unie en die in werking zijn getreden in het eerste halfjaar van 2024 hebben geen substantiële impact op de verkorte geconsolideerde financiële staten van Banimmo.

De normen, interpretaties en aanpassingen die reeds werden gepubliceerd maar die nog niet in werking zijn getreden in 2024 werden niet vervroegd toegepast door de groep.

## TOELICHTING 4: EVENTUEEL SEIZOENSGEBONDEN- OF CYCLISCH KARAKTER VAN DE ACTIVITEIT

De vastgoedactiviteiten van Banimmo hebben geen seizoensgebonden karakter. De meerwaarden op verkopen doen zich op ongelijke manier voor van het ene semester op het andere.

## TOELICHTING 5: UITZONDERLIJKE ELEMENTEN IN HET BOEKJAAR

Er waren geen uitzonderlijke gebeurtenissen of ongebruikelijke elementen tijdens het eerste halfjaar.

## TOELICHTING 6: UITGIFTE OF INKOOP VAN SCHULDBEWIJZEN EN EIGENVERMOGENSINSTRUMENTEN

In de eerste helft van 2024 zijn er geen schuldbewijzen of eigenvermogensinstrumenten uitgegeven of ingekocht.



## TOELICHTING 7: GEBRUIKTE RAMINGEN EN HYPOTHESES

De ramingen en hypothesen weerhouden voor de voorbereiding van de verkorte geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2024, zijn identiek aan die gebruikt voor de voorbereiding van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2023.

## TOELICHTING 8: DIVIDENDEN

Op de Algemene Vergadering die plaatsvond in het eerste halfjaar van 2024, werd beslist om geen dividend toe te kennen voor het boekjaar 2023.

Er wordt geen interimdividend toegekend.

## TOELICHTING 9: SEGMENTINFORMATIE

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

Geografische sectoren op 30 juni 2024 (in € 000)	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toege- wezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	1 364	-	1 505	-	2 869
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	- 303	-	- 34	-	- 337
<b>Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>1 061</b>	<b>-</b>	<b>1 471</b>	<b>-</b>	<b>2 532</b>
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	759	-	-	-	759
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	- 61	-	-	-	- 61
<b>Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad</b>	<b>698</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>698</b>
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
Kostprijs van de gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
<b>Netto resultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering	-	-	-	-	-
Kostprijs van de bestellingen in uitvoering	-	-	-	-	-
<b>Netto resultaat uit bestellingen in uitvoering</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN</b>	<b>1 759</b>	<b>-</b>	<b>1 471</b>	<b>-</b>	<b>3 230</b>
Erelonen en beheersvergoeding	35	-	67	-	102
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-
Lasten en kosten van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-
<b>Netto inkomsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	- 109	-	2 709	-	2 600
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebruiksrechten van vastgoed	- 185	-	-	- 28	- 213
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
Andere lasten en operationele opbrengsten	- 19	-	-	- 93	- 112
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>1 480</b>	<b>-</b>	<b>4 248</b>	<b>- 120</b>	<b>5 607</b>
Administratieve kosten				-1 946	-1 946
<b>BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR</b>	<b>1 480</b>	<b>-</b>	<b>4 248</b>	<b>- 2 066</b>	<b>3 662</b>
Netto financiële kosten					-1 181
Verdisconteringskosten van schulden verbonden aan gebruiksrechten van vastgoed					- 117
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					169
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					0
Belastingen					- 53
<b>RESULTAAT HALFJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN</b>					<b>2 480</b>
Resultaat van de beëindigde activiteiten					-
<b>RESULTAAT VAN HET HALFJAAR</b>					<b>2 480</b>

Het resultaat van een segment omvat 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 segmenten.



De andere informatie met betrekking tot het eerste halfjaar van 2024 die per geografisch segment wordt uitgesplitst, is:

(in € 000) op 30 juni 2024	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toegevoegen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen	127	-	7 535	-	7 661
Afschrijvingen op gebruiksrechten van vastgoed	- 185	-	-	-	- 185
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering	-	85	8 725	-	8 810
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	-	-	-	3	3
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	-	-	-	- 13	- 13
Afschrijvingen op gebruiksrechten van materiële vaste activa	-	-	-	- 28	- 28

Geografische sectoren op 30 juni 2023 (in € 000)	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toege- wezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	660	-	1 215	-	1 875
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	- 374	-	- 100	-	- 474
<b>Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>286</b>	<b>-</b>	<b>1 115</b>	<b>-</b>	<b>1 401</b>
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	751	-	-	-	751
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	- 77	-	-	-	- 77
<b>Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad</b>	<b>674</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>674</b>
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
Kostprijs van de gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
<b>Netto resultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering	-	-	-	-	-
Kostprijs van de bestellingen in uitvoering	-	-	-	-	-
<b>Netto resultaat uit bestellingen in uitvoering</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN</b>	<b>960</b>	<b>-</b>	<b>1 115</b>	<b>-</b>	<b>2 075</b>
Erelonen en beheersvergoeding	151	-	8	-	160
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-
Lasten en kosten van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-
<b>Netto inkomsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	365	-	472	-	837
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebruiksrechten van vastgoed	- 185	-	-	- 28	- 213
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
Andere lasten en operationele opbrengsten	- 201	- 1	-	378	80
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>1 090</b>	<b>- 1</b>	<b>1 595</b>	<b>351</b>	<b>2 937</b>
Administratieve kosten				-2 056	-2 056
<b>BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR</b>	<b>1 090</b>	<b>- 1</b>	<b>1 595</b>	<b>-1 706</b>	<b>881</b>
Netto financiële kosten					- 816
Verdisconteringskosten van schulden verbonden aan gebruiksrechten van vastgoed					- 77
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					293
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					0
Belastingen					- 122
<b>RESULTAAT HALFJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN</b>					<b>160</b>
Resultaat van de beëindigde activiteiten					-
<b>RESULTAAT VAN HET HALFJAAR</b>					<b>160</b>

Het resultaat van een segment omvat 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 segmenten.

De andere informatie met betrekking tot het eerste halfjaar van 2024 die per geografisch segment wordt uitgesplitst, is:

(in € 000) op 30 juni 2023	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toegevoegen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen	534	-	3 384	-	3 918
Afschrijvingen op gebruiksrechten van vastgoed	- 185	-	-	-	- 185
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering	-	440	1 501	-	1 941
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	-	-	-	14	14
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	-	-	-	- 16	- 16
Afschrijvingen op gebruiksrechten van materiële vaste activa	-	-	-	- 28	- 28

## TOELICHTING 10: WIJZIGINGEN DIE DE SAMENSTELLING VAN DE ONDERNEMING BEÏNVLOEDEN

In de eerste helft van 2024 nam de Banimmo Groep Espevelo 3 op in haar consolidatiekring ingevolge de verwerving van 82,5% van deze vennootschap van de geassocieerde onderneming GrondBank The Loop. Deze vennootschap vertegenwoordigt een vastgoedproject van een kantoorgebouw met laboratoria in aanbouw van ongeveer 10.000 m<sup>2</sup> in Gent, bestemd als hoofdzetel voor waterbedrijf Farys.

## TOELICHTING 11: EVOLUTIE IN DE BIJ AFSLUITING VASTGESTELDE LATENTE PASSIVA

De groep verwacht zich niet aan nieuwe elementen die aanleiding kunnen geven tot andere belangrijke passiva dan diegene waarvoor reeds voorzieningen werden aangelegd op 31 december 2023 (zie toelichting 29 van het jaarverslag 2023).

## TOELICHTING 12: RECHTEN EN VERBINTENISSEN

### A. VERBINTENISSEN MET BETREKKING TOT DE AANKOOP VAN ACTIVA

Op 30 juni 2024 evenals op 31 december 2023 is er geen enkele belangrijke verbintenis met betrekking tot de aankoop van materiële vaste activa, vastgoedbeleggingen of gebouwen in voorraad.

### B. VERBINTENISSEN DIE VOORTVLOEIEN UIT HUURCONTRACTEN WAARIN BANIMMO DE HUURDER IS

Verplichtingen die voortvloeien uit huurovereenkomsten waarbij Banimmo de huurder is, worden in de geconsolideerde jaarrekening gewaardeerd als "Gebruiksrechten van huurovereenkomsten" aan de activazijde van de balans en als "Kortlopende en langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten" aan de passiefzijde van de balans onder IFRS 16 (zie toelichting 12 van het jaarverslag per 31 december 2023).

Banimmo maakt gebruik van de vrijstelling waarin de norm voor activa met een lage waarde en kortlopende huurcontracten voorziet (contracten die binnen twaalf maanden na de oorspronkelijke aanvraag aflopen).



Daarnaast verbindt Banimmo zich via contracten voor de verhuur van rollend materieel en andere kantoorapparatuur. De verbintenissen met betrekking tot deze contracten worden als onbeduidend beschouwd en worden derhalve niet gewaardeerd onder IFRS 16.

## C. VERLEENDE WAARBORGEN

In het kader van haar vastgoedactiviteiten heeft de groep Banimmo diverse bankwaarborgen toegekend aan de Overheid, de Gewesten, gemeenten, registratiekantoren en andere partijen voor bedragen van € 1,5 miljoen op 30 juni 2024 (zelfde bedrag op 31 december 2023).

## D. ANDERE VERBINTENISSEN

### Andere toegestane verbintenissen

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

Banimmo verwierf in 2014 via de overname van de dochteronderneming Société de Développement Européen de Charleroi een terrein van de verbonden onderneming Urbanove. De koopsom bedroeg € 7,0 miljoen waarvan € 5,0 miljoen direct werd betaald en het saldo voorwaardelijk verschuldigd was. Vanaf het begin werd de verworven grond geboekt voor een waarde van € 7,0 miljoen en € 2 miljoen als schulden aan de onderneming Urbanove. Sindsdien is de schuld nooit opeisbaar geworden, aangezien beide partijen zijn overeengekomen dat deze pas opeisbaar wordt zodra de grond door Banimmo is verkocht en alleen als de verkoopprijs hoger is dan € 5,0 miljoen, waarbij Urbanove desgevallend het verschil tussen de verkoopprijs en de € 5,0 miljoen verkrijgt. Sindsdien is de geschatte waarde van de grond gedaald tot een waarde van iets minder dan € 5,0 miljoen en als gevolg daarvan is de waarde van het gebouw eind 2020 teruggebracht tot de geschatte waarde. Ook wordt het, rekening houdend met deze geschatte waarde, onwaarschijnlijk dat de schuld van € 2,0 miljoen op een dag opeisbaar wordt, waardoor deze is teruggebracht tot € 0,00 (zie toelichting 18). Afhankelijk van de bestemming die Banimmo aan het actief zal geven, is het echter waarschijnlijk dat deze schuld opeisbaar wordt ten bedrage van € 0 tot € 2 miljoen. Als dit het geval zou zijn, zou de schuld opnieuw worden opgenomen in de verplichtingen van de balans.

De groep heeft op 30 juni 2024 hypothecaire inschrijvingen verleend voor een bedrag van € 1,7 miljoen en een hypothecair mandaat voor een bedrag van € 36,6 miljoen (zelfde bedrag op 31 december 2023) teneinde haar bank- en andere leningen te waarborgen.

### Andere ontvangen verbintenissen

De waarborgen die Banimmo heeft ontvangen van huurders bedragen € 2,5 miljoen op 30 juni 2024, te vergelijken met € 1,5 miljoen op 31 december 2023.

## E. ANDERE RECHTEN

De gecumuleerde waarde van de in de toekomst te ontvangen huren tot de eerstvolgende niet opzegbare vervaldag van de overeenkomsten, heeft de volgende vervaldagen:

(in € 000)	30/06/2024	31/12/2023
Op minder dan 1 jaar	6 804	6 530
Tussen 1 jaar en 5 jaar	23 132	23 563
Op meer dan 5 jaar	4 626	5 980
	34 562	36 073

In het kader van de vonnissen ter homologatie van het gerechtelijk herstelplan van Urbanove en haar dochterondernemingen, heeft Banimmo recht op bepaalde bedragen, waaronder de terugbetaling van de financieringen die Banimmo heeft toegekend aan de dochterondernemingen van Urbanove tijdens de procedure van gerechtelijke reorganisatie. Deze recuperatie zal afhangen van de beschikbare middelen in functie van de uitvoering van de verbintenissen aangegaan door de overnemers. Veiligheidshalve werd het geheel van de vorderingen waarvan de terugbetaling onzeker is en waar dit recht betrekking op heeft, in waardevermindering genomen.

## TOELICHTING 13: BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING

Er waren geen belangrijke gebeurtenissen na afsluiting.

## TOELICHTING 14: TRANSACTIES MET DE VERBONDEN PARTIJEN

Naast haar participatie in het eigen vermogen van Banimmo, heeft Patronale ook financiële middelen ingebracht in de groep. Patronale Life en Banimmo hebben een achtergestelde lening van € 15 miljoen afgesloten met een looptijd van 7 jaar, zonder waarborg of pand, en tegen een rentevoet van 5%.

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

Bovendien sloot Banimmo in december 2020 een private plaatsing van obligaties af voor een totaal bedrag van € 50,0 miljoen. De obligaties uitgegeven op 2 december 2020 hebben een looptijd van 5 jaar, vervallen op 2 december 2025 en genereren een bruto rendement van 4,50% (zie toelichting 15). Op 31 december 2021 was € 27,9 miljoen van de obligaties onderschreven door Patronale Life, de referentieaandeelhouder van de Banimmo Groep. In 2022 heeft Banimmo haar obligaties ingekocht voor een bedrag van € 25,3 miljoen. De obligaties worden aangehouden in de beleggingsportefeuille van Banimmo en werden niet vernietigd. Patronale Life verkocht ook Banimmo-obligaties aan externe inschrijvers.

Op 30 juni 2024, op een bedrag van € 24,7 miljoen aan obligaties in omloop, hield Patronale Life geen obligaties meer aan.

In het kader van haar obligatielening heeft Banimmo zich ertoe verbonden om een ratio “netto financiële schuld/balanstotaal” van 75% niet te overschrijden. De ratio op 30 juni 2024 bedraagt 37,99%.

## TOELICHTING 15: GEBEURTENISSEN MET EEN INVLOED OP GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURES

In de eerste helft van het jaar deed Grondbank The Loop een inbreng in natura van een terrein in de vennootschap Espevelo 3, die kort daarna een verbonden onderneming van Banimmo werd. Deze inbreng in natura gebeurde tegen normale marktvoorwaarden. Deze verrichting genereerde een positief resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen van € 0,3 miljoen.

## TOELICHTING 16: HIËRARCHIE VAN DE REËLE WAARDEN VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

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

30/06/2024

FINANCIËLE ACTIVA (in € 000)	Boekwaarden			Totaal	Reële waarden	
	Activa in reële waarde in resultaat	Activa in reële waarde via andere elementen van globaal resultaat	Activa aan afgeschreven kost		Hiërarchie reële waarde	Totaal
Kortlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop	3 081	-	-	3 081	niveau 3	3 081
Andere kortlopende en langlopende financiële activa	-	-	480	480	niveau 2	480
Derivaten aan reële waarde	412	-	-	412	niveau 3	412
Handels- en verbonden vorderingen	-	-	3 850	3 850	niveau 2	3 850
Andere vorderingen (1)	-	-	159	159	niveau 2	159
Kas en kasequivalenten	-	-	7 528	7 528	niveau 1	7 528

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

De reële waarde van de vorderingen, de kas en kasequivalenten verschilt niet substantieel van de boekwaarde, rekening houdend met de principes van erkenning en waardering van toepassing op deze activa en op de geldende contractuele voorwaarden en vervaldagen.

30/06/2024

FINANCIËLE PASSIVA (in € 000)	Boekwaarden			Totaal	Reële waarden	
	Passiva in reële waarde via resultaat	Passiva aan afgeschreven kost			Hiërarchie reële waarde	Totaal
Obligatielening (1)	-	25 321		25 321	niveau 2	25 321
Leningen en schulden bij kredietinstellingen	-	28 400		28 400	niveau 2	28 400
Overige financiële leningen	-	15 179		15 179	niveau 2	15 179
Ontvangen waarborgen	-	118		118	niveau 2	118
Kortetermijn-schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	-	4 735		4 735	niveau 2	4 735
Leveranciers en andere schulden (2)	-	15 290		15 290	niveau 2	15 290

(1) Het verschil tussen de reële waarde van de obligatielening en de boekwaarde wordt als immaterieel beschouwd, aangezien deze obligaties zeer illiquide zijn en de recente transacties met betrekking tot deze obligaties tegen nominale waarde hebben plaatsgevonden.

(2) Exclusief vooraf ontvangen opbrengsten en opvragingen van huurlasten.



## FINANCIËLE PASSIVA

(in € 000)	Vervaldagen					
	2024	2025	2026	2027	2028	+ 5 jaar
Obligatieleningen	-	25 307	-	-	-	-
Ontleningen en schulden bij kredietinstellingen	540	1 580	24 530	500	500	750
Overige financiële leningen	179	-	15 000	,	-	-
Ontvangen waarborgen	118	-	-	-	-	-
Schulden verbonden aan gebruiksrechten van bouwovereenkomsten	572	547	522	498	468	2 128
Leveranciers en andere schulden	15 290	-	-	-	-	-

De financiële schulden worden gewaardeerd aan afgeschreven kost op basis van de werkelijke rentevoet, verantwoord door de contracten en geleende bedragen. De reële waarde van leningen, financiële schulden, handelsschulden en andere schulden verschilt niet substantieel van hun boekwaarde, rekening houdend met de principes van erkenning en waardering toepassing op deze passiva en op de geldende contractuele voorwaarden en vervaldagen.

**NB:** Hiërarchie van de Reële Waarde:

- **Niveau 1:** de koers/genoteerde prijs (niet aangepast) afkomstig van actieve markten voor soortgelijke activa of passiva;
- **Niveau 2:** gegevens andere dan koers/genoteerde prijs van niveau 1, die observeerbaar zijn voor het actief of passief, hetzij rechtstreeks (bijvoorbeeld prijzen), hetzij onrechtstreeks (bijvoorbeeld elementen afgeleid van de prijs);
- **Niveau 3:** gegevens over het actief of passief die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet observeerbare data).

## TOELICHTING 17: FINANCIËLE SCHULDEN

(in € 000)	30/06/2024	31/12/2023
<b>LANGLOPEND</b>		
Kredietlijnen — vlottende rente	26 820	27 860
Obligatielening — vaste rente	24 679	24 679
Leningen verbonden ondernemingen - vaste rente	15 000	15 000
	<b>66 499</b>	<b>67 539</b>
<b>KORTLOPEND</b>		
Kredietlijnen — vlottende rente	1 699	1 815
Kaskrediet	-	-
Obligatielening — vaste rente	643	91
Leningen van verbonden ondernemingen — vaste rente	59	427
Andere financiële schulden	-	2
	<b>2 401</b>	<b>2 335</b>
<b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>68 900</b>	<b>69 874</b>

Op afsluitdatum ziet de verdeling van de leningen volgens de categorie van rentevoeten er als volgt uit:

(in € 000)	30/06/2024	31/12/2023
Leningen met vlottende rente	28 519	29 675
Leningen met vaste rente	40 381	40 198
Renteloze schulden	-	1
	<b>68 900</b>	<b>69 874</b>

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

## A. BANKLENING MET VARIABELE RENTE

De toepasbare rentevoeten van de bankleningen komen overeen met het Euribor-tarief, vermeerderd met een vaste commerciële marge.

Op 30 juni 2024 had Banimmo twee bilaterale bankleningen voor de financiering van specifieke projecten:

- Een financiering van het "RAKET 40"-gebouw voor een totaal nominaal bedrag van € 2,8 miljoen, volledig opgenomen. Deze lening vervalt op 1 juli 2029 en voorziet in jaarlijkse aflossingen van € 0,5 miljoen. Deze financiering is derhalve opgenomen onder de kortlopende financiële schulden voor € 0,5 miljoen en onder de langlopende financiële schulden voor € 2,3 miljoen.
- Financiering op korte termijn van het gebouw NETWORKS Gent One & Two voor een nominaal bedrag van € 25,7 miljoen, volledig opgenomen op 30/06/2024. Deze financiering heeft als vervaldatum 27 februari 2026 en voorziet in jaarlijkse aflossingen van € 1,080 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 € 24,6 miljoen.

Om het risico van een rentestijging in te dekken, heeft Banimmo voor de lening ter financiering van het NETWORKS Gent One & Two gebouw een renteswap afgesloten. De nominale waarde van dit afgeleide financiële instrument is nagenoeg gelijk aan de lening. Het contract vervalt op 28/02/2027. In de eerste helft van 2024 dekte deze transactie een stijging van de rentelasten van € 135K af.

Als zekerheid voor deze leningen met variabele interest heeft de Groep een hypothecaire inschrijving toegestaan van € 1,0 miljoen per 30 juni 2024 (zelfde bedrag als per 31 december 2023) en een hypothecair mandaat van € 35,2 miljoen (zelfde bedrag als per 31 december 2023).

## B. LENING BIJ VERBONDEN ONDERNEMINGEN

In juni 2019 werden een lening toegekend aan Banimmo door Patronale Life:

- Een achtergestelde lening van € 15 miljoen voor 7 jaar aan een rentevoet van 5%, zonder enige garantie noch pand.

Deze middelen die ter beschikking gesteld zijn door haar meerderheidsaandeelhouder laten Banimmo toe haar eigen middelen te versterken (de kredietlijn van € 15 miljoen kan gelijkgesteld worden met eigen vermogen) en over voldoende middelen te beschikken om haar bouw- en herontwikkelingsprojecten te financieren.

Op 30 juni 2024 is deze achtergestelde lening volledig opgenomen.

## C. OBLIGATIELENINGEN

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, dus vervallen op 2 december 2025 en genereren een brutorendement van 4,50%. De netto-opbrengst van de obligatie-uitgifte wordt door Banimmo gebruikt om de huidige ontwikkeling van de projecten in Gent en Brussel te financieren en is bedoeld om de groeistrategie van de groep te ondersteunen door de bestaande activaportefeuille te ontwikkelen en in de toekomst nieuwe acquisities te realiseren. Deze obligatie-uitgifte draagt bij aan de langetermijn-reorganisatie van de financieringsmiddelen van de groep.

De obligaties werden op 31 december 2021 voor een bedrag van € 27,9 miljoen onderschreven door Patronale Life, de referentieaandeelhouder van de Banimmo groep.

In 2022 heeft Banimmo haar obligaties a pari ingekocht voor een bedrag van € 25,3 miljoen. De obligaties worden bewaard in de beleggingsportefeuille van Banimmo en werden niet vernietigd.

Patronale Life heeft ook het resterend aandeel Banimmo-obligaties verkocht aan externe inschrijvers.

Voor haar obligatielening heeft Banimmo zich ertoe verbonden een ratio "netto financiële schuld / balanstotaal" van 75% niet te overschrijden. De ratio op 30 juni 2024 bedraagt 37,99%.

## TOELICHTING 18: RISICO'S VERBONDEN AAN HET BEKOMEN VAN FINANCIERING

De belangrijkste risico's en onzekerheden zijn uiteengezet in toelichting 3 van het jaarverslag 2023. Hieronder staan de evoluties van deze risico's in de eerste helft van 2024.

Risico's verbonden aan het verkrijgen van financieringen:

De activiteiten van de groep vereisen aanzienlijke investeringen, die deels gefinancierd worden door het aangaan van schulden.

De financiering van de groep berust op heden op:

- een obligatielening van een nominaal bedrag van € 50,0 miljoen met vervaldag in december 2025 maar door Banimmo ingekocht ten belope van € 25,3 miljoen;
- een achtergestelde lening voor een nominaal bedrag van € 15 miljoen met vervaldag in juni 2026;
- een bilateraal krediet voor een totaal nominaal bedrag van € 2,8 miljoen dat vervalt in juni 2029;
- een bilateraal krediet voor een totaal nominaal bedrag van € 25,7 miljoen dat vervalt in februari 2026.

De netto schuldgraad van de Groep bedraagt 37,99% van het balanstotaal op 30 juni 2024. De Banimmo-groep wenst eveneens haar financieringsmiddelen te diversifiëren.



# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN HET BESTUURSORGAAN VAN BANIMMO NV OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE TUSSENTIJDSE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE PERIODE VAN 6 MAANDEN AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2024

## INLEIDING

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde balans van Banimmo NV per 30 juni 2024, alsmede van de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, het geconsolideerd overzicht van de kasstromen en het geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen over de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen (“de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie”). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

## REIKWIJDTE VAN EEN BEOORDELING

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, “Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit”. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

## CONCLUSIE

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2024 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 29 augustus 2024

EY Bedrijfsrevisoren BV  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door

**Christel  
Weymeersch  
(Signature)**

Digitally signed by Christel  
Weymeersch (Signature)  
DN: cn=Christel Weymeersch  
(Signature), c=BE  
Date: 2024.08.29 11:06:10  
+02'00'

Christel Weymeersch \*  
Partner

\* Handelend in naam van een BV

## VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Wij bevestigen dat, voor zover wij weten, de verkorte geconsolideerde financiële staten voor de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2024, opgesteld overeenkomstig IAS 34 “Tussentijdse financiële verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap en de geconsolideerde ondernemingen. Het tussentijdse beheersverslag bevat een getrouw overzicht van de belangrijke gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar en van de voornaamste transacties met verbonden partijen, en van hun invloed op de verkorte geconsolideerde financiële staten, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

In naam en voor rekening van de Raad van Bestuur.

Werner Van Walle  
Voorzitter van de Raad

Lares Real Estate BV  
Gedelegeerd bestuurder  
Vertegenwoordigd door  
Laurent Calonne

## KALENDER VAN DE AANDEELHOUDERS

05/03/2025	Bekendmaking jaarresultaten 2024
14/05/2025	Gewone algemene vergadering
27/08/2025	Financieel halfjaarverslag op 30 juni 2025

## INVESTOR RELATIONS CONTACT



Banimmo NV  
**Laurent Calonne**  
CEO  
T +32 2 710 53 11  
laurent.calonne@banimmo.be

**Verantwoordelijke uitgever**  
Lares Real Estate BV (vv: Laurent Calonne), CEO  
**Creatie**  
www.theimagecompany.eu  
**Belangrijkste fotografen**  
Saskia Vanderstichele, Serge Brison, Yvan Glavie & Philippe van Gelooven

ZETEL  
BISCHOFFSHEIMLAAN 33  
BE-1000 BRUSSEL

RPR: 0888.061.724  
LEI: 549300Q5C74EHCZOV179  
ISIN: BE0003870871

**banimmo**  
the future is flexible