



Persbericht

## Halfjaarresultaten 2022

Gereguleerde informatie  
Onder embargo tot 25 augustus 2022 – 17.40u



[banimmo.be](https://banimmo.be)

# Halfjaarresultaten 2022

## Highlights:

- Het gebouw NETWORKS NØR, dat in december 2021 aan de Regie der Gebouwen werd verkocht, is in maart voorlopig opgeleverd.
- Ondertekening op 11 augustus van een voorwaardelijke verkoopovereenkomst met de Tussengemeentelijke Maatschappij der Vlaanderen voor Watervoorziening (TMVW), voor de verkoop op plan van een nog op te richten kantoorachtig gebouw met labo's (9.500 m<sup>2</sup>) op Veld 5 Oost van de site The Loop in Gent, onder voorbehoud van het bekomen van de nodige omgevingsvergunning. De oplevering is gepland in Q2 2025.
- De huurinkomsten bedragen € 2,1 miljoen, een significante stijging ten opzichte van € 1,5 miljoen op 30 juni 2021. Dit is hoofdzakelijk de bijdrage van NETWORKS Gent gebouwen One & Two.
- Het geconsolideerd nettoresultaat (IFRS) laat een winst zien van € 4,3 miljoen, tegenover 3,0 miljoen op 30 juni 2021.
- Het Boekhoudkundig Nettoactief per aandeel bedraagt € 6,48 ten opzichte van € 6,10 op 31 december 2021.
- De bezettingsgraad van de gebouwenportefeuille bedraagt 84,8%, een verbetering met 2,3% ten opzichte van 31 december 2021.



### **Laurent Calonne, CEO:**

*“Ondanks een transitiejaar slaagt Banimmo erin om een mooi positief resultaat te realiseren in het eerste semester. De ommekeer naar winstgevendheid blijkt dus definitief ingezet.”*

**Voor meer informatie, contacteer:**

**Banimmo NV**

Bischoffsheim 33

B-1000 Brussel

T +32 2 710 53 11

**Laurent Calonne**

CEO

[laurent.calonne@banimmo.be](mailto:laurent.calonne@banimmo.be)

**Werner Van Walle**

Voorzitter van de Raad van Bestuur

[werner.vanwalle@patronale-life.be](mailto:werner.vanwalle@patronale-life.be)

Dit persbericht is beschikbaar op de website van de vennootschap [www.banimmo.be](http://www.banimmo.be).

**On Banimmo**

*Stock-listed on Euronext since 2007, Banimmo has more than 20 years of expertise as real estate developer and a development potential of almost 290.000 sqm of floor surface.*

*Patronale Life's entry into the capital as main shareholder has given the new management access to financial leverage and short decision lines.*

*The rejuvenated Banimmo is an innovative player, focusing on the needs of its future building users and with the ambition to follow up on the new trends that will revolutionise the real estate sector.*

*Our strategy is based on product differentiation, understanding our customer, service-based environments, mission driven actions and transparent communication.*



# Halfjaarlijks financieel verslag 2022

Gereguleerde informatie  
Onder embargo tot 25/08/2022 - 17.40u





## INHOUD

Woord van de CEO	4
Vastgoedportefeuille	6
Tussentijds beheersverslag	7
Verkorte geconsolideerde financiële staten	16
Verslag van de commissaris	39
Verklaring verantwoordelijke personen	40

## ABOUT BANIMMO

Stock-listed on Euronext since 2007, Banimmo has more than 20 years of expertise as real estate developer and a development potential of around 290.000 sqm of floor surface.

Patronale Life's entry into the capital as main shareholder has given the new management access to financial leverage and short decision lines.

The rejuvenated Banimmo is an innovative player, focusing on the needs of its future building users and with the ambition to follow up on the new trends that will revolutionise the real estate sector.

Our strategy is based on product differentiation, understanding our customer, service-based environments, mission driven actions and transparent communication.

## WOORD VAN DE CEO

2021 was een uitzonderlijk jaar waarin drie grote projecten gelijktijdig werden gerealiseerd. Dat had tot gevolg dat voor het eerst in lange tijd een bijzonder positief resultaat van maar liefst € 25 miljoen kon worden voorgelegd.

2022 is een transitiejaar. Er worden geen nieuwe projecten gestart, opgeleverd of verkocht en toch slaagt Banimmo erin om een mooi positief resultaat van € 4,3 miljoen neer te zetten in het eerste semester. Dit is onder meer het gevolg van hogere huurinkomsten en een positieve herwaardering van de gebouwen in portefeuille. Het ziet er naar uit dat dit resultaat op het einde van het jaar bevestigd zal worden. De ommekeer naar winstgevendheid blijkt dus definitief ingezet.

Ondertussen wordt er verder gewerkt aan de toekomst. Op The Loop in Gent en ook in Charleroi zijn structurele plannen in opmaak die moeten toelaten om daarna concrete projecten te laten vergunnen en verder te ontwikkelen.





LAURENT CALONNE • CEO

Tevens staat op The Loop Veld 3 nog een project met 5 gebouwen van in totaal 17.500 m<sup>2</sup> in de startblokken en voor een 2<sup>e</sup> kantoorachtig project op The Loop Veld 5 van 9.500 m<sup>2</sup> hebben we een koper gevonden. Deze beide projecten zullen in 2023, na het verkrijgen van de nodige vergunningen, kunnen worden opgestart.

Tenslotte worden regelmatig acquisitiedossiers bestudeerd om de pipeline mogelijks aan te vullen.

Op deze manier zal Banimmo erin slagen om in de toekomst minder onderhevig te zijn aan de cycliciteit waar ontwikkelingsbedrijven mee geconfronteerd worden en alzo de resultaten beter en gelijkmatiger te spreiden in de tijd.

*“Ondanks een transitiejaar slaagt Banimmo erin om een mooi positief resultaat te realiseren in het eerste semester. De ommekeer naar winstgevendheid blijkt dus definitief ingezet.”*

Lares Real Estate BV  
Bestuurder  
vertegenwoordigd door Laurent Calonne  
CEO



# VASTGOEDPORTEFEUILLE

## SAMENSTELLING

Op 30 juni 2022 bestond de vastgoedportefeuille uit 5 verhuurde gebouwen, met een **totale verhuurbare oppervlakte** van 53.039 m<sup>2</sup>.

Verder bestond de portefeuille uit 5 grondposities (waarvan 1 in joint venture) met een ontwikkelingspotentieel van zowat 290.000 m<sup>2</sup> (ons aandeel).

## WAARDE VAN HET PATRIMONIUM

Per 30 juni 2022 had het vastgoedpatrimonium een waarde van **€ 112,1 miljoen**:

- Vastgoedbeleggingen: € 78,6 miljoen;
- In voorraad aangehouden gebouwen: € 28,8 miljoen;
- Participaties: € 4,7 miljoen.

## BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad van de gebouwenportefeuille op 30 juni 2022 bedraagt **84,8%**, een stijging van 2,3% ten opzichte van 31 december 2021.



# TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG

## COMMERCIELE EN VERHUURACTIVITEITEN

De bezettingsgraad van de gebouwenportefeuille op 30 juni 2022 bedraagt 84,8%, een stijging met 2,3% ten opzichte van 31 december 2021. Dit het gevolg van een verhuur aan ACH Bouw van 741 m<sup>2</sup> op NETWORKS Forest, alsook nog een aantal kleine verhuringen in hetzelfde gebouw, alles samen goed voor 1.246 m<sup>2</sup> bijkomende verhuurde oppervlakte.

In het gebouw NETWORKS Forest blijft er desondanks de recente verhuringen een significante leegstand van 4.628 m<sup>2</sup> kantoor (of 35,65% van de totale oppervlakte).

Dankzij het vernieuwde atrium en de herpositionering van het gebouw als een service-oriented omgeving, is er echter duidelijk een groeiende interesse. Dit is ook deels te danken aan de lancering van de Smart Hub, de eerste volledig geïntegreerde smart office omgeving in België, onder de vorm van een businesscenter met flexibele werkplekken dat inspeelt op de nieuwe tendensen die door de COVID-19 pandemie bevestigd werden. Daar werden inmiddels twee gebruikers aangetrokken.

In het gebouw NETWORKS Gent One & Two, dat voor 87,4% verhuurd is, zijn nog twee verdiepingen beschikbaar met een oppervlakte van in totaal 1.710 m<sup>2</sup>.





## ONTWIKKELINGS- ACTIVITEITEN

NETWORKS NØR, Brussel

Het gebouw NETWORKS NØR, dat in december 2021 aan de Regie der Gebouwen werd verkocht, is in maart 2022 voorlopig opgeleverd.



## The Loop, Gent

In maart 2022 werd het gebouw Networks Gent One voorlopig opgeleverd. NETWORKS Gent Two was reeds in september 2021 opgeleverd.

Er werd een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor NETWORKS Gent fase 2, een volgende fase van kantoorruchten op Veld 3 van The Loop in Gent. Het betreft een cluster van 5 kleinere gebouwen (tot 4.000 m<sup>2</sup>) tegenover de bestaande ontwikkeling, georganiseerd rond een centrale verkeersluwe zone. De vergunning wordt eind 2022 verwacht.

Er kwamen een aantal vragen binnen voor build-to-suit projecten op het saldo van Veld 5 Oost en voor sommige werden voorstellen uitgewerkt. Een voorwaardelijke verkoopovereenkomst met TMVW werd intussen getekend (zie 'Gebeurtenissen na de afsluiting').

Als een vervolg op de ambitiesnota die volgde op de Master Class onder leiding van Alexander D'Hooghe van 2020 werd in samenwerking met de Stad Gent verder gewerkt aan de verdere ontwikkeling van de volledige site. Dit gebeurt op 3 parallelle tijdstrajecten, nl. tijdelijke invullingen, ontwikkelingen binnen het

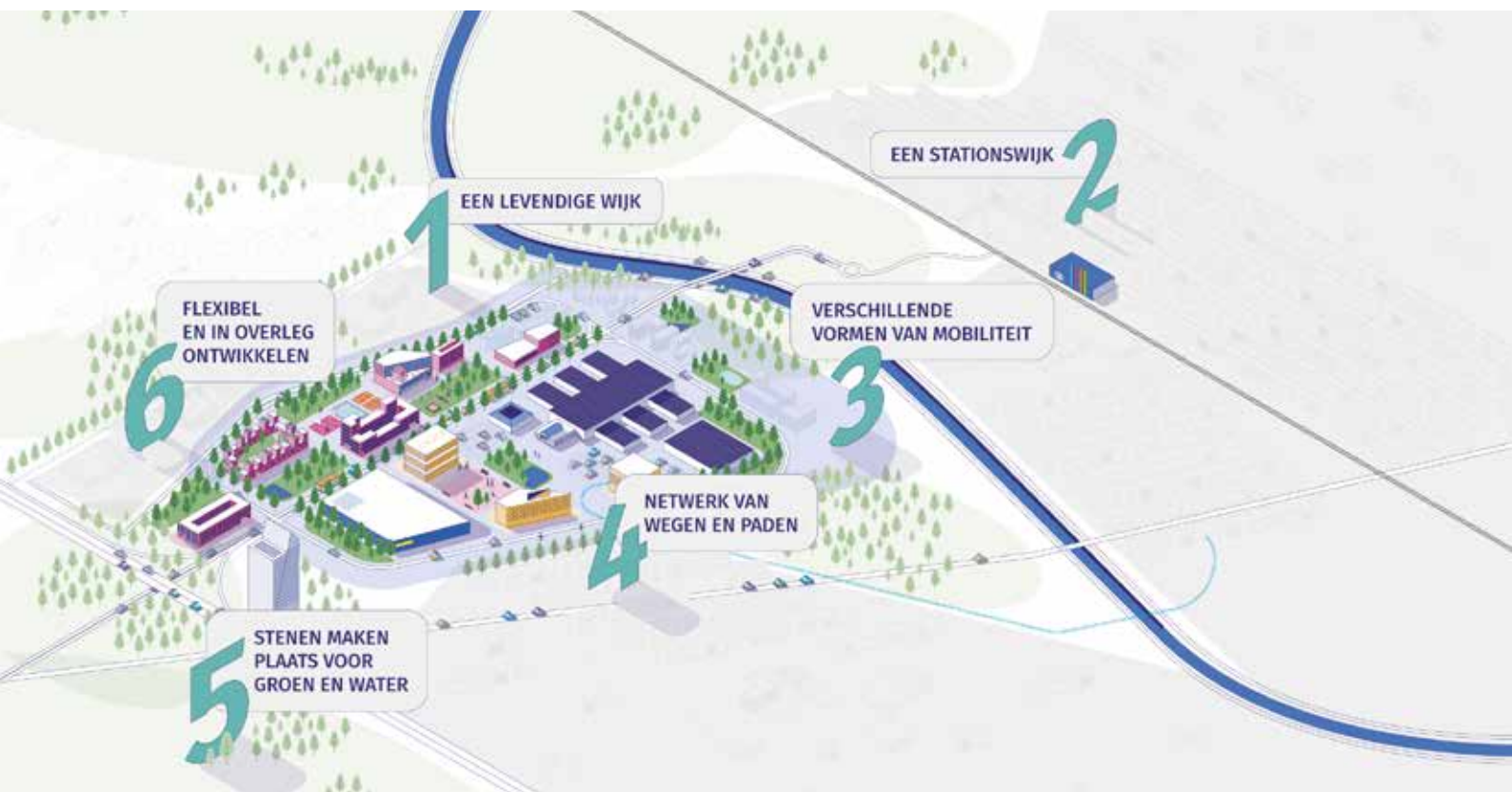
bestaande RUP en tenslotte een nieuw masterplan voor de lange termijn.

In dat kader werd verder gewerkt op een ontwerp van inrichtingsplan voor een gemengde ontwikkeling van bijna 80.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte op de gronden gelegen tussen de IKEA en Flanders Expo.

Op de braakliggende gronden werd een vergunning bekomen voor een tijdelijke invulling met overdekte padelvelden en een evenementenplein. De padelvelden, uitgebaat door Garrincha, zijn in opbouw en zullen in september 2022 beschikbaar zijn.

## Charleroi

In overleg met de stad Charleroi werd gewerkt aan een masterplan voor de voormalige parking van het Congrespaleis van Charleroi. Dit plan beoogt een gemengde ontwikkeling van mogelijks 70.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. Op basis daarvan is nu gestart met de opmaak van een SOL (Schéma d'Orientation Local).



## ACQUISITIES

Banimmo deed geen enkele aankoop tijdens het eerste halfjaar van 2022. De vennootschap onderzoekt op regelmatige basis acquisitiedossiers met het oog op toekomstige herontwikkelingen.

## OVERDRACHTEN

In het eerste halfjaar van 2022 werden geen activa vervreemd.

## FINANCIERINGEN

Lopende financiering Patronale Life: er lopen op afsluitdatum twee leningen met Patronale Life NV.

- Een achtergestelde lening van € 15,0 miljoen voor 7 jaar aan een rentevoet van 5%, zonder enige garantie noch pand, met vervaldag 01/06/2026;
- Een lening van € 12,5 miljoen voor 42 maanden aan een rentevoet van 5%, eveneens zonder garanties, met vervaldag 31/12/2022.

Op 30/06/2022 was de lening van € 15,0 miljoen volledig opgenomen, waar de kredietlijn van € 12,5 miljoen nog volledig beschikbaar is.

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.

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

De uitstaande obligaties van Banimmo die door haar referentieaandeelhouder Patronale Life werden aangehouden, werden 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 2022 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 € 3,8 miljoen;
- Financiering op korte termijn van de gebouwen NETWORKS Gent One & Two voor een nominaal bedrag van € 17 miljoen, volledig opgenomen op 30/06/2022 en met vervaldag 31/12/2022.



## GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in € 000)	30/06/2022	30/06/2021
Huuropbrengsten	2 148	1 481
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-
Opbrengsten van bestellingen in uitvoering	-	-
<b>Opbrengsten uit de voortgezette activiteiten</b>	<b>2 148</b>	<b>1 481</b>
Kosten van verhuring	-246	-222
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	-	-
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	-	-
<b>Kosten van de voortgezette activiteiten</b>	<b>-246</b>	<b>-222</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>1 902</b>	<b>1 259</b>
Erelonen en beheersvergoedingen	76	414
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2 544	1 391
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-	8 390
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	-213	-213
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen	-	-
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	-488	-4 518
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>3 821</b>	<b>6 723</b>
Administratieve kosten	-1 081	-1 710
Andere inkomsten	-	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>2 740</b>	<b>5 013</b>
Financiële kosten	-1 734	-1 896
Financiële opbrengsten	39	25
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	-58	-29
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-50	-68
Afschrijvingen (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	3 435	-
Resultaat op andere financiële activa	-	-
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>4 372</b>	<b>3 045</b>
Belastingen	-30	-6
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN</b>	<b>4 342</b>	<b>3 039</b>
Resultaat van de beëindigde activiteiten	-	-
<b>NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>4 342</b>	<b>3 039</b>
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	4 342	2 922
- Minderheidsbelangen	-	117
Resultaat per aandeel en na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in € per aandeel)	0,38	0,26

## GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 000)	30/06/2022	31/12/2021
<b>ACTIVA</b>		
<b>LANGLOPENDE ACTIVA</b>		
Vastgoedbeleggingen	78 595	74 091
Materiële vaste activa	364	394
Immateriële vaste activa	75	98
Gebruiksrechten van leasingcontracten	5 060	5 245
Participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	4 697	5 312
Uitgestelde belastingactiva	-	-
Langlopende financiële activa	3 913	4 566
Handelsvorderingen en andere langlopende vorderingen	2 252	1 870
<b>TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA</b>	<b>94 956</b>	<b>91 576</b>
<b>KORTLOPENDE ACTIVA</b>		
Gebouwen in voorraad	28 822	28 491
Kortlopende financiële activa	1 072	1 077
Handelsvorderingen en andere kortlopende vorderingen	6 229	4 634
Kortlopende belastingvorderingen	-	35
Kas en kasequivalenten	24 872	71 699
<b>TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA</b>	<b>60 995</b>	<b>105 936</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>155 951</b>	<b>197 512</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Kapitaal	30 000	30 000
Geconsolideerde reserves	43 616	39 274
<b>Eigen vermogen deel van de groep</b>	<b>73 616</b>	<b>69 274</b>
Minderheidsbelangen	-	-
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>73 616</b>	<b>69 274</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>LANGLOPENDE PASSIVA</b>		
Langlopende financiële schulden	42 912	68 706
Langlopende voorzieningen	3 503	3 259
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	5 323	5 627
Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	-
<b>TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA</b>	<b>51 738</b>	<b>77 592</b>
<b>KORTLOPENDE PASSIVA</b>		
Kortlopende financiële schulden	18 202	18 932
Kortlopende belastingsschulden	1 385	1 380
Kortlopende voorzieningen	29	29
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	614	628
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8 542	27 852
Passiva verbonden aan activa van beëindigde activiteiten	1 825	1 825
<b>TOTAAL KORTLOPENDE PASSIVA</b>	<b>30 597</b>	<b>50 646</b>
<b>TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN</b>	<b>155 951</b>	<b>197 512</b>

## TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING EN BALANS

De huurinkomsten bedragen in het eerste halfjaar van 2022 € 2,1 miljoen, een significante stijging ten opzichte van € 1,5 miljoen op 30 juni 2021. Dit is hoofdzakelijk de bijdrage van NETWORKS Gent gebouwen One & Two.

De kosten van verhuring van € 0,2 miljoen zijn in lijn met dezelfde periode in 2021.

In het eerste halfjaar van 2022 heeft Banimmo geen enkele vastgoedverkoop gerealiseerd.

De vastgoedbeleggingen kregen een positieve aanpassing van de reële waarde met € 2,5 miljoen, voornamelijk ingevolge de waardering van NETWORKS Gent gebouwen One & Two. 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 van € 0,5 miljoen hebben betrekking op een aantal provisies voor toekomstige potentiële lasten.

De administratieve kosten bedragen € 1,1 miljoen tegenover € 1,7 miljoen in het eerste halfjaar van 2021. Dit is voornamelijk het gevolg van een recuperatie van BTW na de stijging van het verhoudingsgetal na verkoop op het einde van het jaar van het NØR gebouw onder het BTW-stelsel. De werkelijke administratieve kosten liggen in lijn met het budget.

Voor het eerste halfjaar van 2022 bedragen de netto financiële kosten € 1,7 miljoen tegenover € 1,9 miljoen op 30 juni 2021. Deze daling is het resultaat van een

afbouw van de schulden en de inkoop van een deel van de uitgegeven obligaties. Deze obligaties worden thans in eigen portefeuille gehouden zodat er geen interestbetalingen meer verschuldigd zijn, hetgeen een besparing oplevert in hoofde van Banimmo. Deze inkoop heeft ook een positieve impact gehad op de betaalde interesten op de cashpositie van de maatschappij.

De netto schuldgraad van de Groep situeert zich sindsdien op een vrij laag niveau in termen van Loan-to-Value: hij bedraagt 23,2% op 30 juni 2022 (tegenover 50% op 30/06/2021).

De verkoop aan Belfius Insurance van de aandelen van MC<sup>2</sup> Development, de vennootschap die het activiteitscentrum van ING in Louvain-la-Neuve opleverde eind 2021, draagt bij tot het resultaat voor een bedrag van € 3,4 miljoen.

Het geconsolideerd nettoresultaat (IFRS) van het eerste halfjaar van 2022 laat een winst zien van € 4,3 miljoen, tegenover € 3,0 miljoen op 30 juni 2021.

## BOEKHOUDKUNDIG NETTOACTIEF PER AANDEEL

Het Boekhoudkundig Nettoactief per aandeel bedraagt € 6,48 op 30 juni 2022 ten opzichte van € 6,10 op 31 december 2021.



## CORPORATE GOVERNANCE

Aangezien hun mandaten een einde namen aan het eind van de algemene vergadering gehouden op 10 mei 2022, ging de algemene vergadering, op voordracht van de raad van bestuur, over tot herbenoeming van volgende bestuurders en dit voor een periode van zes jaar, eindigend op de algemene vergadering over het boekjaar eindigend per 31/12/2027 gehouden in 2028:

1. Patronale Life NV, vast vertegenwoordigd door **Filip Moeykens**;
2. LARES Real Estate BV, vast vertegenwoordigd door **Laurent Calonne**;
3. André Bosmans Management BV, vast vertegenwoordigd door **André Bosmans**;
4. Access & Partners BV, vast vertegenwoordigd door **Didier Malherbe**, en
5. Mylecke NV, vast vertegenwoordigd door **Hendrik Danneels**.

De algemene vergadering ging eveneens over tot herbenoeming van de commissaris, op voordracht van de raad van bestuur, te weten **EY Bedrijfsrevisoren BV** vast vertegenwoordigd door mevrouw **Christel Weymeersch**, voor een periode van 3 boekjaren, zijnde de boekjaren 2022, 2023 en 2024 en dit voor een jaarlijks te indexerende honorarium van € 75.000, exclusief BTW.

## GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET EERSTE HALFJAAR 2022

Op 11 juli 2022 werd een stuk grond ter grootte van ongeveer 6.000 m<sup>2</sup> van NETWORKS Forest verkocht aan Montea dat reeds eigenaar is van het aanpalend perceel.

Op 11 augustus werd een voorwaardelijke verkoopovereenkomst getekend met de Tussengemeentelijke Maatschappij der Vlaanderen voor Watervoorziening (TMVW), beter bekend onder de naam FARYS, voor de verkoop op plan van een nog op te richten kantoorachtig gebouw met labo's op Veld 5 Oost van de site The Loop in Gent. De verkoop van dit project van ca. 9.500 m<sup>2</sup> nuttige vloeroppervlakte is onder voorbehoud van het bekomen van de nodige omgevingsvergunning. De oplevering is gepland in Q2 2025.

## VOORUITZICHTEN

Op The Loop in Gent verwachten we tegen december 2022 een vergunning voor NETWORKS Gent fase 2, zodat kort daarna met de werken kan worden gestart. De vraag naar duurzame kantoren in Gent blijft groot en Banimmo heeft daarvoor alle troeven in handen.

Zowel in Charleroi als op The Loop wordt verder gewerkt aan de opmaak van structurele plannen die moeten toelaten om in 2023 bouwvergunningsaanvragen in te dienen.

Tenslotte worden regelmatig acquisitiedossiers onderzocht om het volume van ontwikkelingen in stijgende lijn te houden in de komende jaren.

In naam en voor rekening van de Raad van Bestuur.



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



Patronale Real Estate NV  
Bestuurder  
vertegenwoordigd door **Werner Van Walle**  
Voorzitter 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	23
Selectie van de toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële staten	24
Verslag van de commissaris	39

## GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in € 000)	30/06/2022	30/06/2021
Huuropbrengsten	2 148	1 481
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-
Opbrengsten van bestellingen in uitvoering	-	-
<b>Opbrengsten uit de voortgezette activiteiten</b>	<b>2 148</b>	<b>1 481</b>
Kosten van verhuring	-246	-222
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	-	-
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	-	-
<b>Kosten van de voortgezette activiteiten</b>	<b>-246</b>	<b>-222</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>1 902</b>	<b>1 259</b>
Erelonen en beheersvergoedingen	76	414
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2 544	1 391
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-	8 390
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	-213	-213
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen	-	-
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	-488	-4 518
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>3 821</b>	<b>6 723</b>
Administratieve kosten	-1 081	-1 710
Andere inkomsten	-	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>2 740</b>	<b>5 013</b>
Financiële kosten	-1 734	-1 896
Financiële opbrengsten	39	25
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	-58	-29
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-50	-68
Afschrijvingen (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	3 435	-
Resultaat op andere financiële activa	-	-
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>4 372</b>	<b>3 045</b>
Belastingen	-30	-6
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN</b>	<b>4 342</b>	<b>3 039</b>
Resultaat van de beëindigde activiteiten	-	-
<b>NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>4 342</b>	<b>3 039</b>
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	4 342	2 922
- Minderheidsbelangen	-	117
Resultaat per aandeel en na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in € per aandeel)	0,38	0,26

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(in € 000)	30/06/2022	30/06/2021
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>4 342</b>	<b>3 039</b>
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte componenten	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-
<b>Andere componenten van het globale resultaat die in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-
<b>Andere componenten van het globale resultaat die niet in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>GLOBAAL RESULTAAT VAN DE PERIODE</b>	<b>4 342</b>	<b>3 039</b>
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	4 342	2 922
- Minderheidsbelangen	-	117

## GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 000)	30/06/2022	31/12/2021
<b>ACTIVA</b>		
<b>LANGLOPENDE ACTIVA</b>		
Vastgoedbeleggingen	78 595	74 091
Materiële vaste activa	364	394
Immateriële vaste activa	75	98
Gebruiksrechten van leasingcontracten	5 060	5 245
Participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	4 697	5 312
Uitgestelde belastingactiva	-	-
Langlopende financiële activa	3 913	4 566
Handelsvorderingen en andere langlopende vorderingen	2 252	1 870
<b>TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA</b>	<b>94 956</b>	<b>91 576</b>
<b>KORTLOPENDE ACTIVA</b>		
Gebouwen in voorraad	28 822	28 491
Kortlopende financiële activa	1 072	1 077
Handelsvorderingen en andere kortlopende vorderingen	6 229	4 634
Kortlopende belastingvorderingen	-	35
Kas en kasequivalenten	24 872	71 699
<b>TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA</b>	<b>60 995</b>	<b>105 936</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>155 951</b>	<b>197 512</b>

(in € 000)	30/06/2022	31/12/2021
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Kapitaal	30 000	30 000
Geconsolideerde reserves	43 616	39 274
<b>Eigen vermogen deel van de groep</b>	<b>73 616</b>	<b>69 274</b>
Minderheidsbelangen	-	-
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>73 616</b>	<b>69 274</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>LANGLOPENDE PASSIVA</b>		
Langlopende financiële schulden	42 912	68 706
Langlopende voorzieningen	3 503	3 259
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	5 323	5 627
Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	-
<b>TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA</b>	<b>51 738</b>	<b>77 592</b>
<b>KORTLOPENDE PASSIVA</b>		
Kortlopende financiële schulden	18 202	18 932
Kortlopende belastingschulden	1 385	1 380
Kortlopende voorzieningen	29	29
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	614	628
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8 542	27 852
Passiva verbonden aan activa van beëindigde activiteiten	1 825	1 825
<b>TOTAAL KORTLOPENDE PASSIVA</b>	<b>30 597</b>	<b>50 646</b>
<b>TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN</b>	<b>155 951</b>	<b>197 512</b>

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

(in € 000)	<b>2022</b> <b>(6 maanden)</b>	2021 (6 maanden)
<b>KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
<b>NETTO RESULTAAT VAN DE GROEP</b>	<b>4 342</b>	<b>2 922</b>
<b>NETTO RESULTAAT AANDEEL DERDEN</b>	<b>0</b>	<b>117</b>
- Belastingen	30	6
- (Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-
- (Winst) / verlies uit de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures (1)	-3 435	-
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (2)	-2 544	-1 391
- (Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	0	-8 390
- (Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen	0	1 405
- Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten (3)	213	213
- (Terugneming van) waardeverminderingen op financiële activa	-	-
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	2	4
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa	33	32
- Lineaire spreiding van huurinkomsten en huurkosten van gebouwen (4)	-629	75
- Aandeel in het verlies (de winst) van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	50	68
- (Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen op geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
- Resultaat van de beëindigde activiteiten	-	-
- Interestkosten	1 791	1 925
- Rentebaten en ontvangen dividenden	-39	-24
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-	-
<b>NETTO RESULTAAT VOOR SCHOMMELINGEN VAN HET WERKKAPITAAL</b>	<b>-186</b>	<b>-3 038</b>
<i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i>		
Investeringsuitgaven in gebouwen in voorraad (5)	-331	-6 309
Ontvangsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-
Handelsvorderingen en andere vorderingen	-1 347	-1 115
Handelsschulden en andere schulden	-19 310	2 495
Voorzieningen (6)	244	2 101
<b>KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>-20 930</b>	<b>-5 866</b>
Betaalde belastingen	-24	-463
Ontvangen belastingen	34	77
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>-20 920</b>	<b>-6 252</b>



## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN (VERVOLG)

(in € 000)	2022 (6 maanden)	2021 (6 maanden)
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
Investeringsuitgaven in vastgoedbeleggingen (7)	-1 960	-8 829
Aankoop van materiële vaste activa	-	-
Aankoop van immateriële vaste activa	-10	-4
Aankoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures (1)	4 000	-
Kapitaalverhoging van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Terugbetaling van leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures (8)	653	-
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>2 683</b>	<b>-8 833</b>
<b>KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
Terugbetaling van bankleningen	-500	-500
Nieuwe leningen	-	-
Terugbetaling van obligatie (9)	-25 300	-
Terugbetaling van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten (4)	-318	-333
Betaalde intresten	-2 515	-228
Andere ontvangen interesten	43	30
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-28 590</b>	<b>-1 031</b>
<b>Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten</b>	<b>-46 827</b>	<b>-16 116</b>
<b>Toestand van de kas en de kasequivalenten begin van de periode</b>	<b>71 699</b>	<b>19 160</b>
<b>Toestand van de kas en de kasequivalenten einde van de periode</b>	<b>24 872</b>	<b>3 344</b>

Voor het eerste halfjaar 2022:

- (1) De rubrieken «(Winst) / verlies op de verkoop van joint ventures en geassocieerde deelnemingen» en «Verkoop van joint ventures en geassocieerde deelnemingen» hebben betrekking op de verkoop van de joint venture MC<sup>2</sup> Development.
- (2) De rubriek «(Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen» heeft betrekking op de evolutie van de reële waarden van de gebouwen NETWORKS Forest, Da Vinci H3 en NETWORKS Gent One & Two zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoedexperten (Stadim).
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) De rubriek «Investeringsuitgaven voor gebouwen in voorraad» heeft betrekking op studiekosten voor toekomstige ontwikkelingen.
- (6) De rubriek «Voorzieningen» heeft enerzijds betrekking op het gebruik en anderzijds op een bijkomende toewijzing van de voorziening voor huurwaarborg op het vroegere gebouw «Alma Court» dat in de vorige jaren werd verkocht.
- (7) De rubriek «Investeringsuitgaven voor vastgoedbeleggingen» heeft hoofdzakelijk betrekking op de bouwwerkzaamheden van het NETWORKS Gent One & Two gebouw in de eindfase, alsmede op de renovatiewerkzaamheden aan het NETWORKS Forest gebouw.
- (8) De rubriek «Terugbetalingen van leningen toegestaan aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen» heeft hoofdzakelijk betrekking op de terugbetaling van de lening die Banimmo aan de joint venture MC<sup>2</sup> had toegestaan.
- (9) De rubriek «Terugbetaling van obligaties» heeft betrekking op de terugkoop door Banimmo van haar eigen obligaties voor € 25,3 miljoen.

## 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 ver- mogen geboekt	Totaal van het eigen vermo- gen deel groep	Aandeel derden	Totaal van het gecon- solideer- de eigen ver- mogen
SALDO PER 1 JANUARI 2021	30 000	392	-1 843	15 720	0	44 269	340	44 609
Resultaat van het eerste halfjaar 2021				2 922			117	
Andere							-1	
SALDO PER 30 JUNI 2021	30 000	392	-1 843	18 642	0	47 191	456	47 647
Resultaat van het tweede halfjaar 2020				22 083			-117	
Acquisitie aandeel derden							-340	
Andere							1	
SALDO PER 31 DECEMBER 2021	30 000	392	-1 843	40 725	0	69 274	0	69 274
Resultaat van het eerste halfjaar 2022				4 342			-	
Andere								
SALDO PER 30 JUNI 2022	30 000	392	-1 843	45 067	0	73 616	0	73 616

# SELECTIE VAN DE TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE 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 53.039 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 2021, 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 2022. Deze boekhoudkundige methodes worden beschreven en voorgesteld in Toelichting 2 “Overzicht van de voornaamste boekhoudkundige methodes” van de geconsolideerde jaarlijkse financiële staten van 2021.

## TOELICHTING 3: EVOLUTIE VAN DE BOEKHOUDMETHODES SINDS 1 JANUARI 2022

### **De standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties goedgekeurd door de Europese Unie en in werking getreden in het eerste halfjaar van 2022:**

- Wijziging van IAS 16 - «Materiële vaste activa», getiteld «Opbrengsten die voorafgaan aan het voorgenomen gebruik» - uitgegeven door de IASB op 14 mei 2020, goedgekeurd door de EU op 28 juni 2021 en van toepassing op EU-niveau vanaf 1 januari 2022;
- Wijziging van IAS 37 - «Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa», getiteld «Verlieslatende contracten - Uitvoeringskosten van contracten» - uitgegeven door de IASB op 14 mei 2020, goedgekeurd door de EU op 28 juni 2021 en van toepassing op EU-niveau vanaf 1 januari 2022;
- Wijziging van IAS 41 - «Landbouw», getiteld «Jaarlijkse verbeteringen» - uitgegeven door de IASB op 14 mei 2020, goedgekeurd door de EU op 28 juni 2021 en van toepassing op EU-niveau vanaf 1 januari 2022;
- Wijziging in IFRS 1 - «Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards», getiteld «Jaarlijkse verbeteringen» - uitgegeven door de IASB op 14 mei 2020, goedgekeurd door de EU op 28 juni 2021 en van toepassing op EU-niveau vanaf 1 januari 2022;
- Wijziging in IFRS 3 - «Bedrijfscombinaties», getiteld «Verwijzing naar het conceptueel raamwerk» - uitgegeven door de IASB op 14 mei 2020, goedgekeurd door de EU op 28 juni 2021 en van toepassing op EU-niveau vanaf 1 januari 2022;
- Wijziging van IFRS 9 - «Financiële instrumenten», getiteld «Jaarlijkse verbeteringen» - uitgegeven door de IASB op 14 mei 2020, goedgekeurd door de EU op 28 juni 2021 en van toepassing op EU-niveau vanaf 1 januari 2022 (vervroegde toepassing mogelijk);
- Wijziging van IFRS 16 - «Lease-overeenkomsten», getiteld «Jaarlijkse verbeteringen» - uitgegeven door de IASB op 14 mei 2020, goedgekeurd door de EU op 28 juni 2021 en van toepassing op EU-niveau vanaf 1 januari 2022 (vervroegde toepassing mogelijk).

De normen, aanpassingen en interpretaties, goedgekeurd door de Europese Unie en die in werking zijn getreden in het eerste halfjaar van 2022 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 2022 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

In de loop van het halfjaar hebben zich geen uitzonderlijke of ongebruikelijke elementen voorgedaan.

## TOELICHTING 6: UITGIFTE OF WEDERINKOOP VAN EFFECTEN VAN LENINGEN EN INSTRUMENTEN VAN EIGEN VERMOGEN

In de eerste helft van 2022 ging Banimmo over tot de gedeeltelijke wederinkoop, voor een bedrag van € 25,3 miljoen, van haar obligatielening van een initieel bedrag van € 50 miljoen. Meer informatie hierover is te vinden in toelichting 17.

## TOELICHTING 7: GEBRUIKTE RAMINGEN EN HYPOTHESES

De ramingen en hypothesen weerhouden voor de voorbereiding van de verkorte geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2022, zijn identiek aan die gebruikt voor de voorbereiding van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2021.

## TOELICHTING 8: DIVIDENDEN

Op de Algemene Vergadering die plaatsvond in het eerste halfjaar van 2022, werd beslist om geen dividend toe te kennen voor het boekjaar 2021.

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 2022 (in € 000)	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toegevoezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	569	-	901	-	1 469
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	- 120	-	- 54	-	- 174
<b>Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>449</b>	<b>-</b>	<b>846</b>	<b>-</b>	<b>1 295</b>
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	679	-	-	-	679
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	- 72	-	-	-	- 72
<b>Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad</b>	<b>607</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>607</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>1 056</b>	<b>-</b>	<b>846</b>	<b>-</b>	<b>1 902</b>
Erelonen en beheersvergoeding	68	-	8	-	76
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	- 815	-	3 359	-	2 544
(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	- 451	-	-	- 37	- 488
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>- 329</b>	<b>-</b>	<b>4 214</b>	<b>- 65</b>	<b>3 821</b>
Administratieve kosten	-	-	-	-1 081	-1 081
<b>BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR</b>	<b>- 329</b>	<b>-</b>	<b>4 214</b>	<b>-1 146</b>	<b>2 740</b>
Netto financiële kosten					-1 695
Verdisconteringskosten van schulden verbonden aan gebruiksrechten van vastgoed					- 57
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					- 50
Waardevermindering (toevoeging/terugneming) op geassocieerde deelnemingen en joint ventures					0
Netto resultaat op de verkoop van effecten van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					3 435
Resultaat op andere financiële activa					0
Belastingen					- 30
<b>RESULTAAT VAN HET HALFJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN</b>					<b>4 342</b>
Resultaat van de beëindigde activiteiten					-
<b>RESULTAAT VAN HET HALFJAAR</b>					<b>4 342</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 2022 die per geografisch segment wordt uitgesplitst, is:

(in € 000) op 30 juni 2022	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toegevoegd	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen	494	-	1 466	-	1 960
Afschrijvingen op gebruiksrechten van vastgoed	- 185	-	-	-	- 185
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering	-	94	131	-	225
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	-	-	-	35	35
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	-	-	-	- 10	- 10
Afschrijvingen op gebruiksrechten van materiële vaste activa	-	-	-	- 28	- 28

Geografische segmenten op 30 juni 2021 (in € 000)	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toege- wezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	783	-	-	-	783
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-191	-	-	-	-191
<b>Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>592</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>592</b>
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	698	-	-	-	698
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	-31	-	-	-	-31
<b>Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad</b>	<b>667</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>667</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>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN</b>	<b>1 259</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 259</b>
Erelonen en beheersvergoeding	-	411	3	-	414
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	-593	-	1 984	-	1 391
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebruiksrechten van vastgoed	-213	-	-	-	-213
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	8 390	-	-	-	8 390
Andere lasten en operationele opbrengsten	-567	-29	-4	-3 918	-4 518
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>8 276</b>	<b>382</b>	<b>1 983</b>	<b>-3 918</b>	<b>6 723</b>
Administratieve kosten	-	-	-	-1 710	-1 710
<b>BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR</b>	<b>8 276</b>	<b>382</b>	<b>1 983</b>	<b>-5 628</b>	<b>5 013</b>
Netto financiële kosten					-1 871
Verdisconteringskosten van schulden verbonden aan gebruiksrechten van vastgoed					-29
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					-68
Waardevermindering (toevoeging/terugneming) op geassocieerde deelnemingen en joint ventures					-
Netto resultaat op de verkoop van effecten van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					-
Resultaat op andere financiële activa					-
Belastingen					-6
<b>RESULTAAT VAN HET HALFJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN</b>					<b>3 039</b>
Resultaat van de beëindigde activiteiten					-
<b>RESULTAAT VAN HET HALFJAAR</b>					<b>3 039</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 2021 die per geografisch segment wordt uitgesplitst, is:

(in € 000) op 30 juni 2021	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toegevoegen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen	901	-	10 561	-	11 462
Afschrijvingen op gebruiksrechten van vastgoed	-185	-	-	-	-185
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering	7 792	-	269	-	8 061
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	-	-	-	4	4
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	-	-	-	-37	-37
Afschrijvingen op gebruiksrechten van materiële vaste activa	-	-	-	-28	-28

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

In de loop van het eerste halfjaar van 2022 heeft de Banimmo groep geen enkele andere transactie gerealiseerd die invloed had op de samenstelling van de consolidatiekring.

## 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 2021 (zie toelichting 29 van het jaarverslag 2021).

## TOELICHTING 12: RECHTEN EN VERBINTENISSEN

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

Op 30 juni 2022 evenals op 31 december 2021 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 2021).

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 € 4,8 miljoen op 30 juni 2022, te vergelijken met € 1,6 miljoen op 31 december 2021.

### 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 2022 hypothecaire inschrijvingen verleend voor een bedrag van € 1,7 miljoen en een hypothecair mandaat voor een bedrag van € 39,7 miljoen (te vergelijken met hypothecaire inschrijvingen ten belope van € 2,2 miljoen en € 42,3 miljoen aan hypothecair mandaat op 31 december 2021) teneinde haar zekerheden en bank- en andere leningen te waarborgen.

#### *Andere ontvangen verbintenissen*

De waarborgen die Banimmo heeft ontvangen van huurders bedragen € 2,3 miljoen op 30 juni 2022, te vergelijken met € 1,9 miljoen op 31 december 2021.

## 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)	30/06/2022	31/12/2021
Op minder dan 1 jaar	4 461	2 002
Tussen 1 jaar en 5 jaar	17 988	6 919
Op meer dan 5 jaar	12 604	6 099
	<b>35 053</b>	<b>15 020</b>

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

Op 14 januari 2022 rondde Banimmo en de Argema groep de verkoop af aan Belfius Insurance van 100% van de aandelen van MC<sup>2</sup> Development NV, de vennootschap die eigenaar is van het nieuwe ING zakencentrum in Louvain-la-Neuve. Banimmo, die 50% van de aandelen in handen had, kreeg ook de volledige lening terugbetaald die zij aan de onderneming had toegestaan. De verkoopprijs bedroeg € 4,0 miljoen, met een nettoresultaat van € 3,4 miljoen.

De Galerie Vaugirard in Parijs werd in de eerste helft van 2022 verkocht, waardoor dit dossier definitief kan worden afgesloten. Er zijn besprekingen gaande met de Société Tour Eiffel om de voorwaarden vast te stellen voor het beëindigen van de portage-overeenkomst zonder het risico voor Banimmo te verhogen.

Naast haar deelneming in het kapitaal van Banimmo, heeft Patronale ook financiële middelen ingebracht in de groep. Zo hebben Patronale Life en Banimmo geconcludeerd:

- een achtergestelde lening van € 15 miljoen met een looptijd van 7 jaar, zonder enige zekerheid of pand, tegen een rentevoet van 5% ;
- een lening van 12,5 miljoen euro met een looptijd van 42 maanden tegen dezelfde rentevoet en eveneens zonder zekerheden, die kan worden opgenomen voor de financiering van projecten.

Dankzij deze middelen die door haar meerderheidsaandeelhouder ter beschikking worden gesteld, kan Banimmo haar eigen vermogen versterken (de lijn van € 15 miljoen kan als eigen vermogen worden beschouwd) en over de middelen 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 die op 2 december 2020 zijn uitgegeven, hebben een looptijd van 5 jaar en vervallen dus op 2 december 2025, met een brutorendement van 4,50% (zie toelichting 15). De obligaties werden op 31 december 2021 voor € 27,9 miljoen onderschreven door Patronale Life, de referentieaandeelhouder van de Banimmo Groep. Tijdens de eerste jaarhelft heeft Banimmo haar obligaties a pari afgekocht voor € 25,3 miljoen. De obligaties worden bewaard in de beleggingsportefeuille van Banimmo en werden niet vernietigd. Voor haar obligatielening heeft Banimmo zich ertoe verbonden een ratio “netto financiële schuld / balanstotaal” van 75% niet te overschrijden. De ratio op 30 juni 2022 bedraagt 23,2%.

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

Zoals vermeld in toelichting 14 hierboven, ronden Banimmo en de Argema groep op 14 januari 2022 de verkoop van 100% van de aandelen van MC<sup>2</sup> Development NV aan Belfius Insurance af. Banimmo, die 50% van de aandelen aanhield, kreeg eveneens de volledige lening terugbetaald die ze aan de onderneming had toegestaan.

## 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:

30/06/2022

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		Hierarchie reële waarde	Totaal
Kortlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop	3 553	-	-	3 553	niveau 3	0
Andere kortlopende en langlopende financiële activa	-	-	1 376	1 376	niveau 2	1 376
Handelsvorderingen en verbonden vorderingen	-	-	5 018	5 018	niveau 2	5 018
Andere vorderingen (1)	-	-	168	168	niveau 2	168
Kas en kasequivalenten	-	-	24 872	24 872	niveau 1	24 872

(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.

30/06/2022

FINANCIËLE PASSIVA (in € 000)	Boekwaarden			Reële waarden	
	Passiva in reële waarde via resultaat	Passiva aan afgeschreven kost	Totaal	Hierarchie reële waarde	Totaal
Derivaten aan reële waarde	-	25 301	25 301	niveau 2	25 301
Ontleningen en schulden bij kredietinstellingen	-	-	-	niveau 2	-
Overige financiële schulden	-	20 750	20 750	niveau 2	20 750
Ontvangen waarborgen	-	15 703	15 703	niveau 2	15 703
Kortetermijn-schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	-	118	118	niveau 2	118
Leveranciers en andere schulden (2)	-	5 937	5 937	niveau 2	5 937
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)	-	6 000	6 000	niveau 2	6 000

(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					
	2022	2023	2024	2025	2026	+ 5 jaar
Obligatieleningen	-	-	-	25 301	-	-
Ontleningen en schulden bij kredietinstellingen	17 500	500	500	500	500	1 250
Overige financiële schulden	703	-	-	-	-	15 000
Ontvangen waarborgen	118	-	-	-	-	-
Schulden verbonden aan gebruiksrechten van bouwovereenkomsten	309	621	614	607	600	3 186
Leveranciers en andere schulden	6 000	-	-	-	-	-

De financiële schulden worden gewaardeerd aan afgeschreven waarde 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 inzake 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)	30/06/2022	31/12/2021
<b>Langlopend</b>		
Kredietlijnen — vlottende rente	3 250	3 750
Obligatielening — vaste rente	24 662	49 956
Leningen verbonden ondernemingen - vaste rente	15 000	15 000
	<b>42 912</b>	<b>68 706</b>
<b>Kortlopend</b>		
Kredietlijnen — vlottende rente	17 500	15 577
Kaskrediet (toelichting 13)	-	-
Obligatielening — vaste rente	639	188
Leningen van verbonden ondernemingen — vaste rente	63	1 167
Andere financiële schulden	-	-
	<b>18 202</b>	<b>16 932</b>
<b>Totaal financiële schulden</b>	<b>61 114</b>	<b>85 638</b>

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

(in € 000)	30/06/2022	31/12/2021
Leningen met vlottende rente	20 750	19 327
Leningen met vaste rente	40 364	66 310
Renteloze schulden	-	1
	<b>61 114</b>	<b>85 638</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 2022 had Banimmo twee bilaterale bankleningen voor de financiering van specifieke projecten:

- Een financiering van het "RAKET 40"-gebouw voor een totaal nominaal bedrag van € 3,8 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 € 3,3 miljoen.
- Financiering op korte termijn van de gebouwen "NETWORKS Gent One" en "NETWORKS Gent Two" voor een nominaal bedrag van € 17 miljoen, volledig opgenomen op 30/06/2022. Deze financiering heeft als vervaldatum 31 december 2022 en is daarom opgenomen onder de kortlopende financiële schulden.

Als zekerheid voor deze leningen met variabele interest heeft de Groep een hypothecaire inschrijving toegestaan van € 1,0 miljoen per 30 juni 2022 (hetzelfde bedrag als per 31 december 2021) en een hypothecair mandaat van € 35,0 miljoen (hetzelfde bedrag als per 31 december 2021).

## B. LENING BIJ VERBONDEN ONDERNEMINGEN

In juni 2019 werden twee leningen 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;
- Een lening van € 12,5 miljoen voor 42 maanden aan een rentevoet van 5%, eveneens zonder garanties, beschikbaar voor opname voor de financiering van projecten.

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 2022 is de achtergestelde lening van € 15 miljoen volledig opgenomen en blijft de lening van € 12,5 miljoen beschikbaar voor opname.

## 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 groei-strategie 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 langetermijnreorganisatie 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.

Tijdens de eerste jaarhelft heeft Banimmo haar obligaties a pari afgekocht voor € 25,3 miljoen. De obligaties worden bewaard in de beleggingsportefeuille van Banimmo en werden niet vernietigd.

Voor haar obligatielening heeft Banimmo zich ertoe verbonden een ratio "netto financiële schuld / balanstotaal" van 75% niet te overschrijden. De ratio op 30 juni 2022 bedraagt 23,20%.



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

De belangrijkste risico's en onzekerheden zijn uiteengezet in toelichting 3 van het jaarverslag 2020. Hieronder staan de evoluties van deze risico's in de eerste helft van 2021.

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;
- een achtergestelde lening voor een nominaal bedrag van € 15 miljoen met vervaldag in juni 2026;
- een bilateraal krediet voor een nominaal bedrag van € 12,5 miljoen met vervaldag in december 2022;
- een bilateraal krediet voor een totaal nominaal bedrag van € 4,3 miljoen dat vervalt in juni 2029;
- een bilateraal krediet voor een totaal nominaal bedrag van € 17,0 miljoen dat vervalt in december 2022.

De netto schuldgraad van de groep bedraagt 23,20% van het balanstotaal op 30 juni 2022. 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 2022



EY Bedrijfsrevisoren  
EY Réviseurs d'Entreprises  
De Kleetlaan 2  
B-1831 Diegem  
Tel: +32 (0)2 774 91 11  
ey.com

## 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 2022

### Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde balans van Banimmo NV per 30 juni 2022, alsmede van de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van het globale 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 2022 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, 25 augustus 2022

EY Bedrijfsrevisoren BV  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door

Christel  
Weymeersch  
(Signature)

Digitally signed by Christel  
Weymeersch (Signature)  
DN: cn=Christel Weymeersch  
(Signature), o=EY  
Date: 2022.08.25 09:20:18  
+02'00'

Christel Weymeersch \*  
Partner  
\* Handelend in naam van een BV

23CW0029

Besloten Vennootschap  
Société à responsabilité limitée  
RPM Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BE 0446.334.711 - IBAN NP BE71 2100 9059 0069  
\* handelend in naam van een vennootschap/agissant au nom d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited

## 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 2022, 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  
Bestuurder  
Vertegenwoordigd door Laurent Calonne

## KALENDER VAN DE AANDEELHOUDERS

02/03/2023	Bekendmaking jaarresultaten 2022
09/05/2023	Gewone algemene vergadering
24/08/2023	Halfjaarlijks financieel verslag op 30 juni 2023

## INVESTOR RELATIONS CONTACT

Banimmo NV  
**Laurent Calonne**  
CEO  
T +32 2 710 53 11  
[laurent.calonne@banimmo.be](mailto:laurent.calonne@banimmo.be)



ZETEL  
BISCHOFFSHEIMLAAN 33  
BE-1000 BRUSSEL

RPR: 0888.061.724  
LEI: 549300Q5C74EHCZOV179  
ISIN: BE0003870871

**banimmo**  
the future is flexible