

**RAPPORT
FINANCIER
SEMESTRIEL**

Information réglementée

24 août 2023 – 17h40





CONTENU

Lettre du CEO	4
Portefeuille immobilier	6
Rapport de gestion intermédiaire	8
Etats financiers consolidés abrégés	18
Rapport du commissaire	39
Déclaration des personnes responsables	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 and sustainable 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.



LAURENT CALONNE • CEO

LETTRE DU CEO



Le premier semestre 2023 confirme ce qui avait déjà débuté l'année dernière : hausse des taux d'intérêt, augmentation des prix, incertitude géopolitique, etc. ont considérablement refroidi le marché de l'immobilier.

Néanmoins, Banimmo reste résiliente face aux défis actuels.

En effet, dans le contexte d'une plus grande durabilité des lieux de travail, sous l'impulsion de la législation européenne, les utilisateurs de bureaux continueront à rechercher des produits Clés ou Grade-A, c'est-à-dire des projets hautement durables et de grande qualité, offrant un grand niveau de confort, dans des lieux bien accessibles.

Notre nouveau projet NETWORKS Gent ATMOS répond parfaitement à ces critères. De plus, les entreprises qui s'y installeront seront déjà alignées sur la taxonomie de l'UE.

Notre faible taux d'endettement et notre solidité financière nous permettent d'être moins exposés à la hausse des taux d'intérêt. Cela offre également des possibilités d'acquisitions futures pour compléter les positions foncières existantes.

En 2023, aucun projet ne sera réalisé. Nous continuons à travailler sur les projets en cours, mais aussi sur l'optimisation du potentiel de développement des terrains existants à Gand, Bruxelles et Charleroi. L'augmentation des revenus locatifs et la réévaluation nette positive du portefeuille de placement existant garantissent néanmoins un résultat break-even net à la fin du semestre.

« Notre faible taux d'endettement et notre solidité financière nous permettent d'être moins exposés à la hausse des taux d'intérêt. »

Lares Real Estate SRL
Administrateur
Représentée par Laurent Calonne
CEO

PORTEFEUILLE IMMOBILIER



COMPOSITION

Au 30 juin 2023, le portefeuille immobilier se composait de 5 immeubles loués, d'une superficie locative totale de **53.040 m²**.

En outre, le portefeuille se compose de 5 terrains (dont 1 en joint-venture) avec un potentiel de développement de quelque **290.000 m²** (part Banimmo).

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier au 30 juin 2023 est de **90,2%**, soit une augmentation de **4,6%** par rapport au 31 décembre 2022.

VALEUR DU PORTEFEUILLE

Au 30 juin 2023, le portefeuille immobilier a une valeur de **€ 118,1 millions** :

- Immeubles de placement : € 82,6 millions ;
- Immeubles en stock : € 30,0 millions ;
- Participations : € 5,4 millions.



RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE



ACTIVITÉS COMMERCIALES ET LOCATIVES

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier au 30 juin 2023 est de 90,2%, en hausse de 4,6% par rapport au 31 décembre 2022. Cette hausse est due à une location à Biocodex de 741 m² à NETWORKS Forest, ainsi qu'à un certain nombre d'autres petites locations dans le même bâtiment, le tout totalisant 926 m² de surface louée supplémentaire nette. A cela s'ajoute la location du 6ème étage de NETWORKS Gent ONE à Lightspeed, pour une surface de 682 m².

Dans le bâtiment NETWORKS Forest, grâce aux récentes locations, il ne reste plus qu'une surface vacante de 2.565 m² de bureaux, ce qui fait que le bâtiment est loué à plus de 80%.



Grâce à l'atrium rénové et au repositionnement du bâtiment en tant qu'environnement axé sur les services, l'intérêt reste concret. Ceci est également dû en partie au lancement du Smart Hub, le premier environnement de 'smart office' entièrement intégré en Belgique, sous la forme d'un business center avec des postes de travail flexibles répondant aux nouvelles tendances confirmées par la pandémie COVID-19. Plusieurs utilisateurs y ont été attirés depuis.





Dans les bâtiments NETWORKS Gent One & Two, loués à 92,8%, il ne reste plus qu'un étage disponible dans le bâtiment One d'une superficie de 1.028 m².

Le 11 mai, le renouvellement de l'usufruit a été signé par la Commission européenne sur l'immeuble Da Vinci H3, situé Avenue du Bourget 1 à Evere, à partir du 25 septembre 2023, jusqu'au 31 mai 2032. Banimmo est l'emphytéote de cet immeuble jusqu'en 2088. Le terrain appartient à CityDev. L'immeuble Da Vinci H3 est à usage mixte et se compose de 2.117 m² de bureaux et de 10.332 m² d'ateliers et d'espaces de stockage. Le bâtiment abrite la salle de courrier de la Commission européenne, la conception visuelle et l'impression, ainsi que le stockage de matériel. L'utilisateur final est l'OIB, "Office for Infrastructure and Logistics in Brussels".

Banimmo équipera le bâtiment de panneaux photovoltaïques d'une capacité de pointe de 830 kWp, ce qui contribuera à rendre le portefeuille de la Commission européenne plus durable et s'inscrit dans la politique ESG soutenue de Banimmo.



ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT

The Loop, Gand

Pour le nouveau projet NETWORKS Gent ATMOS, un permis environnemental réalisable avait déjà été obtenu en décembre 2022. Il s'agit d'un ensemble de 5 bâtiments plus petits (jusqu'à 4.000 m²) situés en face du développement existant et organisés autour d'une zone centrale sans circulation.

Les travaux ont débuté depuis lors et la réception est prévue en 2025. Une nouvelle piste cyclable sur The Loop a également été inaugurée.

Ce projet sera parmi les meilleurs en termes de durabilité, grâce à une certification BREEAM Outstanding et à l'alignement sur la taxonomie de l'UE.

En 2022, un accord de vente conditionnelle a été signé avec la compagnie des eaux Farys, pour la vente sur plan d'un bâtiment à construire de type bureau avec laboratoires sur Veld 5 Oost du site. La vente de ce projet d'environ 10.500 m² de surface utile est sous réserve de l'obtention du permis environnemental nécessaire, qui sera demandé en Q3 2023. La réception est prévue pour 2026.

Suite à la note d'ambition qui a suivi la Master Class dirigée par Alexander D'Hooghe en 2020, la poursuite du développement de la totalité du site se fait en collaboration avec la ville de Gand. Cela se fait sur trois voies temporelles parallèles, à savoir les remplissages temporaires, les développements dans le cadre du plan d'exécution spatial existant et enfin un nouveau plan directeur à long terme.



Dans ce contexte, des travaux sont en cours sur un plan de conception et de qualité d'image pour un développement mixte de près de 80.000 m² de surface de plancher sur Veld 12 Oost, soit le terrain situé entre IKEA et Flanders Expo. L'élaboration de ce plan sera confiée à une équipe de conception multidisciplinaire moyennant une procédure de sélection.



Un terrain d'un demi-hectare a été mis à la disposition de la start-up C-Biotech pour un projet test de chanvre industriel.

Grâce à son cycle de croissance court, le chanvre a une capacité de compensation du CO2 importante, 5 à 10 fois supérieure à la reforestation traditionnelle, ce qui en fait une option prometteuse pour la compensation durable du CO2, ce qui est essentiel pour Banimmo dans sa quête de bâtiments à zéro émission de carbone.

Outre un large éventail d'applications dans le domaine de la construction, allant des matériaux d'isolation aux matériaux de construction renforcés par des fibres, la plante a également de nombreuses utilisations nutritionnelles et médicinales, ce qui en fait une ressource prometteuse et polyvalente pour la transition vers une société durable. Avec ce projet, Banimmo espère contribuer à cette transition.



Charleroi

En concertation avec la Ville de Charleroi, nous progressons sur une version améliorée du plan directeur de l'ancien parking du Palais des Congrès de Charleroi. Ce plan prévoit un développement à usage mixte d'une surface potentielle de 60.000 m². Parallèlement, l'élaboration d'un SOL (Schéma d'Orientation Local) en collaboration avec la Ville de Charleroi et la Région Wallonne est en cours.



ACQUISITIONS

Banimmo n'a réalisé aucune acquisition au cours du premier semestre 2023. La société continue d'examiner régulièrement des dossiers d'acquisition en vue de futurs redéveloppements. Elle avait désigné un Business Developer à cet effet fin 2022.

CESSIONS

Aucun actif n'a été cédé au cours du premier semestre 2023.

FINANCEMENTS

Financement en cours Patronale Life : un prêt subordonné auprès de Patronale Life de € 15,0 millions d'une durée de 7 ans à un taux d'intérêt de 5%, sans garantie ni gage, avec échéance au 01/06/2026, est en cours à la date de clôture. Le 30/06/2023, ce prêt a été entièrement utilisé.

Ces fonds mis à disposition par son actionnaire majoritaire permettent à Banimmo de renforcer ses fonds propres (la ligne de crédit de € 15 millions est assimilable à des fonds propres) et de disposer de ressources suffisantes pour financer ses projets de construction et de redéveloppement.

En 2020, Banimmo a conclu un placement privé d'obligations pour un montant total de € 50,0 millions. Les obligations en circulation de Banimmo détenues par son actionnaire de référence Patronale Life ont été rachetées au pair en mai 2022 pour un montant total de € 25,3 millions. Les obligations sont détenues dans le portefeuille de titres de Banimmo et n'ont pas été détruites.

Au 30 juin 2023, Banimmo disposait de deux emprunts bancaires bilatéraux pour financer des projets spécifiques :

- Un financement à long terme du bâtiment RAKET40 pour un montant nominal total de € 3,2 millions ;
- Une ligne de crédit roll-over pour le financement des bâtiments NETWORKS Gent One & Two pour un montant nominal de € 30 millions à échéance 28/02/2026, soit € 26,7 millions tirés le 30/06/2023.

Le ratio d'endettement net du Groupe reste à un niveau assez bas en termes de Loan-to-Value : il s'élève à 27,8% au 30 juin 2023 (contre 27,2% comparable au 31/12/2022).

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en € 000)	30/06/2023	30/06/2022
Revenus locatifs	2 626	2 148
Produits de cession d'immeubles de stock	-	-
Produits des commandes en cours d'exécution	-	-
Produits des activités ordinaires	2 626	2 148
Charges locatives	-551	-246
Prix de revient des immeubles de stock vendus	-	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-	-
Charges des activités ordinaires	-551	-246
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	2 075	1 902
Honoraires et commissions de gestion	159	76
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	837	2 544
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	-	-
Amortissements sur droits d'usage des contrats de location	-213	-213
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-	-
Autres (charges)/produits opérationnels	79	-488
Résultat immobilier	2 937	3 821
Charges administratives	-2 056	-1 081
Autres revenus	-	-
Résultat opérationnel	881	2 740
Charges financières	-1 507	-1 734
Produits financiers	691	39
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	-76	-58
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	293	-50
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	-	-
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	-	3 435
Résultat des autres actifs financiers	-	-
Résultat avant impôts	282	4 372
Impôts	-122	-30
Résultat de l'exercice - activités poursuivies	160	4 342
Résultat des activités non poursuivies	-	-
Résultat net de l'exercice	160	4 342
Attribuable aux:		
- Actionnaires de la société	51	4 342
- Intérêts minoritaires	108	-
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)	0,00	0,38

BILAN CONSOLIDÉ

(en € 000)	30/06/2023	31/12/2022
ACTIFS		
ACTIFS NON COURANTS		
Immeubles de placement	82 639	76 856
Immobilisations corporelles	328	350
Immobilisations incorporelles	33	41
Droits d'usage des contrats de location	4 690	4 875
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5 447	5 243
Actifs d'impôts différés	-	-
Actifs financiers non courants	3 850	3 827
Créances commerciales et autres créances non courantes	2 095	2 128
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS	99 082	93 320
ACTIFS COURANTS		
Immeubles en stocks	29 976	29 064
Actifs financiers courants	59	1 095
Créances commerciales et autres créances courantes	5 891	6 480
Créances d'impôts courants	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25 713	21 127
TOTAL DES ACTIFS COURANTS	61 639	57 766
TOTAL DES ACTIFS	160 721	151 086
(en € 000)	30/06/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital	30 000	30 000
Réserves consolidées	42 660	42 609
Capitaux propres part du groupe	72 660	72 609
Intérêts minoritaires	732	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	73 392	72 609
PASSIFS		
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières non courantes	42 417	42 917
Provisions non courantes	524	3 134
Location	4 735	5 025
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	2 850	-
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS	50 526	51 076
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières courantes	27 998	18 101
Dettes d'impôts courants	411	2 093
Provisions courantes	29	29
Location	586	600
Dettes commerciales et autres dettes courantes	7 779	6 578
Passifs liés aux actifs des activités non poursuivies	-	-
TOTAL DES PASSIFS COURANTS	36 803	27 401
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	160 721	151 086

COMMENTAIRE SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT ET LE BILAN CONSOLIDÉS

Les **revenus locatifs** du premier semestre 2023 s'élèvent à € 2,6 millions, en forte hausse de 22% par rapport aux € 2,1 millions au 30 juin 2022. Cette évolution s'explique par l'indexation des montants des loyers et des loyers supplémentaires dans NETWORKS Forest.

Les **charges locatives** de € 0,5 million sont nettement plus élevés que les € 0,2 million au 30/06/2022. Cela est dû à certains travaux d'aménagement et d'entretien à la charge du propriétaire et à un coût d'inoccupation plus élevé en raison de l'augmentation des frais énergétiques et de l'indexation.

Au cours du premier semestre 2023, Banimmo n'a réalisé aucune vente d'immeuble.

Les **immeubles de placement**, malgré une tendance à la baisse des valeurs immobilières due à l'évolution des taux d'intérêt, ont reçu un ajustement positif net de la juste valeur de € 0,8 million, principalement dû à la valorisation de l'immeuble Da Vinci H3 à Evere et du projet NETWORKS Gent ATMOS. Les immeubles en stock n'ont pas fait l'objet d'un ajustement de la juste valeur.

Le coût des « amortissements sur contrats de location » de € 0,2 million est lié à l'application de la norme IFRS 16.

Les **autres produits opérationnels** de € 0,1 million concernent, entre autres, la reprise de provisions suite au règlement définitif du dossier Vaugirard.

Les **frais administratifs** s'élèvent à € 2,0 millions contre € 1,1 million au premier semestre 2022. Ce montant moins élevé en 2022 s'explique principalement par une récupération de TVA suite à l'augmentation du ratio après la vente fin 2021 de l'immeuble NETWORKS NØR sous le régime de la TVA. Les frais administratifs sont aujourd'hui conformes au budget.

Pour le premier semestre 2023, les charges financières nettes s'élèvent à € 1,5 million contre € 1,7 million au 30 juin 2022. Cette légère diminution est le résultat du désendettement et du rachat d'une partie des obligations émises en 2022.

Les produits financiers s'élèvent à € 0,7 million, suite à la dépréciation d'une dette qui ne sera jamais appelée.

Le résultat de € 0,3 million provenant d'entreprises liées se rapporte à la vente d'un terrain sur The Loop à Gand par Grondbank The Loop à Espevelo2, la société de développement du projet Networks Gent Atmos.

Le résultat net consolidé (IFRS) pour le premier semestre 2023 affiche un résultat quasi break-even de € 160 k contre un bénéfice de € 4,3 millions au 30 juin 2022.

ACTIF NET COMPTABLE PAR ACTION

L'actif net comptable par action s'élève à € 6,52 au 30 juin 2023, contre € 6,45 au 31 décembre 2022.

CORPORATE GOVERNANCE

Par acte passé devant le notaire Jean Vincke à Bruxelles le 6 juin 2023, une fusion silencieuse a été réalisée entre Patronale Life NV (KBO 0403.288.089) et sa société mère Patronale Group NV (KBO 0415.120.705), toutes deux ayant leur siège à Boulevard Bischoffsheim 33, 1000 Bruxelles. Plus précisément, Patronale Group NV a entièrement repris sa filiale à 100% Patronale Life NV. Le mandat d'administrateur de la société acquise Patronale Life (KBO 0403.288.089) sera donc poursuivi par la société-acquéreur Patronale Group (KBO 0415.120.705) avec effet au 6 juin 2023.

L'administrateur Patronale Group NV (KBO 0415.120.705) a changé son nom en Patronale Life NV, abrégé Patronale, également selon acte passé devant le notaire Vincke à Bruxelles, avec effet au 6 juin 2023.

L'administrateur Patronale Life NV (anciennement Patronale Group NV) a mandaté Mr Filip Moeykens comme représentant permanent au sens de l'article 2:55 du Code des sociétés et des associations, avec effet au 6 juin 2023.

Lors des assemblées générales extraordinaires tenues le 30 mars 2023 devant le notaire Vincke à Bruxelles, les sociétés Bijouterie Doutrepoint SA (KBO 0432.795.687), Avenir Promotion SA (KBO 0437.89.888) et Conferinvest SA (KBO 0892.590.436) ont été liquidées et dissoutes avec effet immédiat, ce que l'on appelle la turbo-liquidation, de sorte que la Bijouterie Doutrepoint SA, Avenir Promotion SA et Conferinvest SA n'existeront plus qu'en tant que personnes morales passives qu'à partir du 30 mars 2023.

ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU PREMIER SEMESTRE 2023

Il n'y a pas d'événements significatifs à signaler après la date de clôture.

PERSPECTIVES

Malgré le refroidissement du marché immobilier, nous restons optimistes pour le projet NETWORKS Gent ATMOS. La demande de bureaux de qualité à Gand reste élevée et ce projet répond extrêmement bien à toutes les exigences de durabilité que les entreprises recherchent aujourd'hui.

Tant à Charleroi qu'à The Loop, les travaux d'élaboration de plans structurels se poursuivent et devraient permettre d'introduire les premières demandes de permis de bâtir à partir de 2024.

Enfin, des dossiers d'acquisition sont examinés très régulièrement afin de maintenir le volume des développements à la hausse dans les années à venir.

Au nom et pour le compte du Conseil d'administration.



Lares Real Estate SRL
Administrateur
Représentée par **Laurent Calonne**
CEO



Patronale Real Estate SA
Administrateur
Représentée par **Werner Van Walle**
Président du Conseil d'Administration



ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

Compte de résultat consolidé	19
État consolidé du résultat global	20
Bilan consolidé	21
Tableau consolidé des flux de trésorerie	23
État consolidé des variations des capitaux propres	25
Sélection des notes explicatives sur les états financiers consolidés résumés	26
Rapport du commissaire	39

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en € 000)	30/06/2023	30/06/2022
Revenus locatifs	2 626	2 148
Produits de cession d'immeubles de stock	-	-
Produits des commandes en cours d'exécution	-	-
Produits des activités ordinaires	2 626	2 148
Charges locatives	-551	-246
Prix de revient des immeubles de stock vendus	-	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-	-
Charges des activités ordinaires	-551	-246
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	2 075	1 902
Honoraires et commissions de gestion	159	76
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	837	2 544
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	-	-
Amortissements sur droits d'usage des contrats de location	-213	-213
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-	-
Autres (charges)/produits opérationnels	79	-488
Résultat immobilier	2 937	3 821
Charges administratives	-2 056	-1 081
Autres revenus	-	-
Résultat opérationnel	881	2 740
Charges financières	-1 507	-1 734
Produits financiers	691	39
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	-76	-58
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	293	-50
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	-	-
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	-	3 435
Résultat des autres actifs financiers	-	-
Résultat avant impôts	282	4 372
Impôts	-122	-30
Résultat de l'exercice - activités poursuivies	160	4 342
Résultat des activités non poursuivies	-	-
Résultat net de l'exercice	160	4 342
Attribuable aux:		
- Actionnaires de la société	51	4 342
- Intérêts minoritaires	108	-
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)	0,00	0,38

ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

(en € 000)	30/06/2023	30/06/2022
RÉSULTAT NET	160	4 342
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
Impôts différés	-	-
Autres éléments du résultat global reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures	-	-
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
Impôts différés	-	-
Autres éléments du résultat global non reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures	-	-
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE	160	4 342
Attribuable aux :		
- Actionnaires de la société	51	4 342
- Intérêts minoritaires	108	-

BILAN CONSOLIDÉ

(en € 000)	30/06/2023	31/12/2022
ACTIFS		
ACTIFS NON COURANTS		
Immeubles de placement	82 639	76 856
Immobilisations corporelles	328	350
Immobilisations incorporelles	33	41
Droits d'usage des contrats de location	4 690	4 875
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5 447	5 243
Actifs d'impôts différés	-	-
Actifs financiers non courants	3 850	3 827
Créances commerciales et autres créances non courantes	2 095	2 128
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS	99 082	93 320
ACTIFS COURANTS		
Immeubles en stocks	29 976	29 064
Actifs financiers courants	59	1 095
Créances commerciales et autres créances courantes	5 891	6 480
Créances d'impôts courants	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25 713	21 127
TOTAL DES ACTIFS COURANTS	61 639	57 766
TOTAL DES ACTIFS	160 721	151 086

(en € 000)	30/06/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital	30 000	30 000
Réserves consolidées	42 660	42 609
Capitaux propres part du groupe	72 660	72 609
Intérêts minoritaires	732	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	73 392	72 609
PASSIFS		
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières non courantes	42 417	42 917
Provisions non courantes	524	3 134
Location	4 735	5 025
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	2 850	-
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS	50 526	51 076
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières courantes	27 998	18 101
Dettes d'impôts courants	411	2 093
Provisions courantes	29	29
Location	586	600
Dettes commerciales et autres dettes courantes	7 779	6 578
Passifs liés aux actifs des activités non poursuivies	-	-
TOTAL DES PASSIFS COURANTS	36 803	27 401
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	160 721	151 086

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en € 000)	2023 (6 mois)	2022 (6 mois)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
RÉSULTAT NET DU GROUPE	51	4 342
RÉSULTAT NET QUOTE PART DE TIERS	108	-
- Impôts	122	30
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de placement	-	-
- (Profits) / pertes sur la cession des coentreprises et entreprises associées	-	-3 435
- (Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement (1)	-837	-2 544
- (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles en stocks	-	-
- (Reprises de) réductions de valeur sur créances	-	-
- Amortissements sur droits d'usage des contrats de location (2)	213	213
- (Reprises de) réductions de valeur sur actifs financiers	-	-
- Amortissement des immobilisations corporelles	3	2
- Amortissement des immobilisations incorporelles	12	33
- Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles (3)	-190	-629
- Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des coentreprises et entreprises associées	-293	50
- (Reprises de) réductions de valeur des créances sur des coentreprises et entreprises associées	-	-
- Résultat des activités non poursuivies	-	-
- Charges d'intérêts	1 584	1 791
- Produits d'intérêts et dividendes reçus (4)	-690	-39
- (Profits) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés	-	-
RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DU FONDS DE ROULEMENT	83	-186
<i>Variations du fonds de roulement</i>		
Dépenses d'investissements sur immeubles en stock (5)	-1 690	-331
Encaissements de cessions sur immeubles en stock	-	-
Créances commerciales et autres créances	1 831	-1 347
Dettes commerciales et autres dettes	4 689	-19 310
Provisions (6)	-2 610	244
TRÉSORERIE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	2 303	-20 930
Impôts payés	-1 805	-24
Impôts reçus	-	34
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	498	-20 920

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (SUITE)

(en € 000)	2023 (6 mois)	2022 (6 mois)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement (7)	-3 457	-1 960
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-	-
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-9	-10
Acquisition de coentreprises et entreprises associées	-5	-
Cession de coentreprises et entreprises associées	-	4 000
Augmentation de capital coentreprises et entreprises associées	-	-
Prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées	-23	-
Remboursements de prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées	-	653
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT	-3 494	2 683
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Remboursements d'emprunts bancaires (8)	-500	-500
Nouveaux emprunts (9)	9 730	-
Remboursement d'obligation	-	-25 300
Remboursement de dettes liées aux droits d'usage des contrats de location (2)	-304	-318
Intérêts payés	-1 416	-2 515
Autres intérêts perçus	72	43
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT	7 582	-28 590
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	4 586	-46 719
Situation nette de trésorerie en début d'année	21 127	71 699
Situation nette de trésorerie en fin d'année	25 713	24 872

Pour le premier semestre 2023 :

- (1) Le poste « (Profits) / perte de juste valeur sur immeubles de placement » concerne l'évolution des justes valeurs des immeubles NETWORKS Forest, Da Vinci H3, NETWORKS Gent One & Two ainsi que les immeubles Tropos, Mesos et Startos du projet Atmos à Gand en cours de construction. Les justes valeurs sont déterminées par les experts indépendants (Stadim).
- (2) Les postes « Amortissements sur droits d'usage des contrats de location » et « Remboursements de dettes liées aux droits d'usage des contrats de location » concernent les conventions d'emphytéoses ainsi que la convention de bail immobiliers pour son siège social dans lesquelles le groupe Banimmo est preneur.
- (3) Le poste « Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles » concerne essentiellement les périodes de gratuité locative octroyées aux locataires de l'immeuble NETWORKS Forest et NETWORKS Gent One & Two.
- (4) Le poste « Produits d'intérêts et dividendes reçus » comprend un produit lié à l'annulation d'une dette ancienne que le groupe estime ne plus exister.
- (5) Le poste « Dépenses d'investissement sur immeubles en stock » concerne principalement les dépenses pour le début de la construction des immeubles Exos et Ionos du projet Atmos à Gand ainsi que des frais d'étude sur le terrain SDEC Charleroi.
- (6) Le poste « Provisions » concerne d'une part l'utilisation et une dotation complémentaire de la provision pour garantie locative sur l'ancien immeuble « Alma Court » vendu les années précédentes et d'autre part l'utilisation et la reprise de la provision liée à Vaugirard.
- (7) Le poste « Dépenses d'investissements sur immeubles de placement » concerne essentiellement le début des travaux de construction des immeubles Tropos, Mesos et Stratos du projet Atmos à Gand ainsi que des travaux de rénovation de l'immeuble NETWORKS Forest.
- (8) Le poste « Remboursements d'emprunts » correspond à un remboursement contractuel de l'emprunt de financement de l'immeuble Raket 40.
- (9) Le poste « Nouveaux emprunts » concerne un financement bancaire complémentaire de l'immeubles NETWORKS Ghent One & Two.

ETAT CONSOLIDE DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(en € 000)	Capital	Réserve liée au capital	Titres auto-détenus	Réserves consolidées	Gains et pertes comptabilisés directement en fonds propres	Total des capitaux propres Part du groupe	Part de tiers	Total des capitaux propres consolidés
SOLDE AU 1 ^{ER} JANVIER 2022	30 000	392	-1 843	40 725	-	69 274	-	69 274
Résultat du premier semestre 2022				4 342			-	
Autres							-	
SOLDE AU 30 JUIN 2022	30 000	392	-1 843	45 067	-	73 616	-	73 616
Résultat du deuxième semestre 2022				-1 007			-	
Acquisition part de tiers							-	
Autres							-	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022	30 000	392	-1 843	44 060	-	72 609	-	72 609
Résultat du premier semestre 2023				51			108	
Dividendes								
Acquisitions des parts de tiers dans les fonds propres des entreprises liées							624	
Autres								
SOLDE AU 30 JUIN 2023	30 000	392	-1 843	44 111	-	72 660	732	73 392

SÉLECTION DES NOTES EXPLICATIVES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

NOTE 1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Banimmo est une société anonyme de droit belge. La société a été constituée en droit luxembourgeois le 5 septembre 2002 pour une durée indéterminée sous la dénomination sociale « GP Beta Holding Company SA ». Elle est devenue une société de droit belge à la suite de la modification de ses statuts et du transfert de son siège social en Belgique le 16 mars 2007. À l'occasion des fusions par absorption avec la société Banimmo Real Estate SA et la société Ad Valore Invest SA, qui sont intervenues le 16 mai 2007, la Société a adopté la dénomination sociale « Banimmo SA ». Le siège social de Banimmo SA est situé Boulevard Bischoffsheim, 33 à 1000 Bruxelles. La société est cotée en bourse sur le marché NYSE Euronext à Bruxelles.

Depuis le 19 novembre 2018, à la suite d'une offre publique d'acquisition volontaire et inconditionnelle en numéraire faite par Patronale Life sur l'ensemble des actions en circulation de Banimmo, Patronale Life détient 62,47% du total des actions émises par Banimmo devenant ainsi actionnaire de référence, succédant au groupe Affine (voir note 33). Le Banimmo rajeuni est un acteur innovant, axé sur les besoins des futurs utilisateurs de ses immeubles et avec l'ambition de suivre les nouvelles tendances qui révolutionneront le secteur immobilier. Sa stratégie est basée sur la différenciation des produits, la compréhension du client, les environnements basés sur le service, les actions axées sur sa mission et la communication transparente.

Le portefeuille immobilier actuel porte sur environ 53.040 m² de surfaces louées et une réserve d'environ 290.000 m² à développer.

NOTE 2 : BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers consolidés résumés semestriels ont été préparés conformément à la norme IAS 34 adoptée par l'Union Européenne qui permet de présenter une sélection de notes explicatives. Les états financiers consolidés résumés semestriels n'incluent par conséquent pas toutes les notes et informations requises par les IFRS pour les états financiers annuels.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers semestriels sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2022 établis conformément au référentiel IFRS tel que publié par IASB et adopté par l'Union Européenne à l'exception de l'adoption des nouveaux standards entrant en vigueur au 1er janvier 2023. Ces méthodes comptables sont décrites et présentées à la Note 2 « Résumé des principales méthodes comptables » des états financiers consolidés annuels 2022.

NOTE 3 : ÉVOLUTION DES MÉTHODES COMPTABLES DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2023

Normes, amendements aux normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne entrant en vigueur au premier semestre 2023 :

- IFRS 17 – « Contrats d'assurance » - publiée par l'IASB le 18 mai 2017 adoptée par l'UE le 28 juin 2021 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2023 ;
- Amendement à la norme IAS 1 – « Présentation des états financiers », intitulé « Informations à fournir sur les méthodes comptables » - publié par l'IASB le 12 février 2021, adopté par l'UE le 2 mars 2022 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2023 ;
- Amendement à la norme IAS 8 – « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs », intitulé « Définition d'une estimation comptable » - publié par l'IASB le 12 février 2021, adopté par l'UE le 2 mars 2022 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2023 ;
- Amendement à la norme IAS 12 – « Impôts sur le résultat », intitulé « Impôt différé rattaché à des actifs et passifs issus d'une même transaction » - publié par l'IASB le 7 mai 2021, adopté par l'UE le 11 août 2022 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2023 ;
- Amendement à la norme IFRS 4 – « Contrat d'assurance », intitulé « Prolongation de l'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9 » - publié par l'IASB le 25 juin 2020 adopté par l'UE le 16 décembre 2020 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2023 ;
- Amendement à la norme IFRS 17 – « Contrats d'assurance », intitulé « Modification d'IFRS 7 » - publiée par l'IASB le 25 juin 2020, adopté par l'UE le 19 novembre 2021 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2023 ;
- Amendement à la norme IFRS 17 – « Contrats d'assurance », intitulé « 1ère application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 - Informations comparatives » - publié par l'IASB le 9 décembre 2021, adopté par l'UE le 8 septembre 2022 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2023.

Les normes, amendements et interprétations, adoptés par l'Union Européenne et entrant en vigueur au premier semestre 2023, n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés résumés de Banimmo.

Les normes, interprétations et amendements publiés mais non encore en vigueur en 2023 n'ont pas été adoptés, par anticipation, par le groupe.

NOTE 4 : CARACTÈRE SAISONNIER OU CYCLIQUE ÉVENTUEL DE L'ACTIVITÉ

Il n'existe pas de saisonnalité dans l'activité immobilière de Banimmo. Les plus-values de cession se produisent de manière inégale d'un semestre à l'autre.

NOTE 5 : ÉLÉMENTS INHABITUELS DE L'EXERCICE

Le groupe Banimmo avait dans ses livres une dette très ancienne d'un montant de € 640 K pour laquelle aucune justification n'a été apportée par le débiteur. Banimmo ne reconnaissant pas cette dette a pris la décision de la prendre en résultat au 30 juin 2023.

NOTE 6 : ÉMISSION OU RACHAT DE TITRES D'EMPRUNTS ET D'INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES

Au premier semestre 2023, Il n'y a eu aucune émission ou rachat de titres d'emprunts et d'instruments de capitaux propres.

NOTE 7 : ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES UTILISÉES

Les estimations et hypothèses retenues pour la préparation des états financiers consolidés résumés au 30 juin 2023 sont identiques à celles retenues pour la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2022.

NOTE 8 : DIVIDENDES

L'Assemblée Générale tenue dans le courant du premier semestre 2023 a décidé de ne faire aucune distribution de dividende au titre de l'exercice 2022.

Il n'y a pas d'attribution de dividende intérimaire.

NOTE 9 : INFORMATION SECTORIELLE

Les activités de Banimmo sont subdivisées en secteurs géographiques « Bruxelles », « Wallonie » et « Flandre ».

30 juin 2023 (en € 000)	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	660	-	1 215	-	1 875
Charges locatives des immeubles de placement	- 374	-	- 100	-	- 474
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	286	-	1 115	-	1 401
Revenus locatifs des immeubles en stock	751	-	-	-	751
Charges locatives des immeubles en stock	- 77	-	-	-	- 77
Revenus locatifs nets des immeubles en stock	674	-	-	-	674
Produits de cession des immeubles en stock	-	-	-	-	-
Prix de revient des immeubles en stock	-	-	-	-	-
Revenus de cessions des immeubles en stock	-	-	-	-	-
Produits de cession des commandes en cours	-	-	-	-	-
Prix de revient des commandes en cours	-	-	-	-	-
Revenus des commandes en cours d'exécution	-	-	-	-	-
RESULTAT OPERATIONNEL DES IMMEUBLES	960	-	1 115	-	2 075
Honoraires et commissions de gestion	151	-	8	-	160
Produits de cession sur les immeubles de placement	-	-	-	-	-
Charges et frais de cession sur les immeubles de placement	-	-	-	-	-
Revenus de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	365	-	472	-	837
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur droits d'utilisation immobiliers	- 185	-	-	- 28	- 213
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-	-	-	-	-
Autres charges et produits opérationnels	- 201	- 1	-	378	80
RESULTAT IMMOBILIER	1 090	- 1	1 595	351	2 937
Charges administratives	-	-	-	-2 056	-2 056
RESULTAT OPERATIONNEL PAR SECTEUR	1 090	- 1	1 595	-1 706	881
Charges financières nettes					- 816
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'utilisation immobiliers					- 77
Quote-part dans le résultat des des coentreprises et entreprises associées					293
Dépréciation (dotations/reprises) sur des des coentreprises et entreprises associées					-
Résultat net de cession de titres des des coentreprises et entreprises associées					-
Résultat des autres actifs financiers					-
Impôts					- 122
RESULTAT SEMESTRIEL DES ACTIVITES POURSUIVIES					160
Résultat des activités non poursuivies					-
RESULTAT SEMESTRIEL					160

Le résultat d'un secteur comprend tous les produits et charges qui lui sont directement attribuables ainsi que les produits et charges qui peuvent raisonnablement lui être alloués. Il n'existe pas de transactions entre les secteurs géographiques.

Les autres informations relatives au premier semestre 2023 ventilées par secteurs géographiques sont :

(en € 000) 30 juin 2023	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement	534	-	3 384	-	3 918
Amortissements sur droits d'utilisation immobiliers	- 185	-	-	-	- 185
Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution	-	440	1 501	-	1 941
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	14	14
Charge d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	- 16	- 16
Amortissements sur droits d'utilisation des immobilisations corporelles	-	-	-	- 28	- 28

30 juin 2022 (en € 000)	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	569	-	901	-	1 469
Charges locatives des immeubles de placement	- 120	-	- 54	-	- 174
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	449	-	846	-	1 295
Revenus locatifs des immeubles en stock	679	-	-	-	679
Charges locatives des immeubles en stock	- 72	-	-	-	- 72
Revenus locatifs nets des immeubles en stock	607	-	-	-	607
Produits de cession des immeubles en stock	-	-	-	-	-
Prix de revient des immeubles en stock	-	-	-	-	-
Revenus de cessions des immeubles en stock	-	-	-	-	-
Produits de cession des commandes en cours	-	-	-	-	-
Prix de revient des commandes en cours	-	-	-	-	-
Revenus des commandes en cours d'exécution	-	-	-	-	-
RESULTAT OPERATIONNEL DES IMMEUBLES	1 056	-	846	-	1 902
Honoraires et commissions de gestion	68	-	8	-	76
Produits de cession sur les immeubles de placement	-	-	-	-	-
Charges et frais de cession sur les immeubles de placement	-	-	-	-	-
Revenus de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	- 815	-	3 359	-	2 544
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur droits d'utilisation immobiliers	- 185	-	-	- 28	- 213
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-	-	-	-	-
Autres charges et produits opérationnels	- 451	-	-	- 37	- 488
RESULTAT IMMOBILIER	- 329	-	4 214	- 65	3 821
Charges administratives	-	-	-	-1 081	-1 081
RESULTAT OPERATIONNEL PAR SECTEUR	- 329	-	4 214	-1 146	2 740
Charges financières nettes					-1 695
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'utilisation immobiliers					- 57
Quote-part dans le résultat des des coentreprises et entreprises associées					- 50
Dépréciation (dotations/reprises) sur des des coentreprises et entreprises associées					-
Résultat net de cession de titres des des coentreprises et entreprises associées					3 435
Résultat des autres actifs financiers					-
Impôts					- 30
RESULTAT SEMESTRIEL DES ACTIVITES POURSUIVIES					4 342
Résultat des activités non poursuivies					-
RESULTAT SEMESTRIEL					4 342

Le résultat d'un secteur comprend tous les produits et charges qui lui sont directement attribuables ainsi que les produits et charges qui peuvent raisonnablement lui être alloués. Il n'existe pas de transactions entre les secteurs géographiques.

Les autres informations relatives au premier semestre 2022 ventilées par secteurs géographiques sont :

(en € 000) 30 juin 2022	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement	494	-	1 466	-	1 960
Amortissements sur droits d'utilisation immobiliers	- 185	-	-	-	- 185
Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution	-	94	131	-	225
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	35	35
Charge d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	- 10	- 10
Amortissements sur droits d'utilisation des immobilisations corporelles	-	-	-	- 28	- 28

NOTE 10 : CHANGEMENTS AFFECTANT LA COMPOSITION DE L'ENTREPRISE

Au premier semestre 2023, le groupe Banimmo a intégré dans son périmètre de consolidation, la société Espevelo 2 acquise à concurrence de 82,5% de l'entreprise associée GrondBank The Loop. Cette société est porteuse d'un projet immobilier de 5 immeubles de bureau à Gand.

NOTE 11 : ÉVOLUTION DES PASSIFS LATENTS IDENTIFIÉS À LA CLÔTURE

Le groupe ne s'attend pas à de nouveaux éléments pouvant donner lieu à des passifs significatifs autres que ceux déjà provisionnés au 31 décembre 2022 (voir note 29 du rapport annuel 2022).

NOTE 12 : DROITS ET ENGAGEMENTS

A. ENGAGEMENTS D'ACQUISITIONS D'ACTIFS

Au 30 juin 2023 comme au 31 décembre 2022, il n'existe aucun engagement significatif relatif à des acquisitions d'immobilisations corporelles, d'immeubles de placement ou d'immeubles en stock.

B. ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE CONTRATS DE LOCATION DANS LESQUELS BANIMMO EST LE PRENEUR

Les engagements résultants de contrats de location dans lesquelles Banimmo est preneur sont valorisés dans les comptes consolidés en tant que « droits d'usage des contrats de location » à l'actif du bilan et en tant que « Dettes courantes et non courantes liées aux droits d'usage des contrats de locations » au passif du bilan selon IFRS 16 (voir note 12 du rapport annuel au 31 décembre 2022).

Banimmo utilise l'exemption prévue dans la norme pour les actifs de faible valeur et les contrats de location de courte durée (contrats venant à échéance endéans les 12 mois de l'application initiale).

Par ailleurs, Banimmo est engagée au travers de contrats de location de matériels roulants et autres équipements de bureaux. Les engagements relatifs à ces contrats sont considérés comme non significatifs et donc, non valorisés sous IFRS 16.

C. GARANTIES OCTROYÉES

Dans le cadre de ses activités immobilières, le groupe Banimmo a octroyé des garanties bancaires diverses en faveur de l'Etat, des Régions, des communes, des bureaux d'enregistrement et autres parties pour des montants s'élevant à € 1,5 millions au 30 juin 2023 (même montant au 31 décembre 2022).

D. AUTRES ENGAGEMENTS

Autres engagements donnés

Dans le cadre de ses ventes d'immeubles ou d'actions, le groupe Banimmo a octroyé aux preneurs, au travers de ses contrats de cessions, des garanties d'actifs et de passifs usuelles en la matière.

Banimmo a acquis, via l'acquisition de la filiale Société de Développement Européen de Charleroi, un terrain auprès de l'entreprise associée Urbanove en 2014. Le prix d'acquisition contractuel s'élevait à € 7,0 millions dont € 5,0 millions ont été payés immédiatement et le solde payable sous conditions. Dès l'origine, le terrain acquis a été enregistré pour une valeur de € 7,0 millions et € 2 millions ont été comptabilisés en dettes envers la société Urbanove. Depuis, la dette n'est jamais devenue exigible étant donné que les deux parties ont convenu que celle-ci ne le deviendrait qu'une fois le terrain vendu par Banimmo et uniquement si le prix de vente est supérieur à € 5,0 millions, Urbanove obtenant la différence entre le prix de vente et les € 5,0 millions, le cas échéant. Depuis lors, la valeur d'expertise du terrain a diminué à une valeur légèrement inférieure à € 5,0 millions et, par conséquent, la valeur de l'immeuble a été ramenée fin 2020 à cette valeur d'expertise. De même, tenant compte de cette valeur d'expertise, il devient peu probable que la dette de € 2,0 millions devienne un jour exigible, celle-ci a donc été ramenée à € 0,00 (voir note 18). Il existe cependant une probabilité, en fonction de la destination qui sera donnée à l'actif par Banimmo, que cette dette devienne exigible à hauteur d'un montant de € 0 à € 2 millions. Si tel était le cas, la dette serait réintégrée au passif du bilan.

Le groupe a octroyé au 30 juin 2023 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 1,7 millions et une promesse d'inscription hypothécaire de € 36,6 millions (à comparer à € 1,7 millions d'inscription hypothécaire et € 35,8 millions promesse d'inscription hypothécaire au 31 décembre 2022) afin de garantir ses emprunts bancaires et non bancaires.

Autres engagements reçus

Les garanties reçues par Banimmo des locataires s'élèvent à € 2,4 millions au 30 juin 2023 à comparer à € 1,2 millions au 31 décembre 2022.

E. AUTRES DROITS

La valeur cumulée des futurs loyers à recevoir jusqu'à la première échéance des contrats, qui ne peuvent être résiliés, présente les échéances suivantes :

(en € 000)	30/06/2023	31/12/2022
A moins d'un an	6 073	4 466
Entre 1 an et 5 ans	23 048	18 705
A plus de 5 ans	7 990	9 472
	37 111	32 643

Dans le cadre des jugements d'homologation des plans de réorganisation judiciaire d'Urbanove et de ses filiales, Banimmo a le droit de percevoir certaines sommes, et entre autres le remboursement des financements octroyés aux filiales d'Urbanove pendant la procédure de réorganisation judiciaire. Cette récupération dépendra des moyens disponibles en fonction de l'exécution des engagements pris par les repreneurs. Par prudence, l'ensemble des créances dont le recouvrement est incertain et sur lesquelles porte ce droit a fait l'objet d'une réduction de valeur totale.

NOTE 13 : ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Il n'y a eu aucun événement significatif postérieur à la clôture.

NOTE 14 : TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

La Galerie Vaugirard à Paris a fait l'objet d'une cession au cours du premier semestre 2022, ce qui a permis de clôturer définitivement ce dossier. Les discussions avec la Société Tour Eiffel pour déterminer les conditions de sortie de la convention de portage se sont clôturées dans le courant du premier semestre 2023. Banimmo ayant provisionné l'entièreté du risque les années précédentes a pu comptabiliser une reprise de provision d'un montant de € 235.000. Banimmo n'encourt plus aucun risque sur ce dossier.

Outre sa participation dans les fonds propres de Banimmo, Patronale a également apporté des moyens financiers au groupe. Ainsi, la société Patronale Life et Banimmo ont conclu un crédit subordonné de € 15 millions pour 7 années, sans aucune sûreté ni gage au taux de 5% ;

Ces moyens mis à disposition par son actionnaire majoritaire permettent à Banimmo de renforcer ses fonds propres (la ligne de € 15 millions pouvant être assimilée à des fonds propres) et de disposer de moyens pour financer ses projets de construction et de redéveloppement.

En outre, en décembre 2020, Banimmo a clôturé un placement privé d'obligations pour un montant total de € 50,0 millions. Les obligations émises le 2 décembre 2020 ont une durée de 5 ans, arrivent donc à échéance le 2 décembre 2025 et génèrent un rendement brut de 4,50% (voir note 15). Les obligations étaient souscrites à hauteur de € 27,9 millions au 31 décembre 2021 par Patronale Life, actionnaire de référence du groupe Banimmo. En 2022, Banimmo a procédé au rachat à pari de ses obligations à hauteur de € 25,3 millions. Les obligations sont conservées dans le portefeuille de placement de Banimmo et n'ont pas été détruites. Patronale Life a également vendu des obligations Banimmo à des souscripteurs externes.

Au 30 juin 2023, sur € 24,7 millions d'obligations en circulation, Patronale Life n'en détient plus aucune.

Pour son emprunt obligataire, Banimmo s'est engagée à ne pas dépasser un ratio « dette financière nette / total du bilan » de 75%. Le ratio au 30 juin 2023 est de 27,83%.

NOTE 15 : ÉVÉNEMENTS AFFECTANT LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

Au premier semestre, La société Grondbank The Loop a procédé à un apport en nature d'un terrain à la société Espevelo 2 qui est devenue peu après une entreprise liée à Banimmo. Cet apport en nature s'est fait dans des conditions normales de marché. Cette opération engendre un résultat positif provenant des coentreprises et entreprises associées de € 0,3 millions.

NOTE 16 : HIÉRARCHIE DES JUSTES VALEURS DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Méthodes et hypothèses employées pour déterminer les justes valeurs, par types de techniques utilisées :

30/06/2023

ACTIFS FINANCIERS		Valeurs Comptables			Justes Valeurs	
(en € 000)	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs en juste valeur par les autres éléments du résultat global	Actifs au Coût amorti	Total	Hiérarchie de la juste valeur	Total
Titres disponibles à la vente courants et non courants	3 389	-	-	3 389	niveau 3	3 389
Autres actifs financiers courants et non courants	-	-	461	461	niveau 2	461
Clients et créances rattachées	-	-	4 001	4 001	niveau 2	4 001
Autres créances (1)	-	-	74	74	niveau 2	74
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	25 713	25 713	niveau 1	25 713

(1) Hors charges constatées d'avance, appels de charges et créances fiscales.

La juste valeur des créances, de la trésorerie et des équivalents de trésorerie ne diffère pas significativement de la valeur comptable, compte tenu des principes de reconnaissance et d'évaluation applicables à ces actifs et aux conditions et échéances contractuelles en vigueur.

30/06/2023

PASSIFS FINANCIERS		Valeurs Comptables			Justes Valeurs	
(en € 000)	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total	Hiérarchie de la juste valeur	Total	
Emprunt obligataire (1)	-	25 307	25 307	niveau 2	25 307	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	29 981	29 981	niveau 2	29 981	
Autres emprunts financiers	-	15 127	15 127	niveau 2	15 127	
Dépôts de garantie	-	118	118	niveau 2	118	
Dettes à court terme liées aux droits d'usage des contrats de location	-	5 321	5 321	niveau 2	5 321	
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)	-	8 868	8 868	niveau 2	8 868	

(1) La différence entre la juste valeur de l'emprunt obligataire et sa valeur comptable est considérée comme non matérielle, ces obligations n'étant que très peu liquides et que les transactions récentes s'y rapportant se sont réalisées à la valeur nominale.

(2) hors produits constatés d'avance et appels de charges locatives.

PASSIFS FINANCIERS

(en € 000)	Echéances					
	2023	2024	2025	2026	2027	+ 5 ans
Emprunts obligataires	-	-	25 307	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	26 731	500	500	500	500	1 750
Autres emprunts financiers	127	-	-	15 000	-	-
Dépôts de garantie	118	-	-	-	-	-
Dettes liées aux droits d'usage des contrats de construction	300	573	547	522	498	2 881
Dettes fournisseurs et autres dettes	8 868	-	-	-	-	-

Les dettes financières sont valorisées au coût amorti sur base du taux d'intérêt effectif, justifié par des conventions et des montants empruntés. La juste valeur des emprunts, dettes financières, dettes commerciales et autres dettes ne diffère pas significativement de leur valeur comptable compte tenu des principes de reconnaissance et d'évaluation applicables à ces passifs, et aux conditions et échéances contractuelles en vigueur.

NB : Hiérarchie de la Juste Valeur :

- Niveau 1 : le cours/prix coté (non ajusté) issu de marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- Niveau 2 : des données autres que le cours/prix coté au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif soit directement (par exemple des prix) soit indirectement (par exemple des éléments dérivant de prix) ;
- Niveau 3 : des données sur l'actif ou le passif qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables (informations non observables).

NOTE 17 : DETTES FINANCIÈRES

(en € 000)	30/06/2023	31/12/2022
Non courantes		
Emprunts bancaires — taux flottant	2 750	3 250
Emprunts obligataires — taux fixe	24 667	24 667
Emprunts entreprises liées - taux fixe	15 000	15 000
	42 417	42 917
Courantes		
Emprunts bancaires — taux flottant	27 297	17 566
Découvert bancaire	-	-
Emprunts obligataires — taux fixe	640	89
Emprunts entreprises liées - taux fixe	60	445
Autres dettes financières	1	1
	27 998	18 101
Total des dettes financières	70 415	61 018

A la date de clôture la répartition des emprunts selon leur catégorie de taux d'intérêts est la suivante :

(en € 000)	30/06/2023	31/12/2022
Emprunts à taux flottant	30 047	20 816
Emprunts à taux fixe	40 367	40 201
Dettes sans intérêt	1	1
	70 415	61 018

Toutes les dettes financières sont en euro et le groupe n'est donc pas sujet à un risque de change. La valeur comptable des dettes financières courantes et non courantes constitue une bonne approximation de leur juste valeur.

A. EMPRUNT BANCAIRE À TAUX FLOTTANT

Les taux d'intérêts applicables sur les emprunts bancaires correspondent au taux Euribor augmenté d'une marge commerciale fixe.

Banimmo bénéficie au 30 juin 2023 de deux financements bancaires bilatéraux destiné à financer des projets spécifiques :

- Un financement de l'immeuble « RAKET 40 » pour un montant nominal total de € 3,3 millions, entièrement utilisé. Cet emprunt a pour échéance le 1er juillet 2029 et prévoit des remboursements annuels de € 0,5 million. Ce financement est donc repris dans les dettes financières courantes à hauteur de € 0,5 million et dans les dettes financières non courantes à hauteur de € 2,8 millions.
- Un financement à court terme des immeubles « NETWORKS Gent One » et « NETWORKS Gent Two » pour un montant nominal de € 26,7 millions entièrement tirés au 30/06/2023. Ce financement a une échéance au 31 août 2023 et est donc comptabilisé en dette financières courantes. Un financement complémentaire de € 3,0 millions peut être tiré par tranche de € 1,5 millions en fonction de la prise en location de nouvelles surfaces dans l'immeuble.

En garantie de ces emprunts à taux flottant, le Groupe a octroyé au 30 juin 2023, une inscription hypothécaire s'élevant à € 1,0 million (même montant qu'au 31 décembre 2022) et une promesse d'inscription hypothécaire de € 35,2 millions (même montant qu'au 31 décembre 2022).

B. EMPRUNT AUPRÈS DE SOCIÉTÉS LIÉES

Banimmo a signé en juin 2019 un emprunt octroyé par Patronale Life :
- un crédit subordonné de € 15 millions pour une durée de 7 ans au taux de 5%, sans aucune sûreté ni gage.

Ces moyens mis à disposition par son actionnaire majoritaire permettent à Banimmo de renforcer ses fonds propres (la ligne de € 15 millions pouvant être assimilée à des fonds propres) et de disposer de moyens pour financer ses projets de construction et de redéveloppement.

Au 30 juin 2023, lce crédit subordonné est entièrement tiré.

C. EMPRUNTS OBLIGATAIRES

En 2020, Banimmo a clôturé un placement privé d'obligations pour un montant total de € 50,0 millions. Les obligations émises le 2 décembre 2020 ont une durée de 5 ans, arrivent donc à échéance le 2 décembre 2025 et génèrent un rendement brut de 4,50%. Le produit net de l'émission obligataire est utilisé par Banimmo pour financer le développement actuel des projets à Gand et à Bruxelles et vise à soutenir la stratégie de croissance du groupe en développant le portefeuille d'actifs existant et en procédant à de nouvelles acquisitions dans le futur.

Cette émission obligataire contribue à la réorganisation à long terme des moyens de financement du groupe. Les obligations étaient souscrites à hauteur de € 27,9 millions au 31 décembre 2021 par Patronale Life, actionnaire de référence du groupe Banimmo.

En 2022, Banimmo a procédé au rachat de ses obligations à pari à hauteur de € 25,3 millions d'euros. Les obligations sont conservées dans le portefeuille de placement de Banimmo en n'ont pas été détruites.

Patronale Life a également vendu des obligations Banimmo à des souscripteurs externes.

Au 30 juin 2023, sur € 24,7 millions d'obligations en circulation, Patronale Life n'en détient plus aucune. Pour son emprunt obligataire, Banimmo s'est engagée à ne pas dépasser un ratio « dette financière nette / total du bilan » de 75%. Le ratio au 30 juin 2023 est de 27,83%.

NOTE 18 : RISQUES LIÉS À L'OBTENTION DE FINANCEMENT

Les principaux risques et incertitudes sont repris dans la note 3 du rapport annuel 2022. Ci-dessous sont reprises les évolutions de ces risques au cours du premier semestre 2023.

Risques liés à l'obtention de financements :

Les activités du groupe nécessitent des investissements importants à financer en partie par le recours à de l'endettement.

Le financement du groupe repose actuellement :

- sur un emprunt obligataire dont le montant nominal est de € 50,0 millions avec une échéance en décembre 2025 ;
- sur un emprunt subordonné dont le montant nominal est de € 15 millions avec échéance en juin 2026 ;
- sur un emprunt bilatéral pour un total nominal de € 3,3 millions échéant en juin 2029 ;
- sur un emprunt bilatéral pour un total nominal de € 26,7 millions échéant en août 2023.

Le taux d'endettement net du Groupe se situe à un niveau de 27,83% du total bilantaire au 30 juin 2023. Le groupe Banimmo entend également diversifier ses moyens de financement.

RAPPORT DU COMMISSAIRE



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

Rapport du commissaire à l'organe d'administration de Banimmo SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de 6 mois close le 30 juin 2023

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé de Banimmo SA arrêté au 30 juin 2023 ainsi que le compte de résultat consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de 6 mois close le 30 juin 2023 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Diegem, 24 août 2023

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
 Commissaire
 représentée par

Christel
 Weymeersch
 (Signature)

Digitally signed by Christel
 Weymeersch (Signature)
 DN: cn=Christel Weymeersch
 (Signature), c=BE
 Date: 2023.08.24 09:40:23
 +02'00'

Christel Weymeersch *
 Partner
 *Agissant au nom d'une SRL

24CW0014

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Nous attestons qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés résumés pour la période de six mois close au 30 juin 2023, établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et des entreprises comprises dans la consolidation. Le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et des principales transactions entre parties liées, et de leur incidence sur les états financiers consolidés résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.

Au nom et au compte du Conseil d'Administration.

Werner Van Walle
Président du Conseil

Lares Real Estate SRL
Administrateur
Représentée par Laurent Calonne

CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE

05/03/2024	Publication des résultats annuels 2023
14/05/2024	Assemblée Générale ordinaire
27/08/2024	Rapport semestriel au 30 juin 2024

INVESTOR RELATIONS CONTACT

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



SIÈGE

BLD BISCHOFFSHEIM 33
BE-1000 BRUXELLES

RPM : 0888.061.724

LEI : 549300Q5C74EHCZOV179 ISIN :
BE0003870871