



Halfjaarverslag 2021

Gereguleerde informatie

Onder embargo tot 26/08/2021 - 17.40u



INHOUD



Woord van de CEO	3
Tussentijds beheersverslag	4
Verkorte geconsolideerde financiële staten	6
Verklaring verantwoordelijke personen	10
Verslag van de commissaris	12
Vastgoedportefeuille	16

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 more than 281,000 sqm of floor surface.

Patronale Life's entry into the capital as main shareholder has given the new management access to financial leverage and short decision lines. The rejuvenated Banimmo is an innovative player, focusing on the needs of its future building users and with the ambition to follow up on the new trends that will revolutionise the real estate sector.

Banimmo's strategy is based on product differentiation, understanding the customer, service-based environments, mission driven actions and transparent communication.



WOORD VAN DE CEO

Voor de eerste keer in vele jaren laat Banimmo een duidelijk positief nettoresultaat zien. Dit belangrijke keerpunt is niet enkel het resultaat van de eerder gerealiseerde herstructureringen, optimalisaties en besparingen, maar ook van het succesvol lanceren van de drie lopende projecten in Louvain-la-Neuve, Gent (NETWORKS Gent) en de Noordwijk in Brussel (NETWORKS NØR), wat tot een aantal positieve herwaarderingen in de portfolio heeft geleid.

Vooraf NETWORKS Gent, waar ondanks de COVID-19 crisis een succesvolle verhuring tot 61% van het project is gerealiseerd, met nog lopende onderhandelingen voor het saldo van het bijna 15.000 m² tellende project, draagt bij tot deze nieuwe wending.

Maar ook het project in Louvain-la-Neuve en NETWORKS NØR in de Noordwijk te Brussel, die volgens schema vorderen, dragen bij tot de gerealiseerde meerwaarde.

Op het einde van dit boekjaar zal dit positief resultaat bevestigd worden. Samen met positieve gesprekken voor de externe financiering van de lopende projecten moet dit een duidelijk signaal zijn dat Banimmo een beloftevolle toekomst tegemoet gaat met een recurrent positief resultaat.



LAURENT CALONNE • CEO

“ Voor de eerste keer in vele jaren
laat Banimmo een duidelijk positief
nettoresultaat zien. ”

Ondertussen werkt het licht uitgebreid team met volle energie aan de lancering van bijkomende projecten binnen de bestaande grondenportfolio in Gent (The Loop), Charleroi, Brussel en Luik.

Op Corporate vlak worden de strategie en de actiepunten verder scherp gesteld. Er zal nog sterker worden ingezet op duurzaamheid en innovatie. Dat is geen verkoopspraatje maar een noodzaak én opportuniteit voor de toekomst.

Een ESG-rapportering is een logische verdere stap in dat verhaal. Op die manier zal Banimmo zich nog beter profileren als een betrouwbare en innovatieve speler in een vastgoedsector in volle verandering.

*“ Een ESG-rapportering is een
logische verdere stap
in dat verhaal. ”*

Lares Real Estate BV
Bestuurder
vertegenwoordigd door Laurent Calonne
CEO

TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG

COMMERCIEËLE EN VERHUURACTIVITEITEN

De **bezettingsgraad** van de gebouwenportefeuille op 30 juni 2021 bedraagt 78,45%, een kleine stijging met 0,44% ten opzichte van 31 december 2020. Dit is ten gevolge van een bijkomende verhuur van 168 m² archiefruimte aan Umedia in het gebouw NETWORKS Forest. Het project NETWORKS Gent (gebouwen ONE en TWO) werd, ondanks een voorverhuur van meer dan 61% nog niet in deze cijfers opgenomen omdat deze gebouwen op 30/06 nog niet zijn opgeleverd en bijgevolg nog geen huurinkomsten genereren.

In het gebouw NETWORKS Forest blijft er een significante leegstand van 6.219 m² kantoor (of 49,28% van de totale oppervlakte).

Er wordt verder gewerkt aan de herpositionering van het gebouw als een service-oriented omgeving. Daartoe zijn de herinrichtingswerken van het atrium en de gemeenschappelijke delen opgestart, en eerder dit jaar werd de Smart Hub opgeleverd, de eerste volledig geïntegreerde smart office omgeving in België, onder de vorm van een businesscenter met flexibele werkplekken dat inspeelt op de nieuwe tendensen die door de COVID-19 pandemie bevestigd werden.



ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

Networks NØR, Noordwijk Brussel

De werken voor de herontwikkeling van dit passief kantoorgebouw van 13.738 m² dat “BREEAM Outstanding” gecertificeerd zal zijn, verlopen volgens planning. De oplevering is voorzien in december 2021. Er zijn nog geen huurcontracten afgesloten maar er lopen diverse onderhandelingen.



Networks Gent, The Loop Gent

Dit project op de site van The Loop in Gent dat twee kantoorgebouwen omvat, namelijk ONE (5.917m²) en TWO (8.345 m²), zal het label BREEAM Excellent dragen en is voor meerdere huurders bestemd.



Tot 30 juni 2021 werden de volgende huurcontracten afgesloten:

Gebouw	Huurder	Kantoor-oppervlakte	Duurtijd (jaar)
ONE	Mazars	1.053 m ²	9
TWO	Esko Graphics	5.260 m ²	9
TWO	Fiberklaar	1.547 m ²	6/9
TWO	Skilliant	836 m ²	9

Daarmee is ongeveer 61% van het project voorverhuurd. De opleveringen zijn voorzien in augustus 2021 (gebouw TWO) en december 2021 (gebouw ONE).

Activiteitscentrum van ING in Louvain-la-Neuve



Er lopen nog diverse onderhandelingen voor de resterende oppervlaktes.

Ondertussen werd een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor een volgende fase van kantoorruchten op Veld 3 van The Loop in Gent. Het betreft een cluster van 5 kleinere gebouwen (tot 4.000 m²) tegenover de bestaande ontwikkeling, georganiseerd rond een centrale verkeersluwe zone.

Er kwamen een aantal vragen binnen voor build-to-suit projecten op het saldo van Veld 5 en voor sommige worden voorstellen uitgewerkt.

Verder is Banimmo actief betrokken bij de Masterclass onder leiding van Alexander D'Hooghe. Deze begeleidingsmissie werd eerder dit jaar afgerond en de ambitienota die er op volgde heeft tot doel een kompas te zijn voor de verdere ontwikkelingen. Banimmo zal samen met zijn partner SoGent samenwerken met de andere ontwikkelaars en de Stad Gent om een kwalitatieve verdere ontwikkeling van The Loop te bewerkstelligen.

Dit project dat de regionale activiteiten van ING zal herbergen, zal worden opgeleverd in oktober 2021. Belfius Insurance zal eind 2021, na de eerste huurbetalingen door ING, de aandelen overnemen van MC² Development, de vennootschap die eigenaar van het gebouw is.

ACQUISITIES

Banimmo deed geen enkele aankoop tijdens het eerste halfjaar van 2021. De vennootschap onderzoekt op regelmatige basis acquisitiedossiers met het oog op toekomstige herontwikkelingen.

OVERDRACHTEN

In het eerste halfjaar van 2021 werden geen activa vervreemd.

FINANCIERINGEN

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

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

Op 30/06/2021 was de lening van € 15,0 miljoen volledig opgenomen, waar de lening van € 12,5 miljoen a rato van € 8,8 miljoen gebruikt werd.

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

Obligatielening: op 15/12/2020 werd een obligatielening van € 50,0 miljoen uitgegeven.

Externe financieringen: op 30/06/2021 loopt er een lening van € 4,25 miljoen bij Triodos tot 06/2029.

Onderhandelingen zijn gestart om de lopende projecten (in eindfase) bancaire te herfinancieren.

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

De **huurinkomsten** bedragen in het eerste halfjaar van 2021 € 1,5 miljoen, een kleine daling ten opzichte van € 1,8 miljoen op 30 juni 2020. De verhuurde panden zijn dezelfde gebleven en de inkomsten zijn stabiel.

De **kosten van verhuring** van € 0,2 miljoen zijn gedaald in vergelijking met dezelfde periode in 2020 (€ 0,4 miljoen) maar blijven in lijn met de resultaten per einde jaar 2020 (€ 0,6 miljoen).

In het eerste halfjaar van 2021 heeft Banimmo geen enkele vastgoedverkoop gerealiseerd.

De **vastgoedbeleggingen** kregen een positieve aanpassing van de reële waarde met € 1,4 miljoen, ingevolge de gebouwen NETWORKS Forest, Da Vinci H3 en Networks Gent 1. Het vastgoed in voorraad kreeg ook een positieve aanpassing van de reële waarde met € 8,4 miljoen, ingevolge een terugname van waardevermindering op het gebouw NETWORKS NØR na de waardering van het gebouw op 30/06/2021.

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

De **andere operationele kosten** van € 4,518 miljoen (€ 0,03 miljoen in het eerste halfjaar van 2020) hebben betrekking op de kosten van niet-verhuurde gebouwen (voornamelijk NETWORKS NØR) en voorzieningen op vorderingen en toekomstige potentiële lasten. Deze laatste betreffen voornamelijk een afschrijving van de schuldvordering op Société de la Tour Eiffel ten bedrage van € 1,4 miljoen en een bijkomende provisie, genomen vanuit het voorzichtigheidspostulaat, ten bedrage van € 2,5 miljoen voor een potentiële schuldclaim vanuit diezelfde Société de la Tour Eiffel - welke schuldclaim weliswaar integraal en ten gronde wordt betwist door Banimmo NV - in hetzelfde dossier.

De **administratieve kosten** bedragen € 1,7 miljoen tegenover € 1,6 miljoen in het eerste halfjaar van 2020. Deze kosten staan volledig in lijn met de opgestelde budgetten en blijven beïnvloed door de maatregelen die

getroffen werden om de kosten te verlagen.

Voor het eerste halfjaar van 2021 bedragen de **netto financiële kosten** € 1,9 miljoen tegenover € 1,3 miljoen op 30 juni 2020. Deze stijging is het resultaat van het verhogen van onze schulden om de investeringen te financieren.

De **netto schuldgraad** van de Groep situeert zich sindsdien op een vrij laag niveau in termen van Loan-to-Value: hij bedraagt 50,0% op 30 juni 2021 (tegenover 42,5% eind 2020).

Het **geconsolideerd nettoresultaat** (IFRS) van het eerste halfjaar van 2021 laat een winst zien van € 3,039 miljoen, tegenover een verlies van € 2,184 miljoen op 30 juni 2020.

BOEKHOUDKUNDIG NETTOACTIEF PER AANDEEL

Het Boekhoudkundig Nettoactief per aandeel bedraagt € 4,20 op 30 juni 2021.

CORPORATE GOVERNANCE

Een nieuw remuneratiebeleid (nieuwe titel 10 van het Corporate Governance Charter) werd goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders dd. 11 mei 2021.

GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET EERSTE HALFJAAR 2021

Op 27 juli 2021 werd een huurovereenkomst gesloten met ELCO Belgium voor 697 m² kantoren in het gebouw NETWORKS Forest, voor een termijn van 9 jaar vast, vanaf 1 september 2021. ELCO zal op deze manier de helft van de tweede verdieping betrekken.

Impact van COVID-19

Voor de bestaande gebouwenportefeuille is de impact op de lopende contracten onbestaande. Er werden geen huuropschortingen of -kortingen verleend tijdens het eerste semester en alle huurgelden werden tijdig geïnd. Er is geen indicatie dat dit zal wijzigen voor het komend semester.

Mogelijk kan COVID-19 een invloed hebben op de commercialisatie van de bestaande leegstand, voornamelijk op NETWORKS Forest. Echter kan de vraag naar kantoren wijzigen omwille van COVID-19, bijvoorbeeld door een grotere vraag naar satellietkantoren, flexibele werkplekken, grotere oppervlaktes om social distancing toe te laten etc. Dit kan ook opportuniteiten creëren waarop kan worden ingespeeld.

Voor de ontwikkelingen is er, na een duidelijke vertraging van de commercialisatie vorig jaar, terug een normale vraag. In Gent alvast was het voorjaar succesvol wat verhuringen betreft. Er bleek achteraf geen correctie op de huurprijzen te zijn. De investeringsmarkt zou volgens de indicatoren ook niet substantieel lijden onder COVID-19, wat gunstig zal zijn bij eventuele latere verkoop van de verhuurde projecten.

VOORUITZICHTEN

In het tweede halfjaar van 2021 gaat de commercialisatie van NETWORKS Gent en NETWORKS NØR verder. Vooral in Gent blijft de vraag betrekkelijk groot en worden regelmatig voorstellen gedaan.

Verder zullen voor de diverse posities in de portefeuille (The Loop in Gent, Charleroi, Luik, Evere) nieuwe projecten worden uitgewerkt om op deze wijze het volume van ontwikkelingen in stijgende lijn te houden in de komende jaren.

In naam en voor rekening van de Raad van Bestuur.




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



Patronale Real Estate NV
Bestuurder
vertegenwoordigd door **Werner Van Walle**
Voorzitter van de Raad van Bestuur

VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN



Geconsolideerde resultatenrekening	13
Geconsolideerd overzicht van het globale resultaat	14
Geconsolideerde balans	15
Geconsolideerd overzicht van de kasstromen	17
Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen	19
Selectie van de toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële staten	20
Verslag van de commissaris	37

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in € 000)	30/06/2021	30/06/2020
Huuropbrengsten	1.481	1.853
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-
Opbrengsten van bestellingen in uitvoering	-	-
Opbrengsten uit de voortgezette activiteiten	1.481	1.853
Kosten van verhuring	-222	-387
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	-	-
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	-	-
Kosten van de voortgezette activiteiten	-222	-387
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	1.259	1.466
Erelonen en beheersvergoedingen	414	13
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	1.391	-422
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	8.390	-
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	-213	-213
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen	-	-
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	-4.518	-31
VASTGOEDRESULTAAT	6.723	813
Administratieve kosten	-1.710	-1.551
Andere inkomsten	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT	5.013	-738
Financiële kosten	-1.896	-1.295
Financiële opbrengsten	25	66
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	-29	-15
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-68	-128
Afschrijvingen (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Resultaat op andere financiële activa	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	3.045	-2.110
Belastingen	-6	-74
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN	3.039	-2.184
Resultaat van de beëindigde activiteiten	0	0
NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	3.039	-2.184
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	2.922	-2.181
- Minderheidsbelangen	117	-3
Resultaat per aandeel en na verwatering toekomstend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)	0,26	-0,19

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBALE RESULTAAT

(in € 000)	30/06/2021	30/06/2020
NETTO RESULTAAT	3.039	-2.181
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte componenten	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-
Andere componenten van het globale resultaat die in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden	-	-
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-
Andere componenten van het globale resultaat die niet in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden	-	-
Globaal resultaat van de periode	3.039	-2.181
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	2.922	-2.181
- Minderheidsbelangen	117	-

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 000)	30/06/2021	31/12/2020
ACTIVA		
LANGLOPENDE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen	55.164	42.311
Materiële vaste activa	425	457
Immateriële vaste activa	131	160
Gebruiksrechten van leasingcontracten	5.431	5.616
Participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	4.968	5.036
Uitgestelde belasting activa	-	-
Langlopende financiële activa	4.556	4.556
Handelsvorderingen en andere vorderingen	1.639	1.707
TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA	72.314	59.843
KORTLOPENDE ACTIVA		
Gebouwen in voorraad	72.845	56.395
Kortlopende financiële activa	1.062	1.069
Handelsvorderingen en andere vorderingen	4.705	5.001
Kortlopende belastingvorderingen	35	94
Kas en kasequivalenten	3.344	19.160
TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA	81.991	81.719
TOTAAL ACTIVA	154.305	141.562

(in € 000)	30/06/2021	31/12/2020
EIGEN VERMOGEN		
Kapitaal	30.000	30.000
Geconsolideerde reserves	17.191	14.269
Eigen vermogen deel de groep	47.191	44.269
Minderheidsbelangen	456	340
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	47.647	44.609
PASSIVA		
LANGLOPENDE PASSIVA		
Langlopende financiële schulden	77.501	77.995
Langlopende voorzieningen	3.270	1.169
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	5.935	6.253
Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	-
TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA	86.706	85.417
KORTLOPENDE PASSIVA		
Kortlopende financiële schulden	2.966	1.276
Kortlopende belastingschulden	56	195
Kortlopende voorzieningen	29	29
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	643	658
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16.258	9.378
TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	19.952	11.536
TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN	154.305	141.562

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

(in € 000)	2021 (6 maanden)	2020 (6 maanden)
KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		
NETTO RESULTAAT VAN DE GROEP	2.922	-1.394
NETTO RESULTAAT AANDEEL DERDEN	117	117
- Belastingen	6	74
- (Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-
- (Winst) / verlies uit de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (1)	-1.391	422
- (Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad (2)	-8.390	-
- ((Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen (3)	1.405	-
- Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten (4)	213	213
- (Terugneming van) waardeverminderingen op financiële activa	-	-
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	4	11
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa	32	31
- Lineaire spreiding van huurinkomsten en huurkosten van gebouwen (5)	75	-147
- Aandeel in het verlies (de winst) van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	68	128
- (Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen op geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
- Resultaat van de niet voorgezette activiteiten	-	-
- Interestkosten	1.925	1.310
- Rentebaten en ontvangen dividenden	-24	-66
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-	-
NETTO RESULTAAT VOOR SCHOMMELINGEN VAN HET WERKKAPITAAL	-3.038	699
<i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i>		
DI Investeringsuitgaven in gebouwen in voorraad (6)	-6.309	-2.177
Ontvangsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-
Handelsvorderingen en andere vorderingen	-1.115	-3.024
Handelsschulden en andere schulden	2.495	621
Voorzieningen	2.101	-500
KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN	-2.828	-5.080
Betaalde belastingen	-163	0
Ontvangen belastingen	77	63
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN	-5.952	-4.318

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN (VERVOLG)

(in € 000)	2021 (6 maanden)	2020 (6 maanden)
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Investeringsuitgaven in vastgoedbeleggingen (7)	-8.829	-154
Aankoop van materiële vaste activa	-	-
Aankoop van immateriële vaste activa	-4	-13
Aankoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Kapitaalverhoging van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures (5)	-	-399
Terugbetaling van leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE INVESTERINGSACTIVITEITEN	-8.833	-566
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Terugbetaling van bankleningen	-500	-500
Nieuwe leningen (6)	-	32.300
Terugbetaling van obligatie (7)	-	-43.800
Terugbetaling van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten (4)	-333	-349
Betaalde intresten	-228	-2.115
Andere ontvangen interesten	30	32
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-1.031	-14.432
Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten	-15.816	-19.316
Toestand van de kas en de kasequivalenten begin van het jaar	19.160	22.565
Toestand van de kas en de kasequivalenten einde van het jaar	3.344	2.342

- (1) De rubriek "(Winst) / verlies in reële waarde op vastgoedbeleggingen" heeft betrekking op de evolutie van de reële waarde van de gebouwen NETWORKS Vorst, Da Vinci H3 en NETWORKS Gent One & Two, bepaald door de onafhankelijke experts (Stadim).
- (2) De rubriek "(Terugnemingen van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad" betreft het NETWORKS NØR-gebouw. De reële waarde van dit gebouw werd bepaald door Stadim (Onafhankelijk expert) na de grondige renovaties die het in de eerste helft van 2021 onderging.
- (3) De rubriek "(Terugnemingen van) waardeverminderingen op vorderingen" verwijst naar de vermindering van de totale waarde van de vordering die de Banimmo-groep op de onderneming "Tour Eiffel" heeft na de vaststelling van een aanzienlijk waardeverlies op het onderliggende gebouw "Paris Vaugirard".
- (4) De rubrieken "Afschrijvingen op gebruiksrechten van huurcontracten" en "Terugbetalingen van schulden in verband met gebruiksrechten van huurcontracten" hebben betrekking op de erfpachtovereenkomsten en de vastgoedhuurovereenkomst voor haar maatschappelijke zetel waarin de Banimmo-groep de huurder is.
- (5) De rubriek "Linearisering van huurinkomsten en huurlasten op gebouwen" heeft voornamelijk betrekking op de huurvrijeperiode die wordt verleend aan de huurder "VeePee" in het gebouw NETWORKS Vorst.
- (6) De rubriek "Investeringsuitgaven voor gebouwen in voorraad" heeft voornamelijk betrekking op grondige renovatiewerken aan het NETWORKS NØR-gebouw in Brussel.
- (7) De rubriek "Investeringsuitgaven voor vastgoedbeleggingen" hebben voornamelijk betrekking op de bouw van het gebouw Networks Gent One & Two en de renovatie van het gebouw NETWORKS Vorst.
- (8) De rubriek "Voorzieningen" betreft enerzijds het gebruik van de voorziening voor huurwaarborg op het voormalige gebouw "Alma Court" dat in voorgaande jaren werd verkocht, en anderzijds het aanleggen van een voorziening voor risico's en kosten die verband houden met het Vaugirard-gebouw ingevolge een geschil tussen Banimmo en de Vennootschap Tour Eiffel (ex Affine RE).

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(in € 000)	Toe- lichtingen	Kapitaal	Eigen aandelen	Gecon- soli- deerde reserves	Winst en verlies rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	Totaal van het eigen vermo- gen deel groep	Aandeel derden	Totaal van het geconso- lideerde eigen ver- mogen
SALDO PER 1 JANUARI 2020	30.000	392	-1.843	17.362	0	45.911	232	46.143
Resultaat van het eerste halfjaar 2020				-2.181			-3	
Andere								
SALDO PER 30 JUNI 2020	30.000	392	-1.843	15.181	0	43.730	229	43.959
Resultaat van het tweede halfjaar 2020				539			111	
Andere								
SALDO PER 31 DECEMBER 2020	30.000	392	-1.843	15.720	0	44.269	340	44.609
Resultaat van het eerste halfjaar 2021				2.922			117	
Andere							-1	
SALDO PER 30 JUNI 2021	30.000	392	-1.843	18.642	0	47.191	456	47.647

SELECTIE VAN DE TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

Toelichting 1: algemene informatie

Banimmo is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. De vennootschap werd op 5 september 2002 naar Luxemburgs recht opgericht voor onbepaalde duur onder de benaming “GP Beta Holding Company SA”. Zij werd een vennootschap naar Belgisch recht na de wijziging van haar statuten en het overbrengen van haar maatschappelijke zetel naar België op 16 maart 2007. Naar aanleiding van de fusies door opslorping met de vennootschap Banimmo Real Estate NV en de vennootschap Ad Valore Invest SA, op 16 mei 2007, heeft de vennootschap de maatschappelijke benaming “Banimmo NV” aangenomen. De maatschappelijke zetel van Banimmo NV is gevestigd te Bischoffsheimlaan 33 te 1000 Brussel. De vennootschap is beursgenoteerd op de NYSE Euronext-markt van Brussel.

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

De huidige vastgoedportefeuille beslaat circa 38.459 m² verhuurde oppervlakten en een te ontwikkelen reserve van circa 281.000 m².

Toelichting 2: presentatiebasis financiële staten

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

De boekhoudkundige principes en methodes die werden toegepast om de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten op te stellen, zijn identiek aan deze gebruikt voor de opstelling van de jaarlijkse financiële staten met betrekking tot het boekjaar 2020, opgemaakt in overeenstemming met de IFRS-normen zoals gepubliceerd door de IASB en goedgekeurd door de Europese Unie met uitzondering van de toepassing van de nieuwe standaarden die in werking traden op 1 januari 2021. Deze boekhoudkundige methodes worden beschreven en voorgesteld in Toelichting 2 “Overzicht van de voornaamste boekhoudkundige methodes” van de geconsolideerde jaarlijkse financiële staten van 2020.

Toelichting 3: evolutie van de boekhoudmethodes sinds 1 januari 2021

De standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties goedgekeurd door de Europese Unie en in werking getreden in het eerste halfjaar van 2021:

- Aanpassingen aan IFRS 4 – “Verzekeringscontracten”, genoemd “Verlenging van de tijdelijke vrijstelling van de toepassing van IFRS 9” – gepubliceerd door de IASB op 25 juni 2020, goedgekeurd door de EO op 16 december 2020 en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari 2021.

De normen, aanpassingen en interpretaties, goedgekeurd door de Europese Unie en die in werking zijn getreden in het eerste halfjaar van 2021 hebben geen substantiële impact op de verkorte geconsolideerde financiële staten van Banimmo.

De normen, interpretaties en aanpassingen die reeds werden gepubliceerd maar die nog niet in werking zijn getreden in 2021 werden niet vervroegd toegepast door de groep.

Toelichting 4: eventueel seizoensgebonden- of cyclisch karakter van de activiteit

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

Toelichting 5: uitzonderlijke elementen in het boekjaar

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

Toelichting 6: uitgifte of wederinkoop van effecten van leningen en instrumenten van eigen vermogen

Geen enkel schuldinstrument of instrument van eigen vermogen werd uitgegeven of heringevocht tijdens dit halfjaar.

Toelichting 7: gebruikte ramingen en hypothesen

De ramingen en hypothesen weerhouden voor de voorbereiding van de verkorte geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2021, zijn identiek aan die gebruikt voor de voorbereiding van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2020.

Toelichting 8: dividenden

Op de Algemene Vergadering die plaatsvond in het eerste halfjaar van 2021, werd beslist om geen dividend toe te kennen voor het boekjaar 2020.

Er wordt geen interimdividend toegekend.

Toelichting 9: segmentinformatie

Ingevolge de concentratie van de activiteiten van de Banimmo Group in België en op het gebied van kantoorgebouwen, is de presentatie van segmentinformatie voor het eerst aangepast in dit halfjaarverslag 2021.

Voorheen verdeelde de groep haar geografische sector in "België" en "Frankrijk" en haar sector van activiteit in "Kantoorgebouwen", "Commerciële ruimten" en "Semi-industriële gebouwen". Deze onderverdelingen zijn nu voorbijgestreefd en worden vervangen door een onderverdeling van de geografische sectoren in "Brussel", "Wallonië" en "Vlaanderen" en een onderverdeling van de activiteit in "Vastgoedbeleggingen" en "Gebouwen in voorraad". Deze twee onderverdelingen zijn nu opgenomen in één tabel.

Om de lezer in staat te stellen zich aan deze ontwikkeling aan te passen, wordt de nieuwe segmentinformatietabel hieronder weergegeven, gevolgd door dezelfde informatie, maar volgens de vorige tabel.

Geografische- en activiteitssectoren op 30 juni 2021 (nieuwe voorstelling)

Geografische segmenten op 30.06.2021 (in € 000)	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toegevoezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	783	-	-	-	783
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-191	-	-	-	-191
Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	592	-	-	-	592
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	698	-	-	-	698
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	-31	-	-	-	-31
Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad	667	-	-	-	667
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
Kostprijs van de gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
Netto resultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	1.259	-	-	-	1.259
Erelonen en beheersvergoeding	-	411	3	-	414
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-
Lasten en kosten van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-
Netto inkomsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-593	-	1.984	-	1.391
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebruiksrechten van vastgoed	-213	-	-	-	-213
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	8.390	-	-	-	8.390
Andere lasten en operationele opbrengsten	-567	-29	-4	-3.918	-4.518
VASTGOEDRESULTAAT	-114	382	1.983	-3.918	6.723
Administratieve kosten	-	-	-	-1.710	-1.710
BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR	-114	382	-	-	5.013
Netto financiële kosten					-1.871
Verdisconteringskosten van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten					-29
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					-68
Waardevermindering (toevoeging/terugneming) op geassocieerde deelnemingen en joint ventures					-
Netto resultaat op de verkoop van effecten van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					-
Resultaat op andere financiële activa					-
Belastingen					-6
RESULTAAT VAN HET HALFJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN					3.039
Resultaat van de beëindigde activiteiten					-
Resultaat van het halfjaar					3.039

Het resultaat van een segment omvat alle opbrengsten en kosten die er rechtstreeks aan toewijsbaar zijn alsook de opbrengsten en kosten die er redelijkerwijze kunnen worden aan toegewezen. Er zijn geen transacties tussen de geografische segmenten.

De andere informatie met betrekking tot het eerste halfjaar van 2021 die per geografisch segment wordt uitgesplitst, is:

(in € 000) op 30 juni 2021	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toegevoegen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen	901	-	10.561	-	11.462
Afschrijvingen op gebruiksrechten van vastgoed	-185	-	-	-	-185
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering	7.792	-	269	-	8.061
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	-	-	-	4	4
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	-	-	-	-37	-37
Afschrijvingen op gebruiksrechten van materiële vaste activa	-	-	-	-28	-28

Geografische segmenten op 30.06.2020 (in € 000)	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toege- wezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	768	-	-	-	768
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-360	-	-	-	-360
Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	408	-	-	-	408
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	1.086	-	-	-	1.086
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	-28	-	-	-	-28
Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad	1.058	-	-	-	1.058
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
Kostprijs van de gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
Netto resultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	1.466	-	-	-	1.466
Erelonen en beheersvergoeding	-	-	13	-	13
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-
Lasten en kosten van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-
Netto inkomsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-422	-	-	-	-422
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebruiksrechten van vastgoed	-213	-	-	-	-213
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
Andere lasten en operationele opbrengsten	30	-2	-13	-46	-31
VASTGOEDRESULTAAT	-114	382	1.983	-1.418	9.223
Administratieve kosten	-	-	-	-1.551	-1.551
BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR	861	-	-	-	-738
Netto financiële kosten					-1.229
Verdisconteringskosten van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten					-15
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					-128
Waardevermindering (toevoeging/terugneming) op geassocieerde deelnemingen en joint ventures					-
Netto resultaat op de verkoop van effecten van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					-
Resultaat op andere financiële activa					-
Belastingen					-74
RESULTAAT VAN HET HALFJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN					-2.184
Resultaat van de beëindigde activiteiten					-
Resultaat van het halfjaar					-2.184

Het resultaat van een segment omvat alle opbrengsten en kosten die er rechtstreeks aan toewijsbaar zijn alsook de opbrengsten en kosten die er redelijkerwijze kunnen worden aan toegewezen. Er zijn geen transacties tussen de geografische segmenten.

De andere informatie met betrekking tot het eerste halfjaar van 2020 die per geografisch segment wordt uitgesplitst, is:

(in € 000) op 30 juni 2020	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toegevoegen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen	154	-	-	-	154
Afschrijvingen op gebruiksrechten van vastgoed	-185	-	-	-	-185
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering	363	-	1.814	-	2.177
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	-	-	-	13	13
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	-	-	-	41	41
Afschrijvingen op gebruiksrechten van materiële vaste activa	-	-	-	28	28

Geografische sectoren op 30 juni 2021 (voorgaande voorstelling)

Geografische segmenten op 30.06.2021 (in € 000)	Belux	Frankrijk	Niet toege- wezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	783	-	-	783
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-191	-	-	-191
Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	592	-	-	592
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	698	-	-	698
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	-31	-	-	-31
Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad	667	-	-	667
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-	-	-
Kostprijs van de gebouwen in voorraad	-	-	-	-
Netto resultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad	-	-	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	1.259	-	-	1.259
Erelonen en beheersvergoeding	414	-	-	414
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Lasten en kosten van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Netto inkomsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	1.391	-	-	1.391
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebruiksrechten van vastgoed	-213	-	-	-213
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	8.390	-	-	8.390
Andere lasten en operationele opbrengsten	-613	-3.905	-	-4.518
VASTGOEDRESULTAAT	10.628	-3.905	-	6.723
Administratieve kosten	-1.710	-	-	-1.710
BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR	8.918	-3.905	-	5.013
Netto financiële kosten				-1.871
Verdisconteringskosten van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten				-29
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures				-68
Waardevermindering (toevoeging/terugneming) op geassocieerde deelnemingen en joint ventures				-
Netto resultaat op de verkoop van effecten van geassocieerde deelnemingen en joint ventures				-
Resultaat op andere financiële activa				-
Belastingen				-6
RESULTAAT VAN HET HALFJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN				3.039
Resultaat van de beëindigde activiteiten				-
RESULTAAT VAN HET HALFJAAR				3.039

Het resultaat van een segment omvat alle opbrengsten en kosten die er rechtstreeks aan toewijsbaar zijn alsook de opbrengsten en kosten die er redelijkerwijze kunnen worden aan toegewezen. Er zijn geen transacties tussen de geografische segmenten.

De andere informatie met betrekking tot het eerste halfjaar van 2021 die per geografisch segment wordt uitgesplitst, is:

(in € 000) op 30 juni 2021	Belux	Frankrijk	Niet toege- wezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen	11.462	-	-	11.462
Afschrijvingen op gebruiksrechten van vastgoed	-185	-	-	-185
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering	8.060	-	-	8.060
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	4	-	-	4
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	-37	-	-	-37
Afschrijvingen op gebruiksrechten van materiële vaste activa	-28	-	-	-28

Geografische segmenten op 30.06.2020 (in € 000)	Belux	Frankrijk	Niet toege- wezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	768	-	-	768
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-360	-	-	-360
Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	408	-	-	408
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	1.086	-	-	1.086
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	-28	-	-	-28
Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad	1.058	-	-	1.058
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-	-	-
Kostprijs van de gebouwen in voorraad	-	-	-	-
Netto resultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad	-	-	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	1.466	-	-	1.466
Erelonen en beheersvergoeding	13	-	-	13
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Lasten en kosten van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Netto inkomsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-422	-	-	-422
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebruiksrechten van vastgoed	-213	-	-	-213
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-	-	-	-
Andere lasten en operationele opbrengsten	-31	-	-	-31
VASTGOEDRESULTAAT	813	0	-	813
Administratieve kosten	-1.551	-	-	-1.551
BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR	-738	0	-	-738
Netto financiële kosten				-1.229
Verdisconteringskosten van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten				-15
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures				-128
Waardevermindering (toevoeging/terugneming) op geassocieerde deelnemingen en joint ventures				-
Netto resultaat op de verkoop van effecten van geassocieerde deelnemingen en joint ventures				-
Resultaat op andere financiële activa				-
Belastingen				-74
RESULTAAT VAN HET HALFJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN				-2.184
Resultaat van de beëindigde activiteiten				-
RESULTAAT VAN HET HALFJAAR				-2.184

Het resultaat van een segment omvat alle opbrengsten en kosten die er rechtstreeks aan toewijsbaar zijn alsook de opbrengsten en kosten die er redelijkerwijze kunnen worden aan toegewezen. Er zijn geen transacties tussen de geografische segmenten.

De andere informatie met betrekking tot het eerste halfjaar van 2020 die per geografisch segment wordt uitgesplitst, is:

(in € 000) op 30 juni 2020	Belux	Frankrijk	Niet toegevoegen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen	154	-	-	154
Afschrijvingen op gebruiksrechten van vastgoed	-185	-	-	-185
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering	2.930	-	-	2.930
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	13	-	-	13
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	41	-	-	41
Afschrijvingen op gebruiksrechten van materiële vaste activa	28	-	-	28

Toelichting 10: wijzigingen die de samenstelling van de onderneming beïnvloeden

In de loop van het eerste halfjaar van 2021 heeft de Banimmo groep geen enkele andere transactie gerealiseerd die invloed had op de samenstelling van de consolidatiekring.

Toelichting 11: evolutie in de bij afsluiting vastgestelde latente passiva

De groep verwacht zich niet aan nieuwe elementen die aanleiding kunnen geven tot andere belangrijke passiva dan diegene waarvoor reeds voorzieningen werden aangelegd op 31 december 2020 (zie toelichting 29 van het jaarverslag 2020).

Toelichting 12: rechten en verbintenissen

A. Verbintenissen met betrekking tot de aankoop van activa

Op 30 juni 2021 evenals op 31 december 2020 is er geen enkele belangrijke verbintenis met betrekking tot de aankoop van materiële vaste activa, vastgoedbeleggingen of gebouwen in voorraad.

B. Verbintenissen die voortvloeien uit huurcontracten waarin Banimmo de huurder is

Verplichtingen die voortvloeien uit huurovereenkomsten waarbij Banimmo de huurder is, worden in de geconsolideerde jaarrekening gewaardeerd als «gebruiksrechten van huurovereenkomsten» aan de activazijde van de balans en als «kortlopende en langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten» aan de passiefzijde van de balans onder IFRS 16 (zie toelichting 12 van het jaarverslag per 31 december 2020).

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

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

C. Verleende waarborgen

In het kader van haar vastgoedactiviteiten heeft de groep Banimmo diverse bankwaarborgen toegekend aan de Overheid, de Gewesten, gemeenten, registratiekantoren en andere partijen voor bedragen van € 4,8 miljoen op 30 juni 2021, te vergelijken met € 4,8 miljoen op 31 december 2020.

D. Andere verbintenissen

Andere toegestane verbintenissen

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

Recentelijk heeft Banimmo, in het kader van de verkoop van Banimmo France en haar filiaal Anglet, een waarborg verleend (onder de vorm van een bankgarantie die op eerste verzoek opeisbaar is) ten bedrage van € 3 miljoen, voor de waarborgen van activa en passiva en sleutelfiguren. Deze garantie die werd toegekend in 2018 vervalt in februari 2022.

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

De groep heeft op 30 juni 2021 hypothecaire inschrijvingen verleend voor een bedrag van € 2,1 miljoen en een hypothecair mandaat voor een bedrag van € 18,4 miljoen ongewijzigd t.o.v. 31 december 2020) teneinde haar zekerheden en bank- en andere leningen te waarborgen.

Andere ontvangen verbintenissen

De waarborgen die Banimmo heeft ontvangen van huurders bedragen € 1,2 miljoen op 30 juni 2021 en zijn ongewijzigd tegenover 31 december 2020.

E. Andere rechten

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

(in € 000)	30.06.2020	31.12.2020
Te ontvangen huur		
Op minder dan 1 jaar	1.900	2.002
Tussen 1 en 5 jaar	6.908	6.919
Op meer dan 5 jaar	5.260	6.099
	14.068	15.020

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

Toelichting 13: belangrijke gebeurtenissen na afsluiting

Er waren geen belangrijke gebeurtenissen na afsluiting.

Toelichting 14: transacties met de verbonden partijen

In het eerste halfjaar van 2021 heeft Banimmo een opname van lening van € 0,645 miljoen toegestaan aan de joint venture MC² Development geassocieerd in de rubriek “Langlopende financiële activa”.

De waarde van de vordering op de “Société de la Tour Eiffel” (ex Affine RE) waarvan de waarde afhangt van het gebouw Vaugirard, is ongewijzigd gebleven in de loop van het eerste halfjaar van 2021.

Naast haar deelname aan het eigen vermogen van Banimmo verstrekte Patronale ook de financiële middelen aan de groep. Zo sloten de vennootschap Patronale Life en Banimmo af:

- Een achtergesteld krediet van € 15 miljoen voor 7 jaar, zonder enige zekerheid of pandrecht tegen een tarief van 5%;
- Een krediet van € 12,5 miljoen voor 42 maanden tegen hetzelfde tarief en ook zonder zekerheid, beschikbaar voor opname voor de financiering van projecten.

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

Daarnaast sloot Banimmo in december 2020 een private plaatsing van obligaties af voor een totaalbedrag van € 50,0 miljoen. De obligaties uitgegeven op 2 december 2020 hebben een looptijd van 5 jaar, en vervallen op 2 december 2025 en genereren een brutorendement van 4,50% (zie toelichting 15). De obligaties werden voor een bedrag van € 47,9 miljoen onderschreven door Patronale Life, referentieaandeelhouder van de Banimmo-groep. Voor de uitgifte van obligaties heeft Banimmo toegezegd een ratio van “netto financiële schuld/balanstotaal” van 75% niet te overschrijden. De verhouding eind 2021 bedraagt 50,00%.

Toelichting 15: Gebeurtenissen met een invloed op geassocieerde deelnemingen en joint ventures

Geen enkele gebeurtenis had in de loop van het eerste halfjaar van 2021 een invloed op de geassocieerde deelnemingen en joint ventures.

Toelichting 16: hiërarchie van de reële waarden van financiële activa en passiva

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

30.06.2021

FINANCIELE ACTIVA (in € 000)	Boekwaarden			Reële waarden		
	Activa in reële waarde in resultaat	Activa in reële waarde via andere elementen van globaal resultaat	Activa aan afgeschreven kost	Totaal	Hierarchie reële waarde	Totaal
Korlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop	3.572	-	-	3.572	Niveau 3	3.572
Andere kortlopende en langlopende financiële activa	-	-	2.047	2.047	Niveau 2	2.047
Handelsvorderingen en verbonden vorderingen	-	-	3.649	3.649	Niveau 2	3.649
Andere vorderingen (1)	-	-	75	75	Niveau 2	75
Kas en kasequivalenten	-	-	3.344	3.344	Niveau 1	3.344

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

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

30.06.2021

FINANCIELE PASSIVA (in € 000)	Boekwaarden			Reële waarden		
	Passiva in reële waarde via resultaat	Passiva aan afgeschreven kost	Totaal	Hierarchie reële waarde	Totaal	
Obligatielening	-	51.269	51.269	Niveau 2	51.269	
Derivaten aan reële waarde	-	-	-	Niveau 2	-	
Ontleningen en schulden bij kredietinstellingen	-	4.252	4.252	Niveau 2	4.252	
Overige financiële schulden	-	25.586	25.586	Niveau 2	8.000	
Ontvangen waarborgen	-	183	183	Niveau 2	183	
Kortetermijn-schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	-	6.578	6.578	Niveau 2	6.578	
Leveranciers en andere schulden (1)	-	13.815	13.815	Niveau 2	13.815	

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

FINANCIELE PASSIVA

(in € 000)	Vervaldagen					
	2021	2022	2023	2024	2025	+de 5 ans
Obligatieleningen	1.319	-	-	-	50.000	-
Ontleningen en schulden bij kredietinstellingen	2	500	500	500	500	2.250
Overige financiële schulden	1.786	8.800	-	-	-	15.000
Ontvangen waarborgen	183	-	-	-	-	-
Leveranciers en andere schulden	13.815	-	-	-	-	-

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

NB: Hiërarchie inzake Reële Waarde:

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

Toelichting 17: financiële schulden

(in € 000)	30.06.2021	31.12.2020
Langlopend		
Kredietlijnen — vlottende rente	3.750	4.250
Obligatielening — vaste rente	50.000	49.945
Leningen verbonden ondernemingen - vaste rente	23.800	23.800
	77.550	77.995
Kortlopend		
Kredietlijnen — vlottende rente	500	538
Kaskrediet	-	-
Obligatielening — vaste rente	1.319	187
Leningen van verbonden ondernemingen — vaste rente	1.146	548
Andere financiële schulden	1	3
	2.966	1.276
Totaal financiële schulden	80.516	79.271

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

(in € 000)	30.06.2021	31.12.2020
Leningen met vlottende rente	4.250	4.788
Leningen met vaste rente	76.265	74.480
Renteloze schulden	1	3
	80.516	79.271

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

De groep heeft op 30 juni 2021 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 2,1 miljoen en een hypothecair mandaat van € 18,4 miljoen (bedragen ongewijzigd t.o.v. 31 december 2020) teneinde de zekerheden en bank- en andere leningen te waarborgen.

A. Banklening met variabele rente

Op 30 juni 2021 beschikte Banimmo over een volledig opgenomen bilaterale kredietlijn voor een totaal nominaal bedrag van € 4,2 miljoen. De overeenkomst voorziet in een terugbetaling van € 0,5 miljoen op 30 juni van elk jaar met een eindvervaldag op 30 juni 2029.

De rentevoeten die erop van toepassing zijn stemmen overeen met de Euribor vermeerderd met een vaste commerciële marge.

Als zekerheid voor haar leningen met variabele rente heeft de Groep op 30 juni 2021 en zoals op 31 december 2020 een hypotheekregistratie van € 1,0 miljoen en een hypotheekregistratiebelofte van € 11,0 miljoen.

B. Lening bij verbonden ondernemingen

In juni 2019 werden twee leningen toegekend aan Banimmo door Patronale Life:

- Een achtergestelde lening van € 15 miljoen voor 7 jaar aan een rentevoet van 5%, zonder enige garantie noch pand;
- Een lening van € 12,5 miljoen voor 42 maanden aan een rentevoet van 5%, eveneens zonder garanties, beschikbaar voor opname voor de financiering van projecten.

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

Per 30 juni 2021, net zoals per 31 december 2020 is het achtergestelde krediet van € 15 miljoen volledig opgenomen en is het krediet van € 12,5 miljoen opgenomen ten belope van € 8,8 miljoen.

C. Obligatieleningen

In 2020 sloot Banimmo een private plaatsing van obligaties af voor een totaalbedrag van € 50,0 miljoen. De obligaties uitgegeven op 2 december 2020 hebben een looptijd van 5 jaar, dus vervallen op 2 december 2025 en genereren een brutorendement van 4,50%. De netto-opbrengst van de obligatie-uitgifte wordt door Banimmo gebruikt om de huidige ontwikkeling van de projecten in Gent en Brussel te financieren en is bedoeld om de groeistrategie van de groep te ondersteunen door de bestaande activaportefeuille te ontwikkelen en in de toekomst nieuwe acquisities te realiseren. Deze obligatie-uitgifte draagt bij aan de langetermijnreorganisatie van

de financieringsmiddelen van de groep. De obligaties werden voor een bedrag van € 47,9 miljoen onderschreven door Patronale Life, referentieaandeelhouder van de Banimmo-groep. Voor de uitgifte van obligaties heeft Banimmo toegezegd een ratio van “netto financiële schuld/balanstotaal” van 75% niet te overschrijden. De ratio per 30 juni 2021 is 58,39%.

Toelichting 18: Risico's verbonden aan het bekomen van financiering

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

Risico's verbonden aan het verkrijgen van financieringen

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

De financiering van de groep berust op heden op:

- een obligatielening van een nominaal bedrag van € 50,0 miljoen met vervaldag in december 2025;
- een achtergestelde lening voor een nominaal bedrag van € 15 miljoen met vervaldag in juni 2026;
- een bilateraal krediet voor een nominaal bedrag van € 12,5 miljoen met vervaldag in juni 2023;
- een bilateraal krediet voor een totaal nominaal bedrag van € 4,8 miljoen dat vervalt in juni 2029.

De netto schuldgraad van de groep bedraagt ongeveer 58,39% van het balanstotaal op 30 juni 2021. De Banimmo-groep wenst eveneens haar financieringsmiddelen te diversifiëren.

Covid-19 (coronavirus) risico

Voor de bestaande gebouwenportefeuille blijft de impact van Covid-19 op dit gebied tot op heden zeer beperkt. In de eerste helft van 2021 en voorheen werden geen opschoringen van huur noch belangrijke huurkortingen toegestaan en werden alle huren op tijd geïnd. Er zijn geen aanwijzingen dat dit tegen het einde van het boekjaar zal veranderen.

VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Wij bevestigen dat, voor zover wij weten, de verkorte geconsolideerde financiële staten voor de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2021, opgesteld overeenkomstig IAS 34 “Tussentijdse financiële verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap en de geconsolideerde ondernemingen. Het tussentijdse beheersverslag bevat een getrouw overzicht van de belangrijke gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar en van de voornaamste transacties met verbonden partijen, en van hun invloed op de verkorte geconsolideerde financiële staten, evenals een beschrijving van de voornaamste risico’s en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

In naam en voor rekening van de Raad van Bestuur.

Werner Van Walle
Voorzitter van de Raad

Lares Real Estate BV
Bestuurder
Vertegenwoordigd door Laurent Calonne

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN HET BESTUURSORGAAN VAN BANIMMO NV OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE TUSSENTIJDSE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE PERIODE VAN 6 MAANDEN AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2021

Inleiding


Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde balans van Banimmo NV per 30 juni 2021, alsmede van de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van het globale resultaat, het geconsolideerd overzicht van de kasstromen en het geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen over de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen (“de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie”). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

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

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2021 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

**Christel
Weymeersch
(Signature)**  Digitaal ondertekend door Christel
Weymeersch (Signature)
DN: cn=Christel Weymeersch
(Signature), c=BE
Datum: 2021.08.26 09:02:25
+02'00'

Brussel, 26 augustus 2021
EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch *
Partner

* Handelend in naam van een BV

VASTGOEDPORTEFEUILLE

SAMENSTELLING

Op 30 juni 2021 bestond de vastgoedportefeuille uit 4 verhuurde gebouwen, met een totale verhuurbare oppervlakte van 38.459 m². Het gebouw NETWORKS Gent, alhoewel opgenomen onder de vastgoedbeleggingen, is in deze oppervlakte niet opgenomen omdat het gebouw nog in oprichting is en, ondanks de voorverhuring, op balansdatum nog geen huurinkomsten heeft.

Verder bestond de portefeuille uit één gebouw in herontwikkeling en 7 gronden (waarvan 2 in joint venture met een gebouw in oprichting), met een ontwikkelingspotentieel van zowat 281.000 m² (ons aandeel).

WAARDE VAN HET PATRIMONIUM

Per 30 juni 2021 had het vastgoedpatrimonium een waarde van € 138,4 miljoen:

- Vastgoedbeleggingen: € 55,2 miljoen;
- In voorraad aangehouden gebouwen: € 72,8 miljoen;
- Participaties en in joint venture aangehouden gebouwen: € 10,4 miljoen.

BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad van de gebouwenportefeuille op 30 juni 2021 bedraagt 78,45%, een kleine stijging met 0,44% ten opzichte van 31 december 2020.

KALENDER VAN DE AANDEELHOUDERS

03/03/2022	Bekendmaking jaarresultaten 2021
10/05/2022	Gewone algemene vergadering
25/08/2022	Halfjaarlijks financieel verslag op 30 juni 2022



INVESTOR RELATIONS CONTACT

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

Over Banimmo

Stock-listed on Euronext since 2007, Banimmo has more than 20 years of expertise as real estate developer and a development potential of more than 280.000 sqm of floor surface.

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

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

Banimmo's strategy is based on product differentiation, understanding the customer, service-based environments, mission driven actions and transparent communication.

ZETEL
BISCHOFFSHEIMLAAN 33
BE-1000 BRUSSEL

RPR: 0888.061.724
LEI: 549300Q5C74EHCZOV179
ISIN: BE0003870871

banimmo
the future is flexible