



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

2024

Information réglementée
29 août 2024 - 17h40

banimmo
the future is flexible



CONTENU

Le mot du CEO	3
Chiffres clés	4
Activités	6
Rapport de gestion intermédiaire	12
États financiers consolidés résumés	16
Rapport du commissaire	38
Déclaration des personnes responsables	39

LE MOT DU CEO

Il reste à attendre une nouvelle baisse des taux d'intérêt et une stabilisation, voire une relance, du marché de l'immobilier commercial.

Les prix de la construction, quant à eux, sont stables et la demande timide de produits Core ou Grade-A, c'est-à-dire de projets hautement durables et de qualité avec une grande facilité d'utilisation dans des endroits bien accessibles, a lentement mais sûrement un impact positif sur les loyers prime.

Notre nouveau projet de bureau NETWORKS Gent ATMOS répond parfaitement à ces critères. En effet, les entreprises qui s'y installeront seront déjà alignées sur la taxonomie de l'UE en ce qui concerne leurs bureaux.

Avec la construction du nouveau siège pour Farys, cela permettra à Banimmo de récolter les fruits des efforts des deux dernières années d'ici 2025.

Nous continuons également à travailler au développement des zones sur nos terrains de Gand et de Charleroi. C'est là que réside le grand potentiel de Banimmo pour la seconde moitié de cette décennie.

Lares Real Estate SRL
Administrateur délégué
représentée par **Laurent Calonne**
CEO

Notre faible taux d'endettement et notre marge de manœuvre financière nous rendent moins sensibles aux pressions de refinancement pour le moment.

L'augmentation des revenus locatifs et la réévaluation nette positive du portefeuille d'investissement permettent déjà d'obtenir un bon résultat net à la fin du semestre.



L'AUGMENTATION DES REVENUS
LOCATIFS ET LA RÉÉVALUATION
NETTE POSITIVE DU PORTEFEUILLE
D'INVESTISSEMENT PERMETTENT DÉJÀ
D'OBTENIR UN BON RÉSULTAT NET À LA
FIN DU SEMESTRE.



LAURENT CALONNE • CEO

CHIFFRES CLÉS

ABOUT BANIMMO

Step into the dynamic world of Banimmo, where our journey began in 1993, and we've been making waves ever since. With over three decades of expertise as a visionary real estate developer, we proudly boast a development potential of around 290.000 m² of floor surface.

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

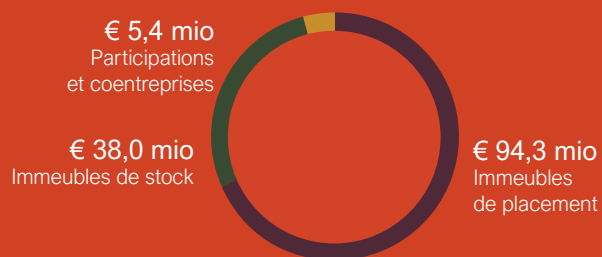
At Banimmo, we don't just build structures; we create experiences. Our business plan revolves around transformative mixed projects on our existing land portfolio and strategic new acquisitions. Sustainability isn't just a buzzword for us; it's a driving force behind every strategic decision we make.

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

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

€ 137,7 mio

Portefeuille immobilier



100%
Belgique



€ 6,20
VAN par action

Chiffres clés portefeuille immobilier

(€ mio)	30/06/2024	31/12/2023
Juste valeur du portefeuille immobilier	137,7	118,7
<i>Immeubles de placement</i>	94,3	84,1
<i>Immeubles de stock</i>	38,0	29,3
<i>Participations et immeubles détenus via des coentreprises</i>	5,4	5,3
Taux d'occupation des immeubles louables	92,30%	90,63%
Superficie locative (m ²)	53 040	53 040
Potentiel de développement (m ²)	290 000	290 000

Chiffres clés bilan

(€ '000)	30/06/2024	31/12/2023
Valeur de l'actif net	69 794	66 816
Valeur de l'actif net par action	6,20	5,94
Valeur de l'actif net (groupe)	67 705	65 794
Valeur de l'actif net (groupe) par action	6,02	5,85
Nombre d'actions à la date de clôture (#)	11 249 924	11 249 924
Total de l'actif	161 548	152 709
Dette financière	68 900	69 874
Taux d'endettement	37,99%	34,67%

Chiffres clés compte de résultats

(€ '000)	30/06/2024	30/06/2023
Résultat immobilier	5 607	2 937
Résultat opérationnel	3 662	881
Résultat net	2 480	160
Résultat par action et après dilution (€)	0,17	0,00

ACTIVITÉS

DÉVELOPPEMENTS

Cessions

Aucune cession n'a été réalisée au cours du premier semestre 2024.

Activités de développement

The Loop, Gand

Le 25 juin, le projet NETWORKS Gent ATMOS a atteint le point le plus haut de la construction du gros œuvre. La tradition veut que l'on place le mât de mai à ce moment-là. Cette opération s'est déroulée en présence de tous les membres de l'équipe de construction et de l'échevin de l'aménagement du territoire de la ville de Gand. La réception des cinq bâtiments est prévue en Q2 2025.

Le 22 avril 2024, le permis pour le nouveau siège de Farys a été déclaré définitif et exécutable. Les travaux ont commencé depuis lors et leur réception est prévue en Q2 2026.



Le plan de conception et de qualité de l'image d'un développement à usage mixte de près de 80.000 m² de surface de plancher sur Veld 12 Oost à The Loop à Gand, le site situé entre IKEA et Flanders Expo, est presque finalisé. Par le biais d'une procédure de sélection, l'élaboration de ce plan a été confiée à une équipe multidisciplinaire composée de XDGA et SWECO.



Charleroi

En concertation avec la ville de Charleroi, une version améliorée du plan directeur de l'ancien parking du Palais des Congrès de Charleroi a été finalisée. Ce plan prévoit un développement 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 également en cours.

INVESTMENT MANAGEMENT

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier à la fin du semestre s'élève à 92,30%, soit une augmentation de 1,67% par rapport au 31 décembre 2023. Cette hausse est en partie due à une location supplémentaire de 125 m² de bureaux à Producontent à NETWORKS Forest.

Dans les bâtiments **NETWORKS Gent One & Two**, qui sont loués à 96,23%, il ne reste plus qu'un demi-étage disponible dans le bâtiment One, d'une superficie de 435 m².



À **NETWORKS Forest**, le taux d'occupation est de 84,52%, un étage et demi reste disponible pour 1.884 m².

Sur **RAKET 40**, loué à 83,54%, 1.356 m² de bureaux sont encore disponibles.

Portefeuille locatif

Avenue Bourget 1 à Evere (Da Vinci H3)
IMMEUBLE DE PLACEMENT



Adresse : Avenue du Bourget 1, 1140 Bruxelles
Surface totale : 12.449 m²
Parking : 90
Année de rénovation : 2005-2006
Niveaux hors sol : Rez + 1
Taux d'occupation : 100 % (Commission européenne)

Avenue de Schiphol 3 (Da Vinci H5)
IMMEUBLE DE STOCK



Adresse : Avenue de Schiphol 3, 1140 Bruxelles
Surface totale : 3.703 m²
Parking : 69
Année de rénovation : 2010
Niveaux hors sol : Rez + 2
Taux d'occupation : 100 % (Equans)



NETWORKS
FOREST

NETWORKS Forest
IMMEUBLE DE PLACEMENT



Adresse : Boulevard de l'Humanité 292, 1190 Bruxelles
Surface totale : 14.065 m²
Parking : 218 emplacements de parking (dont 188 utilisés)
Année de construction : 1994, partiellement rénové en 2018 et 2021
Niveaux hors sol : Rez + 5
Niveaux sous-sol : 1
Taux d'occupation : 84,52% (Veepee, Sitecore; ELCO, Therabel, ACH Bouw, Biocodex, Spentys, Unilever, ...)



NETWORKS
GENT

When mobility becomes an asset

NETWORKS Gent – bâtiments ONE et TWO
IMMEUBLE DE PLACEMENT

Raketstraat 40
IMMEUBLE DE STOCK



NETWORKS
GENT

ATMOS

NETWORKS Gent - ATMOS
IMMEUBLE DE PLACEMENT / IMMEUBLE DE STOCK



Adresse : Rue de la Fusée 40, 1130 Bruxelles
Surface totale : 8.242 m²
Parking : 152
Année de rénovation : 2011
Niveaux hors sol : Rez + 1
Taux d'occupation : 83,54% (Electrolux)

Adresse : Raymonde de Larochelaan 13-15, The Loop,
Gent
Surface totale : 14.581 m²
Parking : 203
Réception : Q3 2021 (TWO) et Q1 2022 (ONE)
Niveaux hors sol : Rez + 6
Niveaux sous-sol : 1
Taux d'occupation : 96,23% (Esko Graphics, iO, Mazars,
Marsh, Fiberklaar, Skilliant, Lightspeed)

Adresse : Raymonde de Larochelaan 50-58, The Loop,
Gent
Surface totale : 16.188 m² sur 5 bâtiments :
TROPOS (bâtiment 1) : 3.743 m²
MESOS (bâtiment 2) : 3.492 m²
STRATOS (bâtiment 3) : 3.743 m²
EXOS (bâtiment 4) : 2.824 m²
IONOS (bâtiment 5) : 2.386 m²
Parking : 174
Réception : Q2 2025
Niveaux hors sol : Rez + 3
Niveaux sous-sol : 1
Taux d'occupation : sous construction

Aperçu du portefeuille

Composition

Au 30 juin 2024, le portefeuille locatif se composait de 5 immeubles loués, pour une surface locative totale de 53.040 m².

Par ailleurs, le portefeuille se compose de 5 terrains (dont 1 en coentreprise) avec un potentiel de développement de quelque 290.000 m² (part Banimmo). Deux projets sont en cours de construction sur ces terrains, à savoir NETWORKS Gent ATMOS et Farys.

Valeur du patrimoine

Au 30 juin 2024, le portefeuille immobilier a une valeur de **€ 137,7 millions** :

- Immeubles de placement : € 94,3 millions ;
- Immeubles de stock : € 38,0 millions ;
- Participations et bâtiments détenus en coentreprise : € 5,4 millions.



RAPPORT DE GESTION TEMPORAIRE

Mot

Chiffres clés

Activités

Gestion

Etats financiers

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en € 000)	30/06/2024	30/06/2023
Revenus locatifs	3 628	2 626
Produits de cession d'immeubles de stock	-	-
Produits des commandes en cours d'exécution	-	-
Produits des activités ordinaires	3 628	2 626
Charges locatives	-398	-551
Prix de revient des immeubles de stock vendus	-	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-	-
Charges des activités ordinaires	-398	-551
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	3 230	2 075
Honoraires et commissions de gestion	102	159
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	2 600	837
(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	-112	79
RÉSULTAT IMMOBILIER	5 607	2 937
Charges administratives	-1 945	-2 056
Autres revenus	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	3 662	881
Charges financières	-1 352	-1 507
Produits financiers	171	691
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	-117	-76
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	169	293
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	-	-
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	-	-
Résultat des autres actifs financiers	-	-
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	2 533	282
Impôts	-53	-122
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES	2 480	160
Résultat des activités non poursuivies	-	-
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	2 480	160
Attribuable aux:		
- Actionnaires de la société	1 911	51
- Intérêts minoritaires	569	108
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)	0,17	0,00

BILAN CONSOLIDÉ

(en € 000)	30/06/2024	31/12/2023
ACTIFS		
ACTIFS NON COURANTS		
Immeubles de placement	94 320	84 058
Immobilisations corporelles	266	297
Immobilisations incorporelles	40	47
Droits d'usage des contrats de location	4 318	4 504
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5 447	5 346
Instruments financiers dérivés à long terme	412	
Actifs d'impôts différés	-	-
Actifs financiers non courants	3 561	4 339
Créances commerciales et autres créances non courantes	1 859	1 937
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS	110 223	100 528
ACTIFS COURANTS		
Immeubles en stocks	38 065	29 256
Actifs financiers courants	60	46
Créances commerciales et autres créances courantes	5 503	5 800
Créances d'impôts courants	169	127
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 528	16 952
TOTAL DES ACTIFS COURANTS	51 325	52 181
TOTAL DES ACTIFS	161 548	152 709
CAPITAUX PROPRES		
Capital	30 000	30 000
Réserves consolidées	37 705	35 794
Capitaux propres part du groupe	67 705	65 794
Intérêts minoritaires	2 089	1 021
TOTAL CAPITAUX PROPRES	69 794	66 815
PASSIFS		
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières non courantes	66 499	67 539
Provisions non courantes	242	242
Impôts différés non courants	95	
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	4 176	4 452
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	5 132	2 850
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS	76 144	75 083
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières courantes	2 402	2 335
Dettes d'impôts courants	79	206
Provisions courantes	29	29
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	559	572
Dettes commerciales et autres dettes courantes	12 541	7 669
Passifs liés aux actifs des activités non poursuivies	-	-
TOTAL DES PASSIFS COURANTS	15 610	10 811
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	161 548	152 709

NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT ET LE BILAN CONSOLIDÉS

Les revenus locatifs du premier semestre 2024 s'élèvent à € 3,6 millions, soit une augmentation significative de 38% par rapport aux € 2,6 millions au 30 juin 2023. Ceci est dû à la prolongation de l'usufruit de l'immeuble DVH3 sur l'avenue Bordet à Evere. Depuis octobre 2023, la Commission européenne paie une redevance d'usufruit annuelle de € 950k (non indexée). En effet, pour la période d'usufruit précédente, les redevances avaient été vendues à Fédérale Assurance. Les nouveaux locataires de NETWORKS Forest et de NETWORKS Gent One & Two ainsi que l'indexation des loyers ont également contribué à l'augmentation des revenus locatifs.

Les charges locatives de € 0,4 million sont légèrement inférieures au € 0,5 million au 30/06/2023. Ceci est principalement dû à un coût d'occupation plus faible.

Au cours du premier semestre 2024, Banimmo n'a pas réalisé de ventes immobilières.

Contrairement à 2023, les immeubles de placement ont fait l'objet d'un ajustement net positif de la juste valeur de € 2,6 millions, principalement en raison de l'évaluation du projet NETWORKS Gent ATMOS en développement.

Les immeubles de 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 charges opérationnelles, d'un montant de € 0,1 million, concernent principalement l'annulation de créances douteuses sur les locataires de NETWORKS Forest.

Les charges administratives s'élèvent à € 2,0 millions, soit le même montant qu'au premier semestre 2023.

Les charges administratives sont aujourd'hui conformes au budget.

Pour le premier semestre 2024, les charges financières nettes s'élèvent à € 1,4 million, contre € 1,5 million au 30 juin 2023. Contre une augmentation du coût de financement d'environ € 400k, il y a un impact positif de € 380k provenant de la couverture du prêt sur NETWORKS Gent One& Two.

Les produits financiers s'élèvent à € 0,2 million.

Le résultat de € 0,2 million provenant d'entreprises liées concerne la vente de l'apport d'un terrain par Grondbank The Loop à Espevelo 3, la société de développement du projet Farys sur The Loop.

Le résultat net consolidé (IFRS) pour le premier semestre 2024 s'élève à € 2,5 millions contre un bénéfice de € 160k au 30 juin 2023.

ACTIF NET COMPTABLE PAR ACTION

L'actif net comptable par action est de € 6,20 au 30 juin 2024 contre € 5,94 au 31 décembre 2023.

FINANCEMENTS

Financement en cours Patronale Life : un prêt subordonné avec Patronale Life de € 15,0 millions pour 7 ans à un taux d'intérêt de 5%, sans garantie ni gage, venant à échéance le 01/06/2026, est en place à la date de clôture. Le 30/06/2024, ce prêt a été entièrement tiré.

Ces ressources mises à disposition par son actionnaire de référence 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 clôturé 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 2024, Banimmo disposait de deux prêts bancaires bilatéraux pour financer des projets spécifiques :

- Un financement à long terme du bâtiment RAKET40 pour un montant nominal total de € 2,8 millions ;
- Une ligne de crédit roll-over pour le financement des bâtiments NETWORKS Gent One & Two pour un montant nominal de € 27 millions à échéance 28/02/2026, dont € 25,7 millions tirés le 30/06/2024.

Le taux d'endettement net consolidé de Banimmo se situe toujours à un niveau assez bas en termes de Loan-to-Value : il s'élève à 37,99% au 30 juin 2024 (contre 34,7% comparable au 31/12/2023).

CORPORATE GOVERNANCE

Lors de l'assemblée générale du 14 mai 2024, il a été mis fin au mandat d'administrateur et de président du conseil d'administration de Patronale Real Estate SA, avec représentant permanent Werner Van Walle. Avec effet à la même date, le groupe ABC SA, avec représentant permanent Werner Van Walle, a été nommé administrateur et président du conseil d'administration de Banimmo SA. Le mandat d'ABC-Group SA court jusqu'à l'assemblée générale de l'exercice se clôturant le 31/12/2025.

Par acte notarié du 27 juin 2024, passé devant la notaire Sylvie Lefevre à Malines, la société Immo Property Services SA, en abrégé IPS SA, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, boulevard Bischoffsheim 33, et CBE 0896.451.630, a été absorbée par Banimmo SA par voie de fusion silencieuse. Cette fusion a pris effet juridiquement le 1er juillet 2024 et au niveau comptable le 1er janvier 2024.

ÉVÉNEMENTS APRÈS LA CLÔTURE DU PREMIER SEMESTRE 2024

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

PERSPECTIVES

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

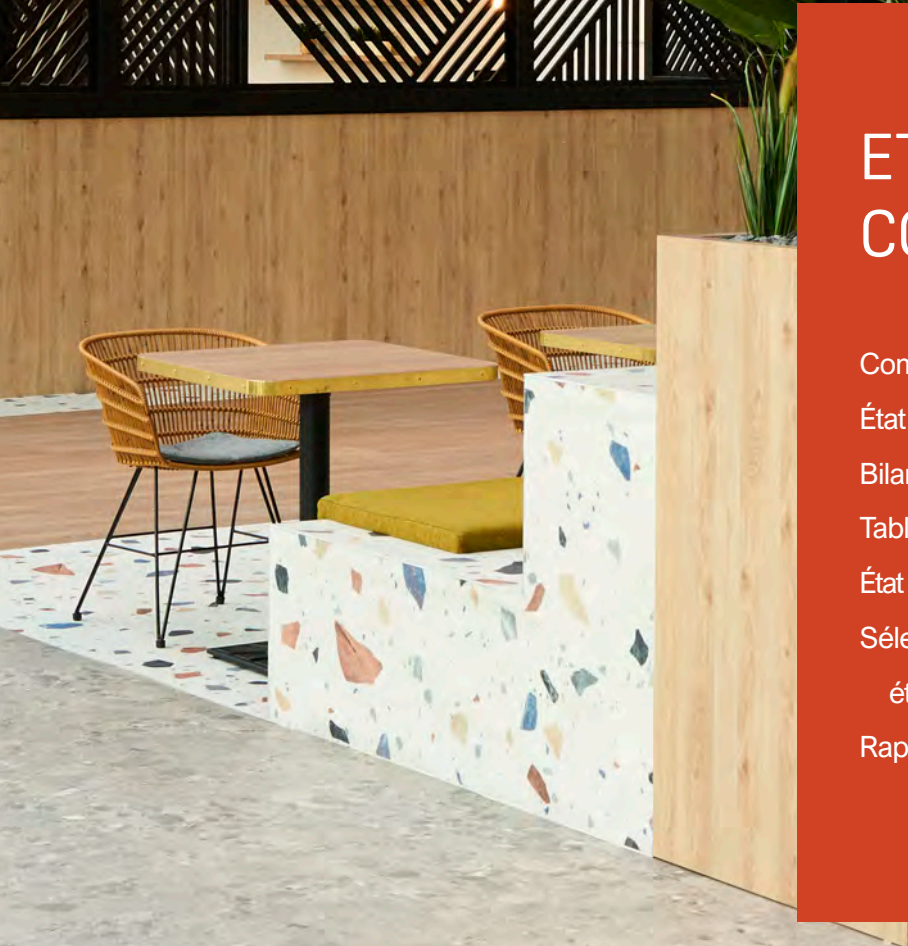
Tant à Charleroi qu'à The Loop à Gand, l'élaboration des plans structurels est en cours de finalisation, ce qui devrait permettre d'introduire les premières demandes de permis de construire à partir de 2025.

Finalement, les dossiers d'acquisition sont très régulièrement examinés de manière opportuniste pour maintenir le potentiel de développement 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

ABC-Group SA
Administrateur
représentée par Werner Van Walle
Président du conseil d'administration



ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

Compte de résultat consolidé	17
État consolidé du résultat global	18
Bilan consolidé	19
Tableau consolidé des flux de trésorerie	21
État consolidé des variations des capitaux propres	24
Sélection des notes explicatives sur les états financiers consolidés résumés	25
Rapport du commissaire	38

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en € 000)	30/06/2024	30/06/2023
Revenus locatifs	3 628	2 626
Produits de cession d'immeubles de stock	-	-
Produits des commandes en cours d'exécution	-	-
Produits des activités ordinaires	3 628	2 626
Charges locatives	-398	-551
Prix de revient des immeubles de stock vendus	-	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-	-
Charges des activités ordinaires	-398	-551
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	3 230	2 075
Honoraires et commissions de gestion	102	159
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	2 600	837
(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	-112	79
RÉSULTAT IMMOBILIER	5 607	2 937
Charges administratives	-1 945	-2 056
Autres revenus	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	3 662	881
Charges financières	-1 352	-1 507
Produits financiers	171	691
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	-117	-76
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	169	293
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	-	-
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	-	-
Résultat des autres actifs financiers	-	-
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	2 533	282
Impôts	-53	-122
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES	2 480	160
Résultat des activités non poursuivies	-	-
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	2 480	160
Attribuable aux:		
- Actionnaires de la société	1 911	51
- Intérêts minoritaires	569	108
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)	0,17	0,00

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

(en € 000)	30/06/2024	30/06/2023
RÉSULTAT NET	2 480	160
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	2 480	160
Attribuable aux :		
– Actionnaires de la société	1 911	51
– Intérêts minoritaires	569	108

BILAN CONSOLIDÉ

(en € 000)	30/06/2024	31/12/2023
ACTIFS		
ACTIFS NON COURANTS		
Immeubles de placement	94 320	84 058
Immobilisations corporelles	266	297
Immobilisations incorporelles	40	47
Droits d'usage des contrats de location	4 318	4 504
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5 447	5 346
Instruments financiers dérivés à long terme	412	
Actifs d'impôts différés	-	-
Actifs financiers non courants	3 561	4 339
Créances commerciales et autres créances non courantes	1 859	1 937
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS	110 223	100 528
ACTIFS COURANTS		
Immeubles de stocks	38 065	29 256
Actifs financiers courants	60	46
Créances commerciales et autres créances courantes	5 503	5 800
Créances d'impôts courants	169	127
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 528	16 952
TOTAL DES ACTIFS COURANTS	51 325	52 181
TOTAL DES ACTIFS	161 548	152 709

(en € 000)	30/06/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES		
Capital	30 000	30 000
Réserves consolidées	37 705	35 794
Capitaux propres part du groupe	67 705	65 794
Intérêts minoritaires	2 089	1 021
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	69 794	66 815
PASSIFS		
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières non courantes	66 499	67 539
Provisions non courantes	242	242
Impôts différés non courants	95	-
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	4 176	4 452
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	5 132	2 850
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS	76 144	75 083
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières courantes	2 402	2 335
Dettes d'impôts courants	79	206
Provisions courantes	29	29
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	559	572
Dettes commerciales et autres dettes courantes	12 541	7 669
Passifs liés aux actifs des activités non poursuivies	-	-
TOTAL DES PASSIFS COURANTS	15 610	10 811
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	161 548	152 709

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en € 000)	2024 (6 mois)	2023 (6 mois)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
RÉSULTAT NET DU GROUPE	1 911	51
RÉSULTAT NET QUOTE PART DE TIERS	569	108
- Impôts	53	122
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de placement	-	-
- (Profits) / pertes sur la cession des coentreprises et entreprises associées	-	-
- (Profits) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement (1)	-2 600	-837
- (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles de stocks (5)	-	-
- (Reprises de) réductions de valeur sur créances	88	-
- 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	3
- Amortissement des immobilisations incorporelles	11	12
- Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles (3)	35	-190
- Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des coentreprises et entreprises associées (4)	-169	-293
- (Reprises de) réductions de valeur des créances sur des coentreprises et entreprises associées	-	-
- Résultat des activités non poursuivies	-	-
- Charges d'intérêts	1 983	1 584
- Produits d'intérêts et dividendes reçus	-171	-690
- (Profits) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés	-515	-
RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DU FONDS DE ROULEMENT	1 411	83
<i>Variations du fonds de roulement</i>		
Dépenses d'investissements sur immeubles de stock (5)	-8 810	-1 690
Encaissements de cessions sur immeubles de stock	-	-
Créances commerciales et autres créances	279	1 831
Dettes commerciales et autres dettes	7 153	4 689
Provisions	-	-2 610
TRÉSORERIE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	33	2 303
Impôts payés	-161	-1 805
Impôts reçus	35	-
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	-93	498

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (SUITE)

(en € 000)	2024 (6 mois)	2023 (6 mois)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement (6)	-6 987	-3 457
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-	-
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-4	-9
Acquisitions de coentreprises et entreprises associées	-	-5
Cession de coentreprises et entreprises associées	-	-
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 (7)	778	-
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT	-6 213	-3 494
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Remboursements d'emprunts bancaires (8)	-1 040	-500
Nouveaux emprunts	-	9 730
Remboursements d'obligation	-	-
Emissions d'obligations (net de frais)	-133	-304
Remboursement de dettes liées aux droits d'usage des contrats de location (2)	-289	-1 416
Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés	103	-
Intérêts payés	-1 916	-
Autres intérêts perçus	157	72
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT	-3 118	7 582
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	-9 424	4 586
Situation nette de trésorerie en début d'année	16 952	21 127
Situation nette de trésorerie en fin d'année	7 528	25 713

Pour le premier semestre 2024 :

- (1) Le poste « (Profits) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement » concerne une augmentation de valeur des immeubles NETWORKS Forest, Tropos, Mesos et Stratos et une diminution de valeur des immeubles Da Vinci H3 et NETWORKS Gent One & Two. 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 « Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des coentreprises et entreprises associées » concerne essentiellement le résultat réalisé par l'entreprise associée Grondbank The Loop.
- (5) Le poste « Dépenses d'investissement sur immeubles en stock » concerne principalement les dépenses pour la construction des immeubles Exos et Ionos du projet Atmos et de l'immeuble Farys, tous situés à Gand ainsi que des frais d'étude sur le terrain SDEC Charleroi.
- (6) Le poste « Dépenses d'investissements sur immeubles de placement » concerne essentiellement les travaux de construction des immeubles Tropos, Mesos et Stratos du projet Atmos à Gand.
- (7) Le poste « Remboursements de prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées » correspond au transfert de trésorerie de la société Espevelo3 qui est passé d'entreprise associée consolidée selon la méthode de mise en équivalence au 31 décembre 2023 à entreprise liée consolidée selon la méthode de l'intégration globale au 30 juin 2024.
- (8) Le poste « Remboursements d'emprunts » correspond à un remboursement contractuel de l'emprunt de financement de l'immeuble Raket 40 ainsi qu'à un remboursement contractuel de l'emprunt de financement de l'immeuble NETWORKS Gent One & Two.
- (9) Le poste « Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés » se rapporte aux intérêts perçus dans le cadre de la mise en place en 2024 d'une opération de couverture de taux d'intérêt sur l'emprunt de financement de l'immeuble NETWORKS Gent One & Two.

ÉTAT CONSOLIDÉ 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 2023	30 000	392	-1 843	44 060	0	72 609	0	72 609
Résultat du premier semestre 2023				51			108	
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	0	72 660	732	73 392
Résultat du deuxième semestre 2023				-6 866			290	
Acquisitions des parts de tiers dans les fonds propres des entreprises liées							-1	
Autres							-	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023	30 000	392	-1 843	37 245	0	65 794	1 021	66 815
Résultat du premier semestre 2024				1 911			569	
Dividendes								
Acquisitions des parts de tiers dans les fonds propres des entreprises liées							499	
Autres								
SOLDE AU 30 JUIN 2024	30 000	392	-1 843	39 156	0	67 705	2 089	69 794

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 2023 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 2024. Ces méthodes comptables sont décrites et présentées à la Note 2 « Résumé des principales méthodes comptables » des états financiers consolidés annuels 2023.

NOTE 3 : ÉVOLUTION DES MÉTHODES COMPTABLES DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2024

Normes, amendements aux normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne entrant en vigueur au premier semestre 2024 :

- Amendement à la norme IAS 1 – « Présentation des états financiers », intitulé « Passifs non courants assortis de clauses restrictives » - publié par l'IASB le 31 octobre 2022, adopté par l'UE le 19 décembre 2023 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2024 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IAS 7 – « Tableau des flux de trésorerie », intitulé « Ententes de financement de fournisseurs » - publié par l'IASB le 25 mai 2023, adopté par l'UE le 16 mai 2024 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2024 ;
- Amendement à la norme IFRS 7 – « Instruments financiers : Informations à fournir », intitulé « Ententes de financement de fournisseurs » - publié par l'IASB le 25 mai 2023, adopté par l'UE le 16 mai 2024 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2024 ;
- Amendement à la norme IFRS 16 – « Contrats de location », intitulé « Passifs locatifs découlant d'une cession-bail » - publié par l'IASB le 22 septembre 2022, adopté par l'UE le 20 novembre 2023 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2024.

Les normes, amendements et interprétations, adoptés par l'Union Européenne et entrant en vigueur au premier semestre 2024, 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 2024 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

Aucun événement à caractère exceptionnel ou aucun élément inhabituel ne s'est produit dans le courant de ce semestre.

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

Au premier semestre 2024, 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 2024 sont identiques à celles retenues pour la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2023.

NOTE 8 : DIVIDENDES

L'Assemblée Générale tenue dans le courant du premier semestre 2024 a décidé de ne faire aucune distribution de dividende au titre de l'exercice 2023.

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 ».

Secteurs géographiques au 30 juin 2024 (en € 000)	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	1 364	-	1 505	-	2 869
Charges locatives des immeubles de placement	- 303	-	- 34	-	- 337
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	1 061	-	1 471	-	2 532
Revenus locatifs des immeubles de stock	759	-	-	-	759
Charges locatives des immeubles de stock	- 61	-	-	-	- 61
Revenus locatifs nets des immeubles de stock	698	-	-	-	698
Produits de cession des immeubles de stock	-	-	-	-	-
Prix de revient des immeubles de stock	-	-	-	-	-
Revenus de cessions des immeubles de stock	-	-	-	-	-
Produits de cession des commandes en cours	-	-	-	-	-
Prix de revient des commandes en cours	-	-	-	-	-
Revenus des commandes en cours d'exécution	-	-	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	1 759	-	1 471	-	3 230
Honoraires et commissions de gestion	35	-	67	-	102
Produits de cession sur les immeubles de placement	-	-	-	-	-
Charges et frais de cessions sur les immeubles de placement	-	-	-	-	-
Revenus de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	- 109	-	2 709	-	2 600
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur droits d'utilisation immobiliers	- 185	-	-	- 28	- 213
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	-	-	-	-	-
Autres charges et produits opérationnels	- 19	-	-	- 93	- 112
RÉSULTAT IMMOBILIER	1 480	-	4 248	- 120	5 607
Charges administratives				-1 946	-1 946
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL PAR SECTEUR	1 480	-	4 248	-2 066	3 662
Charges financières nettes					-1 181
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'utilisation immobiliers					- 117
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées					169
Dépréciation (dotations/reprises) sur des coentreprises et entreprises associées					0
Résultat net de cession de titres des coentreprises et entreprises associées					0
Résultat sur autres actifs financiers					0
Impôts					- 53
RESULTAT SEMESTRIEL DES ACTIVITES POURSUIVIES					2 480
Résultat des activités non poursuivies					-
RESULTAT SEMESTRIEL					2 480

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 2024 ventilées par secteurs géographiques sont :

(en € 000) au 30 juin 2024	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement	127	-	7 535	-	7 661
Amortissements sur droits d'utilisation immobiliers	- 185	-	-	-	- 185
Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution	-	85	8 725	-	8 810
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	3	3
Charge d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	- 13	- 13
Amortissements sur droits d'utilisation des immobilisations corporelles	-	-	-	- 28	- 28

Secteurs géographiques au 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 de stock	751	-	-	-	751
Charges locatives des immeubles de stock	- 77	-	-	-	- 77
Revenus locatifs nets des immeubles de stock	674	-	-	-	674
Produits de cession des immeubles de stock	-	-	-	-	-
Prix de revient des immeubles de stock	-	-	-	-	-
Revenus de cessions des immeubles de stock	-	-	-	-	-
Produits de cession des commandes en cours	-	-	-	-	-
Prix de revient des commandes en cours	-	-	-	-	-
Revenus des commandes en cours d'exécution	-	-	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL 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 cessions 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 de stock	-	-	-	-	-
Autres charges et produits opérationnels	- 201	- 1	-	378	80
RÉSULTAT IMMOBILIER	1 090	- 1	1 595	351	2 937
Charges administratives				-2 056	-2 056
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL 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 coentreprises et entreprises associées					293
Dépréciation (dotations/reprises) sur des coentreprises et entreprises associées					0
Résultat net de cession de titres des coentreprises et entreprises associées					0
Résultat sur autres actifs financiers					0
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) au 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

NOTE 10 : CHANGEMENTS AFFECTANT LA COMPOSITION DE L'ENTREPRISE

Au premier semestre 2024, le groupe Banimmo a intégré dans son périmètre de consolidation, la société Espevelo 3 acquise à concurrence de 82,5% de l'entreprise associée GrondBank The Loop. Cette société est porteuse d'un projet immobilier d'un immeuble de bureau et laboratoires en construction d'environ 10.000 m² à Gand, destiné au QG de la société des eaux Farys.

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 2023 (voir note 29 du rapport annuel 2023).

NOTE 12 : DROITS ET ENGAGEMENTS

A. ENGAGEMENTS D'ACQUISITIONS D'ACTIFS

Au 30 juin 2024 comme au 31 décembre 2023, 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 2023).

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 2024 (même montant au 31 décembre 2023).

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 2024 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 1,7 millions et une promesse d'inscription hypothécaire de € 36,6 millions (même montant au 31 décembre 2023) afin de garantir ses emprunts bancaires et non bancaires.

Autres engagements reçus

Les garanties reçues par Banimmo des locataires s'élèvent à € 2,5 millions au 30 juin 2024 à comparer à € 1,5 millions au 31 décembre 2023.

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)	30/06/2024	31/12/2023
A moins d'un an	6 804	6 530
Entre 1 an et 5 ans	23 132	23 563
A plus de 5 ans	4 626	5 980
	34 562	36 073

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

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 2024, 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 2024 est de 37,99%.

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 3 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 :

30/06/2024

ACTIFS FINANCIERS (en € 000)	Valeurs comptables			Total	Justes valeurs	
	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs en juste valeur par les autres éléments du résultat global	Actifs au coût amorti		Hiérarchie de la juste valeur	Total
Titres disponibles à la vente courants et non courants	3 081	-	-	3 081	niveau 3	3 081
Autres actifs financiers courants et non courants	-	-	480	480	niveau 2	480
Instruments dérivés à la juste valeur	412	-	-	412	niveau 3	412
Clients et créances rattachées	-	-	3 850	3 850	niveau 2	3 850
Autres créances (1)	-	-	159	159	niveau 2	159
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	7 528	7 528	niveau 1	7 528

(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.

30/06/2024

PASSIFS FINANCIERS (en € 000)	Valeurs comptables			Total	Justes valeurs	
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti			Hiérarchie de la juste valeur	Total
Emprunt obligataire (1)	-	25 321		25 321	niveau 2	25 321
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	28 400		28 400	niveau 2	28 400
Autres emprunts financiers	-	15 179		15 179	niveau 2	15 179
Dépôts de garantie	-	118		118	niveau 2	118
Dettes à court terme liées aux droits d'usage des contrats de location	-	4 735		4 735	niveau 2	4 735
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)	-	15 290		15 290	niveau 2	15 290

(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)	Échéances					
	2024	2025	2026	2027	2028	+ de 5 ans
Emprunts obligataires	-	25 307	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	540	1 580	24 530	500	500	750
Autres emprunts financiers	179	-	15 000	,	-	-
Dépôts de garantie	118	-	-	-	-	-
Dettes liées aux droits d'usage des contrats de construction	572	547	522	498	468	2 128
Dettes fournisseurs et autres dettes	15 290	-	-	-	-	-

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 de 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)	30/06/2024	31/12/2023
NON COURANTES		
Emprunts bancaires — taux flottant	26 820	27 860
Emprunts obligataires — taux fixe	24 679	24 679
Emprunts entreprises liées - taux fixe	15 000	15 000
	66 499	67 539
COURANTES		
Emprunts bancaires — taux flottant	1 699	1 815
Découvert bancaire	-	-
Emprunts obligataires — taux fixe	643	91
Emprunts entreprises liées - taux fixe	59	427
Autres dettes financières	-	2
	2 401	2 335
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	68 900	69 874

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

(en € 000)	30/06/2024	31/12/2023
Emprunts à taux flottant	28 519	29 675
Emprunts à taux fixe	40 381	40 198
Dettes sans intérêt	-	1
	68 900	69 874

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 2024 de deux financements bancaires bilatéraux destiné à financer des projets spécifiques :

- Un financement de l'immeuble « RAKET 40 » pour un montant nominal total de € 2,8 millions, entièrement utilisé. Cet emprunt a pour échéance le 1^{er} 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 € 2,3 millions.
- Un financement à court terme des immeubles NETWORKS Gent One & Two pour un montant nominal de € 25,7 millions entièrement tirés au 30/06/2024. Ce financement a une échéance au 27 février 2026 et prévoit des remboursements annuels de € 1,080 millions. Ce financement est donc repris dans les dettes financières courantes à hauteur de € 1,1 million et dans les dettes financières non courantes à hauteur de € 24,6 millions.

Afin de couvrir le risque de hausse des taux d'intérêts, l'emprunt de financement de l'immeuble NETWORKS Gent One & Two Banimmo a négocié un instrument de type swap de taux d'intérêts. La valeur nominale de cet instrument financier dérivé est parfaitement similaire à l'emprunt. Le contrat a une maturité le 28/02/2027. Au premier semestre 2024, cette opération a permis de couvrir une hausse des charges d'intérêts de € 135K.

En garantie de ces emprunts à taux flottant, le Groupe a octroyé au 30 juin 2024, une inscription hypothécaire s'élevant à € 1,0 million (même montant qu'au 31 décembre 2023) et une promesse d'inscription hypothécaire de € 35,2 millions (même montant qu'au 31 décembre 2023).

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 2024, ce 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. Les obligations sont conservées dans le portefeuille de placement de Banimmo et n'ont pas été détruites.

Patronale Life a également vendu le solde de ses obligations Banimmo à des souscripteurs externes.

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 2024 est de 37,99%.

NOTE 18 : RISQUES LIÉS À L'OBTENTION DE FINANCEMENT

Les principaux risques et incertitudes sont repris dans la note 3 du rapport annuel 2023. Ci-dessous sont reprises les évolutions de ces risques au cours du premier semestre 2024.

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 mais dont Banimmo a racheté € 25,3 millions ;
- 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 € 2,8 millions échéant en juin 2029 ;
- sur un emprunt bilatéral pour un total nominal de € 25,7 millions échéant en février 2026.

Le taux d'endettement net du Groupe se situe à un niveau de 37,99% du total bilantaire au 30 juin 2024.

Le groupe Banimmo entend également diversifier ses moyens de financement.

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 2024

INTRODUCTION

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé de Banimmo SA arrêté au 30 juin 2024 ainsi que le compte de résultats 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 2024 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.

Bruxelles, 29 août 2024

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: 2024.08.29 11:05:29 +02'00'

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

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 2024, 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 délégué
Représentée par Laurent Calonne

CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE INVESTOR RELATIONS CONTACT

05/03/2025	Publication des résultats annuels 2024
14/05/2025	Assemblée Générale ordinaire
27/08/2025	Rapport semestriel au 30 juin 2025



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

Editeur responsable
Lares Real Estate SRL (rp : Laurent Calonne), CEO
Création
www.theimagecompany.eu
Principaux photographes
Saskia Vanderstichele, Serge Brison, Yvan Glavie & Philippe van Gelooven

SIÈGE SOCIAL
BLD BISCHOFFSHEIM 33
BE-1000 BRUXELLES

RPM : 0888.061.724
LEI : 549300Q5C74EHCZOV179
ISIN : BE0003870871

banimmo
the future is flexible