

**PRESS RELEASE****Results of the first half-year of the financial year 2020****Highlights first half-year 2020:**

- No COVID-19 impact on rental income, limited impact on planning of construction sites in progress;
- Sale to Belfius Insurance of 100% of the shares of MC<sup>2</sup> Development SA, the company currently building ING's new activity centre in Louvain-la-Neuve. The transfer of the shares will take place after ING occupies the building and has paid the first rent, foreseen in December 2021.
- Bond loan of € 43.8 million repaid on 19 February 2020, partially with own resources coming from the sale of SAS Golf Hotel de Chantilly, and partially with a financing by Patronale Life;
- Decrease of debt to € 53.3 million with a LTV-ratio of 43.3%;
- The occupancy rate of the portfolio of buildings on 30 June 2020 amounts to 83.74%, a decrease by 7.8% compared to 31 December 2019. This is a consequence of the departure of Unilever from the building NETWORKS Forest (previously Diamond Building).
- The rental income amounts to € 1.9 million, a slight increase in comparison with € 1.8 million on 30 June 2019;
- The consolidated net result (IFRS) of the first half-year of 2020 records a loss of € 2.18 million, compared to a loss of € 3.14 million on 30 June 2019;
- On 30 June 2020 the value of the real estate portfolio amounted to € 87.49 million, compared to a balance sheet total of € 117.7 million;
- The Net Asset Value per share according to the accounts stands at € 3.87 on 30 June 2020;
- The commercialization of NETWORKS Gent and NETWORKS NØR will continue in the second half-year of 2020.

**For more information, contact:****Banimmo NV**

Bischoffsheim 33  
B-1000 Brussels  
T +32 2 710 53 11

**Laurent Calonne**

CEO  
[laurent.calonne@banimmob.be](mailto:laurent.calonne@banimmob.be)

**Werner Van Walle**

Chairman of the board of directors  
[Werner.VanWalle@patronale-life.be](mailto:Werner.VanWalle@patronale-life.be)

This press release is available on the website of the company [www.banimmob.be](http://www.banimmob.be)

**On Banimmo**

*Banimmo is an important player in the transformation of tertiary real estate assets and the development of build-to-suit building that respond to the needs and strict criteria of investors-users and tenants.  
The current real estate portfolio comprises approximately 38,500 m<sup>2</sup> of developed surfaces and a reserve of ca. 281,000 m<sup>2</sup> of development potential.*



## RAPPORT SEMESTRIEL 2020

Information réglementée  
Sous embargo jusqu'au 27/08/2020 - 17h40

## CONTENU



Profil de l'entreprise	3
Rapport de gestion intermédiaire	4
Etats financiers consolidés	10
Déclaration des personnes responsables	31
Rapport du commissaire	32
Portefeuille immobilier	34

## PROFIL DE L'ENTREPRISE

*« Banimmo est une société immobilière cotée avec 20 ans d'expérience dans le développement d'immeubles de bureaux, disposant d'une réserve foncière de l'ordre de 281.000m<sup>2</sup>. Depuis l'entrée de Patronale Life comme nouvel actionnaire majoritaire en 2018, le nouveau management dispose d'une capacité financière solide et le pouvoir d'agir sans délai.*

*Le nouveau Banimmo se profilera comme un acteur novateur, avec une attention particulière pour les désirs des futurs utilisateurs de ses immeubles et la référence en matière de nouvelles tendances dans son secteur. La stratégie repose sur 3 piliers : se focaliser sur la mobilité multimodale, la reconversion d'immobilier devenu obsolète en immeubles « future-proof » et donner la priorité au confort des utilisateurs, entre autres, par le développement d'un large éventail de services. »*

# RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

## ACTIVITÉS COMMERCIALES ET LOCATIVES

Le **taux d'occupation** du portefeuille d'immeubles s'élève à 83,7% au 30 juin 2020, une diminution de 7,8% par rapport au 31 décembre 2019, suite au départ d'Unilever de l'immeuble NETWORKS Forest (antérieurement Diamond Building).

NETWORKS Forest est le seul immeuble dans lequel nous enregistrons une vacance locative importante de 6.218 m<sup>2</sup> de bureaux (soit 47,9 % de la superficie totale).

Les travaux se poursuivent sur le repositionnement du bâtiment en tant qu'environnement axé sur les services, avec le réaménagement

de l'atrium et des espaces communs, ainsi que la création d'un business center avec des lieux de travail flexibles, répondant aux nouvelles tendances confirmées par la pandémie COVID-19.

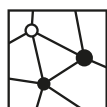
Les **locations** suivantes ont été réalisées au premier semestre dans le bâtiment NETWORKS Forest :

- Umedia : 728 m<sup>2</sup> de bureaux
- BePark : 50 emplacements de parking

### « **Locations:**

*Umedia : **728m<sup>2</sup>** de bureaux*

*BePark : **50** emplacements  
de parking. »*



**NETWORKS**

**FOREST**

Embrace the community





## ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT

### NETWORKS NØR, QUARTIER NORD À BRUXELLES

Banimmo a débuté en avril 2019 les travaux de redéveloppement de cet immeuble passif de bureaux de 13.976 m<sup>2</sup> et qui sera labellisé « BREEAM Excellent », permettant ainsi de répondre à la demande locative importante pour des surfaces de haute qualité à partir de 500 m<sup>2</sup>, proches d'un centre multimodal de transports. La réception est prévue en octobre 2021.

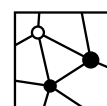


### NETWORKS GENT, THE LOOP GAND

Les travaux de construction se poursuivent sans relâche malgré l'impact récent de COVID-19. La réception en deux parties est prévue en août 2021 (bâtiment Two) et janvier 2022 (bâtiment One).

En attendant, des travaux sont en cours sur la conception préliminaire de la prochaine phase des bureaux à 'Veld 3' de The Loop à Gand. Il s'agit d'un ensemble de 5 bâtiments plus petits (jusqu'à 4.000 m<sup>2</sup>) par rapport au développement existant, organisé autour d'une zone centrale exempte de circulation.

De plus, Banimmo est activement impliquée dans la « Masterclass » dirigée par Alexander D'Hooghe. Cette trajectoire d'accompagnement a pour objectif d'établir en 2020 une note représentant les ambitions pour le site The Loop et qui mènera à une feuille de route pour son futur développement.



**NETWORKS**  
GENT  
When mobility becomes an asset



### **CENTRE D'ACTIVITÉS ING À LOUVAIN-LA-NEUVE**

Le 11 février 2020 MC<sup>2</sup> Development SA, dont les deux actionnaires sont Banimmo SA et Argema Sàrl (groupe Marc Liégeois), a reçu la confirmation que le permis pour la construction du centre d'activités d'ING à Louvain-la-Neuve est exécutoire, définitif et purgé de tout recours, ce qui implique l'exécution du bail à long terme dès la réception prévue en octobre 2021. Les travaux de construction de l'immeuble de bureaux de 10.200m<sup>2</sup> ont été confiés à l'association temporaire BPC-Jacques Delens.



*« Bail à long terme à partir de la **réception prévue en octobre 2021.** ».*

### **S.D.E.C. À CHARLEROI**

Les procédures avec la Ville de Charleroi pour l'échange des droits réels sur les parcelles du site S.D.E.C. autour du Palais des Expositions sont dans une phase finale. Elles devraient être conclues au cours de l'été.

### **BONNE FORTUNE A ANS**

Un nouveau plan directeur pour ce terrain est en cours d'élaboration en vue d'un développement mixte et flexible (bureaux et entrepôts).





## ACQUISITIONS

Banimmo n'a effectué aucune acquisition au cours du premier semestre 2020. La société examine régulièrement des dossiers d'acquisition en vue de futurs redéveloppements.

## CESSIONS

Le 30 juin 2020 Banimmo SA et Argema Sàrl (Groupe Marc Liégeois) ont conclu une convention de vente avec Belfius Insurance pour la vente de 100% des actions de MC<sup>2</sup> Development SA, la société qui construit actuellement le nouveau centre d'activités pour ING à Louvain-la-Neuve. Le contrat locatif à long terme avec ING avait déjà pris effet en février 2020 après la réception du permis de construire exécutoire. Le transfert des actions se fera après l'occupation par ING et le premier paiement du bail, prévus en décembre 2021.

« 30 juin 2020 : **convention de vente** pour 100% des actions de MC<sup>2</sup> Development SA. »



## FINANCEMENTS

Le 19 février 2020, Banimmo a remboursé un prêt obligataire d'un montant de € 43,8 millions, en partie par ses propres ressources résultant de la vente du SAS Golf Hôtel de Chantilly, et en partie par un financement de Patronale Life.

Un financement relais de € 28 millions venant à échéance le 31/03/2020 a été émis par Patronale Life et prolongé jusqu'au 15/10/2020 en attendant la structuration du financement des projets en cours.

Avec son partenaire Argema, la société a obtenu un financement bancaire de plus de € 30 millions pour le projet build-to-suit de Louvain-la-Neuve.

La dette consolidée de Banimmo s'élève à € 53,3 millions à fin juin 2020, ce qui représente une légère diminution par rapport aux € 66,1 millions fin 2019.

## COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Les revenus locatifs au premier semestre 2020 s'élèvent à € 1,9 million, en légère hausse par rapport à € 1,8 million au 30 juin 2019. Les immeubles loués sont restés les mêmes et les revenus sont stables.

Le frais de location de € 0,4 million ont augmenté par rapport à la même période en 2019 (€ 0,3 million) suite à la résiliation d'un bail.

Au premier semestre 2020, Banimmo n'a réalisé aucune vente immobilière.

Les immeubles de placement ont subi un ajustement négatif de la juste valeur de € 0,4 million, à la suite des immeubles NETWORKS Forest (anciennement « Diamond Building ») et Da Vinci H3.

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

L'autre résultat d'exploitation de € 0,03 million (€ 0,7 million au premier semestre 2019)

concerne les frais des immeubles non loués, essentiellement le bâtiment NETWORKS NØR (anciennement North Plaza 9).

Les charges administratives s'élèvent à € 1,6 million contre € 2,4 millions au premier semestre 2019. Ces charges ont été impactées par les mesures prises pour réduire les coûts, mais aussi par l'annulation de divers événements et une diminution des frais de représentation suite à COVID-19. Pour le premier semestre 2020, les charges financières nettes s'élèvent à € 1,3 million contre € 1,6 million au 30 juin 2019. Cette forte baisse est le résultat de la réduction de nos dettes par le remboursement de l'obligation à échéance 19/02/2020. Depuis, le taux d'endettement net du Groupe se situe à un niveau relativement bas en termes de 'Loan-to-Value' : il s'élève à 43,3% au 30 juin 2020 (contre 32,8% fin 2019).

Le résultat net consolidé (IFRS) pour le premier semestre 2020 affiche une perte de € 2,18 millions, par rapport à une perte de € 3,14 millions au 30 juin 2019.

## ACTIF NET COMPTABLE PAR ACTION

L'Actif Net Comptable par action s'élève au 30 juin 2020 à € 3,87.

## GOVERNANCE D'ENTREPRISE

Le mandat d'administrateur de GCA Consult BV, représentée par son représentant permanent Mme Griet Cappelle, a expiré lors de l'assemblée annuelle du 12 mai 2020.

L'actionnaire principal Patronale Life SA a acheté des actions supplémentaires. Au 30 juin 2020, sa participation dans Banimmo était de 62,47% (7.094.797 actions). La structure du groupe a également été simplifiée par la fusion par absorption par Banimmo de ses filiales S.D.E.C. SA (le 4 mars 2020) et Eudip Two SA (le 12 mai 2020) et la dissolution sans liquidation de sa filiale Française SAS le Parc de Rocquencourt (le 4 mars 2020).

## EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU PREMIER SEMESTRE 2020

Le 1<sup>er</sup> juillet 2020, un contrat a été conclu avec l'entrepreneur Cordeel Temse NV pour l'entreprise générale et la coordination des techniques spéciales du projet NETWORKS NØR à Bruxelles. La réception est prévu pour octobre 2021.

## IMPACT DE COVID-19

Pour le portefeuille existant de bâtiments, l'impact à ce jour est très limité. Aucune suspension de loyer ou remise n'a été accordée au cours du premier semestre de l'année et tous les loyers ont été perçus à temps. Rien n'indique que cela changera pour le prochain semestre.

Covid-19 pourrait avoir une incidence sur la commercialisation de la vacance existante, principalement sur NETWORKS Forest. Cependant, la demande de bureaux peut changer en raison de COVID-19, par exemple en raison de la demande accrue de bureaux satellites, des lieux de travail flexibles, de plus grandes surfaces pour permettre la distanciation sociale, etc ... Cela peut également créer des occasions d'y répondre.

Pour les développements, il y a un net ralentissement de la commercialisation. Cependant, on ne sait toujours pas comment les niveaux des loyers seront affectés. Une correction du 'prime rent' n'est pas exclue. Le marché de l'investissement pourrait également subir un ajustement des rendements sur investissements, mais il est trop tôt pour développer des prévisions sur cette base.

## PERSPECTIVES

Au second semestre 2020, la commercialisation de NETWORKS Gent et NETWORKS NØR se poursuivra.

Au nom et pour compte du Conseil d'Administration.



Lares Real Estate sprl  
Administrateur  
représentée par **Laurent Calonne**



Patronale Real Estate SA  
Administrateur  
représentée par **Werner Van Walle**  
Président du Conseil d'administration

# ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en € 000)	30-06-2020	30-06-2019
Revenus locatifs	1.853	1.812
Produits de cession d'immeubles de stock	-	-
Produits des commandes en cours d'exécution	-	-
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>1.853</b>	<b>1.812</b>
Charges locatives	-387	-258
Prix de revient des immeubles de stock vendus	-	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-	-
<b>Charges des activités ordinaires</b>	<b>-387</b>	<b>-258</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES</b>	<b>1.466</b>	<b>1.554</b>
Honoraires et commissions de gestion	13	-19
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-422	779
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur droits d'usage des contrats de location	-213	-216
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-	-
Autres (charges)/produits opérationnels	-31	-738
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>813</b>	<b>1.360</b>
Charges administratives	-1.551	-2.442
Autres revenus	-	-
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>-738</b>	<b>-1.082</b>
Charges financières	-1.295	-1.602
Produits financiers	66	31
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	-15	-39
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	-128	-70
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	0	-578
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>-2.110</b>	<b>-3.340</b>
Impôts	-74	-154
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>-2.184</b>	<b>-3.494</b>
Résultat des activités non poursuivies	0	353
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>-2.184</b>	<b>-3.141</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
- Actionnaires de la société	-2.181	-3.141
- Intérêts minoritaires	-3	-
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (€/action)	-0,19	-0,28

## ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

(en € 000)	30-06-2020	30-06-2019
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-2.184</b>	<b>-3.141</b>
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
Impôts différés	-	-
<b>Autres éléments du résultat global reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
Impôts différés	-	-
<b>Autres éléments du résultat global non reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Résultat global de la période	-2.184	-3.141
Attribuable aux :		
- Actionnaires de la société	-2.181	-3.141
- Intérêts minoritaires	-3	-



## BILAN CONSOLIDÉ

(en € 000)	30-06-2020	31-12-2019
<b>ACTIFS</b>		
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		
Immeubles de placement	27.448	27.716
Immobilisations corporelles	488	526
Immobilisations incorporelles	177	195
Droits d'usage des contrats de location	5.801	5.987
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5.094	5.221
Actifs d'impôts différés	-	-
Actifs financiers à long terme	4.984	4.614
Créances commerciales et autres créances	1.660	1.637
<b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>45.652</b>	<b>45.896</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		
Immeubles en stocks	60.040	57.863
Immeubles des commandes en cours d'exécution	-	-
Actifs financiers à court terme	1.051	987
Créances commerciales et autres créances	8.583	5.435
Créances d'impôts courants	59	110
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.342	22.565
Actifs courants détenus en vue de la vente et actifs des activités non poursuivies	-	-
<b>TOTAL DES ACTIFS COURANTS</b>	<b>72.075</b>	<b>86.960</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>117.727</b>	<b>132.856</b>

(en € 000)	30-06-2020	31-12-2019
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	30.000	30.000
Réserves consolidées	13.730	15.911
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>43.730</b>	<b>45.911</b>
Intérêts minoritaires	229	232
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>43.959</b>	<b>46.143</b>
<b>PASSIFS</b>		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		
Dettes financières à long terme	23.550	14.982
Instruments financiers dérivés à long terme	-	-
Provisions	751	1.251
Dettes à long terme liées aux droits d'usage des contrats de location	6.578	6.911
Dettes commerciales et autres dettes	2.801	2.801
<b>TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>33.680</b>	<b>25.945</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>		
Dettes financières à court terme	29.768	51.141
Instruments financiers dérivés à court terme	-	-
Dettes d'impôts courants	242	155
Provisions	29	29
Dettes commerciales et autres dettes	9.376	8.754
Dettes à court terme liées aux droits d'usage des contrats de location	673	689
Passifs liés aux actifs des activités non poursuivies	0	0
<b>TOTAL DES PASSIFS COURANTS</b>	<b>40.088</b>	<b>60.768</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>117.727</b>	<b>132.856</b>

## TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en € 000)	2020 (6 mois)	2019 (6 mois)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>		
RÉSULTAT NET	-2.181	-3.141
RÉSULTAT NET QUOTE PART DE TIERS	-3	0
- Impôts	74	154
- (Profits) / pertes sur la cession des coentreprises et entreprises associées	-	-
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles en stock	-	-
- (Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement (1)	422	-779
- (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles en stocks	-	-
- (Reprises de) réductions de valeur sur droits d'usage des contrats de location (2)	213	216
- (Reprises de) réductions de valeur sur actifs financiers	-	578
- Amortissement des immobilisations corporelles	11	52
- Amortissement des immobilisations incorporelles	31	28
- Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles (3)	-147	-321
- Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des coentreprises et entreprises associées	128	71
- Résultat des activités non poursuivies	-	-353
- Charges d'intérêts	1.310	1.640
- Produits d'intérêts et dividendes reçus	-66	-31
- (Profits) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés	-	-
<b>Résultat net avant variations du fonds de roulement</b>	<b>-208</b>	<b>-1.886</b>
<b>Variations du fonds de roulement :</b>		
Dépenses d'investissements sur immeubles en stock (4)	-2.177	-630
Encaissements de cessions sur immeubles en stock	-	-
Dépenses d'investissements sur commandes en cours d'exécution	-	-
Créances commerciales et autres créances	-3.024	-433
Dettes commerciales et autres dettes	621	-608
Provisions	-500	75
<b>Trésorerie générée (utilisée) par l'activité opérationnelle</b>	<b>-5.080</b>	<b>-1.596</b>
Impôts payés	0	-510
Impôts reçus	63	-
<b>TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>	<b>-5.225</b>	<b>-3.992</b>

## TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (SUITE)

(en € 000)	2020 (6 mois)	2019 (6 mois)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement	-154	-682
Acquisitions d'immobilisations corporelles	0	-3
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-13	-33
Acquisition de coentreprises et entreprises associées	-	-
Cession de coentreprises et entreprises associées	-	-
Augmentation de capital coentreprises et entreprises associées	0	-281
Prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées (5)	-399	-259
Remboursements de prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées	-	-
<b>TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-566</b>	<b>-1.258</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		
Remboursements d'emprunts bancaires	-500	-568
Nouveaux emprunts société mère (6) (8)	32.300	7.000
Remboursement d'obligation (7)	-43.800	-200
Remboursement de dettes liées aux droits d'usage des contrats de location (2)	-349	-270
Intérêts payés	-2.115	-2.500
Autres intérêts perçus	32	50
<b>TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT</b>	<b>-14.432</b>	<b>3.512</b>
<b>Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>	<b>-20.223</b>	<b>-1.738</b>
<b>Situation nette de trésorerie en début d'année</b>	<b>22.565</b>	<b>6.979</b>
<b>Situation nette de trésorerie en fin d'année</b>	<b>2.342</b>	<b>5.241</b>

(1) Le poste « (Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement » concerne des évolutions dans la valeur des immeubles de placement « Networks Forest » (Diamond Building) et « Da Vinci H3 » déterminée par les experts indépendants (Cushman et Wakefield).

(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 immobilier 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 la période de gratuité locative octroyée au locataire « VeePee » dans l'immeuble Networks Forest.

(4) Le poste « Dépenses d'investissements sur immeubles en stock » concerne essentiellement des travaux de rénovation profondes sur l'immeuble Networks NØR à Bruxelles ainsi que la construction de l'immeuble Networks Gent (One & Two) à Gand.

(5) Le poste « Prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées » concerne une avance de trésorerie complémentaire à la coentreprise MC<sup>2</sup> Development pour la construction de l'immeuble ING à Louvain-la-Neuve.

(6) Le poste « Nouveaux emprunts société mère » concerne une levée d'obligation pour un montant de €28 millions ainsi qu'un tirage de € 4,3 millions sur une ligne de crédit de € 12,5 millions, tous deux octroyés par la société Patronale Life.

(7) Le poste « Remboursement d'obligation » concerne le remboursement intégral le 19 février 2020 de l'emprunt obligataire privé.

(8) Le poste « nouveaux emprunts société mère » concerne un emprunt complémentaire de € 7 millions qui a été octroyé au groupe Banimmo par l'actionnaire de référence Patronale Life.

## 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
<b>SOLDE AU 1ER JANVIER 2019</b>	79.500	392	-1.843	-29.411	0	48.638	0	48.638
Résultat du premier semestre 2019				-2.181				
Autres								
<b>SOLDE AU 30 JUIN 2019</b>	79.500	392	-1.843	-31.592	0	46.457	0	46.457
Résultat du deuxième semestre 2018				-546			-1	
Acquisitions des parts de tiers dans les fonds propres des entreprises liées							233	
Réduction de capital par absorption de pertes	-49.500			49.500				
Autres				0				
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	30.000	392	-1.843	17.362	0	45.911	232	46.143
Résultat du premier semestre 2020				-2.181			-3	
Autres								
<b>SOLDE AU 30 JUIN 2020</b>	30.000	392	-1.843	15.181	0	43.730	229	43.959



# 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, ainsi que son siège d'exploitation. La société est cotée en bourse sur le marché NYSE Euronext à Bruxelles. Le transfert international du siège social opéré au cours de l'exercice 2007 a été organisé sans dissolution de la société ni perte de sa personnalité juridique. Il n'a par ailleurs pas occasionné en soi de changement dans l'actionnariat et le contrôle de la société. Cette opération ne répond donc pas à la définition d'un regroupement d'entreprises mais correspond à une réorganisation juridique neutre d'un point de vue comptable.

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 est devenu l'actionnaire de référence, succédant au groupe Affine. Patronale Life détient actuellement 62,47% du total des actions émises par Banimmo.

## 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 2019 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 2020. Ces méthodes comptables sont décrites et présentées à la Note 2 « Résumé des principales méthodes comptables » des états financiers consolidés annuels 2019.

## NOTE 3 : ÉVOLUTION DES MÉTHODES COMPTABLES DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2020

### Normes, amendements aux normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne entrant en vigueur au premier semestre 2020 :

- Amendement à la norme IAS 1 – « Présentation des états financiers », intitulé « Modification de la définition du terme « significatif » - publié par l'IASB le 31 octobre 2018 adopté par l'UE le 29 novembre 2019 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2020 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IAS 8 – « Méthodes comptables, changement d'estimations comptables et erreurs », intitulé « Modification de la définition du terme « significatif » - publié par l'IASB le 31 octobre 2018 adopté par l'UE le 29 novembre 2019 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2020 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IAS 10 – « Evènements postérieurs à la fin de la période de reporting », intitulé « Modification de la définition du terme « significatif » - publié par l'IASB le 31 octobre 2018 adopté par l'UE le 29 novembre 2019 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2020 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IAS 34 – « Information financière intermédiaire », intitulé « Modification de la définition du terme « significatif » - publié par l'IASB le 31 octobre 2018 adopté par l'UE le 29 novembre 2019 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2020 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IAS 37 – « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », intitulé « Modification de la définition du terme « significatif » - publié par l'IASB le 31 octobre 2018 adopté par l'UE le 29 novembre 2019 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2020 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IAS 39 – « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation », intitulé « Réforme des taux d'intérêts de référence » - publié par l'IASB le 26 septembre 2019 adopté par l'UE le 15 juin 2020 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2020 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IFRS 3 – « Regroupements d'entreprises », intitulé « Définition d'une entreprise » - publié par l'IASB le 22 octobre 2018 adopté par l'UE le 21 avril 2020 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2020 ;
- Amendement à la norme IFRS 7 – « Instruments financiers : informations à fournir », intitulé « Réforme des taux d'intérêts de référence » - publié par l'IASB le 26 septembre 2019 adopté par l'UE le 15 juin 2020 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2020 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IFRS 9 – « Instruments financiers », intitulé « Réforme des taux d'intérêts de référence » - publié par l'IASB le 26 septembre 2019 adopté par l'UE le 15 juin 2020 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2020 (application anticipative possible) ;

Les normes, amendements et interprétations, adoptés par l'Union Européenne et entrant en vigueur au premier semestre 2020, 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 2020 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**

Aucun titre d'emprunts et d'instruments de capitaux propres n'a été émis ou racheté durant ce semestre.

## **NOTE 7 : ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES UTILISÉES**

Les estimations et hypothèses retenues pour la préparation des états financiers consolidés résumés au 30 juin 2020 sont identiques à celles retenues pour la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2019.

## **NOTE 8 : DIVIDENDES**

L'Assemblée Générale au courant du premier semestre 2020 a décidé de ne faire aucune distribution de dividende au titre de l'exercice 2019.

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

## **NOTE 9 : INFORMATION SECTORIELLE**

Une ventilation sur base du critère géographique est reprise ci-après. Les deux secteurs géographiques du groupe Banimmo sont la Belgique et la France.

## Secteurs géographiques au 30-06-2020

(en € 000)	Bel- gique	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	768	-	-	768
Charges locatives des immeubles de placement	-360	-	-	-360
<b>Revenus locatifs nets des immeubles de placement</b>	<b>408</b>	-	-	<b>408</b>
Revenus locatifs des immeubles en stock	1.086	-	-	1.086
Charges locatives des immeubles en stock	-28	-	-	-28
<b>Revenus locatifs nets des immeubles en stock</b>	<b>1.058</b>	-	-	<b>1.058</b>
Produits de cession des immeubles en stock	-	-	-	-
Prix de revient des immeubles en stock	-	-	-	-
<b>Revenus de cessions des immeubles en stock</b>	-	-	-	-
<b>RESULTAT OPERATIONNEL DES IMMEUBLES</b>	<b>1.466</b>	-	-	<b>1.466</b>
<b>Honoraires et commissions de gestion</b>	<b>13</b>	-	-	<b>13</b>
Produits de cession sur les immeubles de placement	-	-	-	-
Charges et frais de cession sur les immeubles de placement	-	-	-	-
<b>Revenus de cession des immeubles de placement</b>	-	-	-	-
<b>Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement</b>	<b>-422</b>	-	-	<b>-422</b>
<b>(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur droits d'utilisation immobiliers</b>	<b>-213</b>	-	-	<b>-213</b>
<b>(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock</b>	-	-	-	-
<b>Autres charges et produits opérationnels</b>	<b>-31</b>	-	-	<b>-31</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>813</b>	<b>0</b>	-	<b>813</b>
Charges administratives	-1.551	-	-	-1.551
<b>RESULTAT OPERATIONNEL PAR SECTEUR</b>	<b>-738</b>	<b>0</b>	-	<b>-738</b>
Charges financières nettes				-1.229
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'utilisation immobiliers				-15
Quote-part dans le résultat des des coentreprises et entreprises associées				-128
Dépréciation (dotations/reprises) sur des des coentreprises et entreprises associées				-
Résultat net de cession de titres des des coentreprises et entreprises associées				-
Résultat des autres actifs financiers				-
Impôts				-74
<b>RESULTAT SEMESTRIEL DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>				<b>-2.184</b>
Résultat des activités non poursuivies				-
<b>RESULTAT SEMESTRIEL</b>				<b>-2.184</b>

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 2020 ventilées par secteurs géographiques sont :

(en € 000)	Bel- gique	France	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement	154	-	-	154
Amortissements sur droits d'utilisation immobiliers	-185	-	-	-185
Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution	2.930	-	-	2.930
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	13	-	-	13
Charge d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles	41	-	-	41
Amortissements sur droits d'utilisation des immobilisations corporelles	28	-	-	28



## Secteurs géographiques au 30-06-2019

(en € 000)	Bel- gique	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	736	-	-	736
Charges locatives des immeubles de placement	-240	-	-	-240
<b>Revenus locatifs nets des immeubles de placement</b>	<b>496</b>	-	-	<b>496</b>
Revenus locatifs des immeubles en stock	1.076	-	-	1.076
Charges locatives des immeubles en stock	-18	-	-	-18
<b>Revenus locatifs nets des immeubles en stock</b>	<b>1.058</b>	-	-	<b>1.058</b>
Produits de cession des immeubles en stock	-	-	-	-
Prix de revient des immeubles en stock	-	-	-	-
<b>Revenus de cessions des immeubles en stock</b>	-	-	-	-
<b>RESULTAT OPERATIONNEL DES IMMEUBLES</b>	<b>1.554</b>	-	-	<b>1.554</b>
<b>Honoraires et commissions de gestion</b>	<b>-19</b>	-	-	<b>-19</b>
Produits de cession sur les immeubles de placement	-	-	-	-
Charges et frais de cession sur les immeubles de placement	-	-	-	-
<b>Revenus de cession des immeubles de placement</b>	-	-	-	-
<b>Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement</b>	<b>779</b>	-	-	<b>779</b>
<b>(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur droits d'utili- sation immobiliers</b>	<b>-216</b>	-	-	<b>-216</b>
<b>(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock</b>	-	-	-	-
<b>Autres charges et produits opérationnels</b>	<b>-743</b>	<b>5</b>	-	<b>-738</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>1.355</b>	<b>5</b>	-	<b>1.360</b>
Charges administratives	-2.442	-	-	-2.442
<b>RESULTAT OPERATIONNEL PAR SECTEUR</b>	<b>-1.087</b>	<b>5</b>	-	<b>-1.082</b>
Charges financières nettes				-1.571
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'utilisation immobiliers				-39
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées				-70
Dépréciation (dotations/reprises) sur des coentreprises et entre- prises associées				-
Résultat net de cession de titres des coentreprises et entreprises associées				-
Résultat des autres actifs financiers				-578
Impôts				-154
<b>RESULTAT SEMESTRIEL DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>				<b>-3.494</b>
Résultat des activités non poursuivies				353
<b>RESULTAT SEMESTRIEL</b>				<b>-3.141</b>

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 2019 ventilées par secteurs géographiques sont :

(en € 000)	Bel- gique	France	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement	682	-	-	682
Droits d'utilisation immobilier liés à des immeubles de placement (première application IFRS 16)	1.675	-	-	1.675
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>2.357</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.357</b>
Droits d'utilisation immobilier liés à des immeubles de stock (première application IFRS 16)	7.449	-	-	7.449
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur droits d'utilisation immobiliers	-216	-	-	-216
<b>Total droits d'utilisation immobiliers liés à des immeubles de stock</b>	<b>7.233</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.233</b>
Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution	629	-	-	629
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	3	-	-	3
Charge d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	33	-	-	33

## NOTE 10 : CHANGEMENTS AFFECTANT LA COMPOSITION DE L'ENTREPRISE

Au premier semestre 2020 les sociétés "European District Properties Two" et "Société de Développement de Charleroi" ont été fusionnées avec la société Banimmo qui détenait 100% des actions. Le groupe Banimmo n'a réalisé aucune autre opération ayant affecté la composition du périmètre de consolidation.

## 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 2019 (voir note 29 du rapport annuel 2019).

## NOTE 12 : DROITS ET ENGAGEMENTS

### A. Engagements d'acquisitions d'actifs

Au 30 juin 2020 ainsi qu'au 31 décembre 2019, 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 et pour lesquels Banimmo utilise l'exemption prévue dans la norme pour les actifs de faible valeur et les contrats de location de courte durée (ainsi que sur les contrats venant à échéance endéans les 12 mois de l'application initiale)

Banimmo est engagée au travers de contrats de location de matériels roulants et autres équipements de bureaux dont certains de courte durée. Les engagements relatifs à ces contrats sont considérés comme non significatifs.

### 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 € 4,9 millions au 30 juin 2020 comme au 31 décembre 2019.

### 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.

Dans le cadre plus récent de la vente de Banimmo France et de sa filiale Anglet, Banimmo a garanti (via une garantie bancaire appellable à première demande) un montant de € 3 millions pour couvrir les garanties d'actifs et passifs et d'hommes clés.

Le groupe a octroyé au 30 juin 2020 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 2,1 millions et une promesse d'inscription hypothécaire de € 18,4 millions (inchangées par rapport au 31 décembre 2019) afin de garantir ses garanties et emprunts bancaires et non bancaires.

### **Autres engagements reçus**

Les garanties reçues par Banimmo des locataires s'élèvent à € 2,1 millions au 30 juin 2020 et n'ont pas évolué depuis le 31 décembre 2019.

### **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)	30-06-2020	31-12-2019
<b>LOYERS À RECEVOIR</b>		
A moins d'un an	1.461	3.173
Entre 1 an et 5 ans	7.002	7.511
A plus de 5 ans	7.172	7.779
	<b>15.635</b>	<b>18.463</b>

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**

Au premier semestre 2020, Banimmo a accordé à la coentreprise MC<sup>2</sup> Development une avance classée sous la rubrique « Actifs financiers à long terme » d'un montant de € 0,635 million.

La valeur de la créance sur la Société de la Tour Eiffel (ex Affine RE) dont la valeur dépend de l'immeuble Vaugirard, est restée inchangée au cours du premier semestre 2020.

Patronale Life, actionnaire de référence, a octroyé à Banimmo des emprunts pour un montant global de € 47,3 millions (voir note 17 : Dettes financières).

Banimmo détient par l'intermédiaire de sa société liée SDEC une participation de 54% dans la société Charleroi Expo Congrès. Cette participation n'était pas consolidée mais évaluée à sa valeur historique en tant que « autres actifs financiers à long terme ». Fin mars 2019, cette société a été mise en liquidation et Banimmo estime la perte à la valeur totale de sa participation. De ce fait, la participation a été portée à 0 en ayant fait l'objet d'une réduction de valeur de 578 k euros en 2019. La liquidation n'a pas été clôturée à ce jour.

## NOTE 15 : ÉVÉNEMENTS AFFECTANT LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

Aucun évènement n'a affecté les coentreprises et entreprises associées durant le premier semestre 2020.

## 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 :

30-06-2020

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	4.034	-	-	4.034	Niveau 3	4.034
Autres actifs financiers courants et non courants	-	-	2.002	2.002	Niveau 3	2.002
Clients et créances rattachées	-	-	6.500	6.500	Niveau 3	6.500
Autres créances (*)	-	-	167	167	Niveau 3	167
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	2.342	2.342	Niveau 1	2.342

(\*) 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.



30-06-2020

PASSIFS FINANCIERS (en € 000)	Valeurs Comptables			Justes Valeurs	
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total	Hiérarchie de la juste valeur	Total
Emprunt obligataire	-	-	-	Niveau 1	-
Instruments dérivés à la juste valeur	-	-	-	Niveau 2	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	4.755	4.755	Niveau 3	4.755
Autres emprunts financiers	-	49.204	49.204	Niveau 3	8.000
Dépôts de garantie	-	203	203	Niveau 3	203
Dettes à court terme liées aux droits d'usage des contrats de location	-	7.251	7.251	Niveau 3	7.251
Dettes fournisseurs et autres dettes (**)	-	9.157	9.157	Niveau 3	9.157

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

PASSIFS FINANCIERS (en € 000)	2020	2021	2022	2023	2024 +
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-
Instruments dérivés à la juste valeur	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	500	500	500	3.250
Autres emprunts financiers	28.000	-	-	4.300	15.000
Dépôts de garantie	203	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes (**)	6.356	2.801	-	-	-

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

NB : Hiérarchie de la Juste Valeur :

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

## NOTE 17 : DETTES FINANCIÈRES

(en € 000)	30-06-2020	31-12-2019
<b>NON COURANTES</b>		
Ligne de crédit — taux flottant	-	-
Emprunts bancaires — taux flottant	4.250	-
Emprunts entreprises liées - taux fixe	19.300	14.982
Emprunts obligataires — taux fixe	-	-
	<b>23.550</b>	<b>14.982</b>
<b>COURANTES</b>		
Ligne de crédit — taux flottant	-	-
Emprunts bancaires — taux flottant	500	5.250
Découvert bancaire (note 13)	-	-
Emprunts obligataires — taux fixe	-	45.407
Emprunts entreprises liées - taux fixe	29.263	484
Autres dettes financières	5	1
	<b>29.768</b>	<b>51.142</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>53.318</b>	<b>66.124</b>

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

(en € 000)	30-06-2020	31-12-2019
Emprunts à taux flottant	4.750	5.250
Emprunts à taux fixe	48.563	60.873
Dettes sans intérêt	5	1
	<b>53.318</b>	<b>66.124</b>

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.

Le groupe a octroyé au 30 juin 2020 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 2,1 millions et une promesse d'inscription hypothécaire de € 18,4 millions (montants inchangés depuis le 31 décembre 2019) afin de garantir ses garanties & emprunts bancaires et non bancaires.

### A. Emprunt bancaire à taux flottant

Banimmo bénéficiait au 30 juin 2020 d'une ligne de crédit bilatérale pour un montant nominal total de € 4,8 millions et entièrement utilisée. La convention prévoit un remboursement de € 0,5 million le 30 juin de chaque année avec une échéance finale le 30 juin 2029. Les taux d'intérêts y applicables correspondent au taux Euribor augmenté d'une marge commerciale fixe.

## B. Emprunt auprès de sociétés liées

Banimmo a signé en juin 2019 deux nouveaux emprunts octroyés par Patronale Life :

- Un crédit subordonné de € 15 millions pour une durée de 7 ans au taux de 5%, sans aucune sûreté ni gage et qui annule et remplace le crédit de € 8,0 millions octroyé en mai 2018 avant l'OPA ;
- Un crédit de € 12,5 millions pour une durée de 42 mois au taux de 5% et également sans sûretés, disponible au tirage pour le financement de projets.

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 2020, le crédit subordonné de € 15 millions d'euros est entièrement tiré et € 4,3 millions ont été tirés sur le crédit de € 12,5 millions.

Le 13 février 2020, Banimmo a obtenu un prêt de Patronale Life d'un montant de € 28 millions au taux de 3,75% afin d'obtenir les fonds nécessaires au remboursement de l'emprunt obligataire privé venant à échéance le 19 février 2020 (voir ci-dessous). Aucune garantie n'a été consentie sur ce nouvel emprunt.

## C. Emprunts obligataires

Banimmo a clôturé en février 2015 un placement privé d'obligations pour un montant total de € 44,0 millions. Les obligations qui avaient une durée de 5 ans, avec une échéance le 19 février 2020, généraient un rendement brut annuel fixe de 4,25%. La valeur comptable de cette dette financière correspond au prix d'émission, corrigé des frais et commissions pour la mise en place de la transaction

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.

Aux fins de l'article 8 des Conditions Générales applicables aux Obligations échéant en 2020 (Changement de Contrôle), un avis a été communiqué, le 8 janvier 2019, aux détenteurs des Obligations, selon lequel l'Emetteur a fait l'objet d'un Changement de Contrôle.

À la suite de cet avis, chaque Obligataire a eu le droit d'exiger de la part de l'Emetteur, jusqu'au 24 janvier 2019, qu'il rachète tout ou partie des Obligations échéant en 2020 appartenant à cet Obligataire (l'« Option Put »).

A la date d'expiration de l'Option Put, celle-ci a été valablement exercée sur 6 Obligations pour un montant total de € 600 000. Deux de ces Obligations ont été remboursées le 19 février 2019 à la valeur nominale des Obligations échéant en 2020, y compris le coupon annuel dû le 19 février 2019. Les quatre autres obligations ont été rachetées par Patronale life dans les mêmes conditions.

Le 19 février 2020, Banimmo a procédé au remboursement intégral de cet emprunt obligataire.

## NOTE 18 : RISQUES LIÉS À L'OBTENTION DE FINANCEMENT

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 dont le montant nominal est de € 28 millions avec échéance en octobre 2020 ;
- sur un emprunt subordonné dont le montant nominal est de € 15 millions avec échéance en juin 2026 ;
- sur un emprunt bilatéral dont le montant nominal est de € 12,5 millions avec échéance en juin 2023 ;
- sur un emprunt bilatéral pour un total nominal de € 4,8 millions échéant en juin 2029.

Le taux d'endettement net du groupe se situe à un niveau très faible en termes de Loan-to-Value : il est de 43,3% au 30 juin 2020 (contre 32,8% fin 2019). Le ratio Gearing qui mesure aussi l'endettement est lui aussi tombé à un niveau très bas de 1,2 (versus 0,9 fin 2019).

## 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 2020, 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 pour compte du Conseil d'Administration.

Werner Van Walle  
Président du Conseil

Lares Real Estate sprl  
Administrateur  
Représentée par Laurent Calonne

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX ACTIONNAIRES DE BANIMMO SA SUR L'EXAMEN LIMITÉ DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS CLOS LE 30 JUIN 2020 POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS SE TERMINANT À CETTE DATE

## Introduction

Nous avons effectué l'examen limité des Etats Financiers Consolidés Résumés de Banimmo SA (la "Société"), et de ses filiales, ci-joints, arrêtés au 30 juin 2020 comprenant le bilan consolidé, 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 six mois se terminant à cette date ainsi que des notes aux états financiers consolidés résumés, communément, les « Etats Financiers Consolidés Résumés ». Le total du bilan consolidé résumé de la situation financière s'élève à 117.727 milliers d'euro et l'état consolidé du résultat global résumé se solde par une perte nette pour la période de six mois se terminant à cette date de 2.184 milliers d'euro. La préparation et la présentation des Etats Financiers Consolidés Résumés, conformément à la norme internationale d'informations financières IAS 34 Information Financière Intermédiaire adoptée par l'Union Européenne, relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité est d'émettre une conclusion sur ces Etats Financiers Consolidés Résumés, basée sur notre examen limité.

## Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité de l'information financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est très inférieure à celle d'un audit effectué conformément aux normes internationales d'audit (ISA's) et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait 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 les Etats Financiers Consolidés Résumés ci-joints n'ont pas été établis, dans tous ses aspects significatifs, conformément à IAS 34 Information Financière Intermédiaire approuvé par l'Union Européenne.

### Paragraphe d'observation – Covid-19

Sans remettre en cause notre opinion sur l'examen limité exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes du rapport financier semestriel concernant les conséquences sur les résultats de la Société des mesures prises à l'égard du virus Covid-19. L'évolution permanente concernant le virus Covid-19, génère une incertitude importante. L'impact de ces développements sur la Société est décrit dans le rapport financier semestriel et plus spécifiquement dans le chapitre « Impact du COVID-19 » concernant les risques et incertitudes pour la Société résultant des mesures prises à l'égard du virus Covid-19.

Bruxelles, le 26 août 2020

EY Réviseurs d'Entreprises srl  
Commissaire  
représentée par

**Christel  
Weymeersch  
(Signature)**  Digitaal ondertekend door Christel  
Weymeersch (Signature)  
DN: cn=Christel Weymeersch  
(Signature), c=BE  
Datum: 2020.08.26 12:28:05  
+02'00'

Christel Weymeersch\*  
Partner  
\*Agissant au nom d'une srl

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER

### COMPOSITION

Au 30 juin 2020, le portefeuille immobilier était composé de 4 immeubles pour une surface totale développée d'environ 38.459 m<sup>2</sup>, de 7 terrains et d'un immeuble (dont 2 détenus en joint-venture) pour un total de 281.000 m<sup>2</sup> de superficie à développer (part Banimmo).

### VALEUR DU PATRIMOINE

Au 30 juin 2020, la valeur du patrimoine immobilier s'élevait à € 87,49 millions.

- Immeubles de placement : € 27,45 millions
- Immeubles détenus en stock : € 60,04 millions

Le portefeuille se compose de 100% de bureaux.

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation du portefeuille d'immeubles s'élève à 83,7% au 30 juin 2020, une diminution de 7,8% par rapport au 31 décembre 2019, la conséquence du départ de Unilever de l'immeuble NETWORKS Forest (antérieurement « Diamond Building »).



## CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE

- 04/03/2021** Publication des résultats annuels 2020
- 11/05/2021** Assemblée Générale ordinaire
- 26/08/2021** Rapport semestriel au 30 juin 2021

## CONTACTS INVESTISSEURS

Banimmo  
**Laurent Calonne**  
CEO  
[Laurent.Calonne@banimmo.be](mailto:Laurent.Calonne@banimmo.be)

Banimmo  
**Werner Van Walle**  
Président du conseil d'administration  
[Werner.VanWalle@patronale-life.be](mailto:Werner.VanWalle@patronale-life.be)

## A PROPOS DE BANIMMO

*Banimmo est un développeur immobilier « pur-sang » coté en bourse qui se focalise sur le développement d'immeubles de bureaux en Belgique, par le redéveloppement de sites à potentiel et la construction de projets « built-to-suit » pour ses clients. Le portefeuille immobilier actuel comprend 38.459 m<sup>2</sup> d'immeubles et 281.000 m<sup>2</sup> de terrains à développer. La société se différencie en se focalisant sur la durabilité et sur les centres urbains et leur environnement.*

*Banimmo est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Brussels (BANI).*



Banimmo  
Bischoffsheimlaan 33  
BE-1000 Brussel  
Tel. : +32 2 710 53 11  
[www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)



## HALFJAARVERSLAG 2020

Gereguleerde informatie  
Onder embargo tot 27/08/2020 - 17.40u

## INHOUD



Bedrijfsprofiel	3
Tussentijds beheersverslag	4
Geconsolideerde financiële staten	10
Verklaring verantwoordelijke personen	31
Verslag van de commissaris	32
Vastgoedportefeuille	34

## BEDRIJFSPROFIEL

*“Banimmo is een beursgenoteerde vastgoedspeler met 20 jaar ervaring in het ontwikkelen van kantoorgebouwen, met een ontwikkelingsreserve van maar liefst 281.000m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. Sinds Patronale Life in 2018 de nieuwe meerderheidsaandeelhouder werd, kan het nieuwe management rekenen op financiële slagkracht en snelle beslissingslijnen.*

*Het vernieuwde Banimmo zal zich profileren als een innovatieve speler, met de grootste aandacht voor de wensen van de toekomstige gebruikers van haar gebouwen en als voortrekker in nieuwe trends die de sector aansturen. De strategie rust op 3 pijlers: inzet op multimodale mobiliteit, de reconversie van verouderd vastgoed naar “future-proof” gebouwen en het centraal stellen van het gebruikscomfort onder meer door het opzetten van een ruime waaier aan services.”*

## TUSSENTIJD'S BEHEERSVERSLAG

### COMMERCIEËLE EN VERHUURACTIVITEITEN

De **bezettingsgraad** van de gebouwenportefeuille op 30 juni 2020 bedraagt 83,7% van, een daling met 7,8% ten opzichte van 31 december 2019. Dit is ten gevolge van het vertrek van Unilever uit het gebouw NETWORKS Forest (voorheen Diamond Building).

Enkel in het gebouw NETWORKS Forest is er een significante leegstand van 6.218 m<sup>2</sup> kantoor (of 47,9% van de totale oppervlakte). Er wordt verder gewerkt aan de herpositionering van het gebouw als een service-oriented omgeving, met een verdere herinrichting van

het atrium en de gemeenschappelijke delen, alsook het inrichten van een businesscenter met flexibele werkplekken, inspeland op de nieuwe tendensen die door de COVID-19 pandemie bevestigd werden.

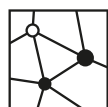
De volgende **verhuringen** werden gerealiseerd in het eerste semester in het gebouw NETWORKS Forest:

- Umedia: 728 m<sup>2</sup> kantoor
- BePark: 50 parkeerplaatsen

#### *“Verhuringen:*

*Umedia: **728m<sup>2</sup>** kantoor*

*BePark: **50** parkeerplaatsen.”*



NETWORKS

FOREST

Embrace the community





## ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

### NETWORKS NØR, NOORDWIJK BRUSSEL

Banimmo ging in april 2019 van start met de werken voor de herontwikkeling van dit passief kantoorgebouw van 13.976 m<sup>2</sup> dat "BREEAM Excellent" gecertificeerd zal zijn. Zo kan worden ingespeeld op de sterke huurvraag naar oppervlaktes van hoge kwaliteit vanaf 500 m<sup>2</sup>, in de buurt van een multimodaal transportcentrum. De oplevering is voorzien in oktober 2021.

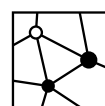


### NETWORKS GENT, THE LOOP GENT

De bouwwerken gaan onverminderd verder ondanks de recente COVID-19 impact. De oplevering in twee delen is voorzien in augustus 2021 (gebouw Two) en januari 2022 (gebouw One).

Er wordt ondertussen gewerkt op het voorontwerp van een volgende fase van kantoorachtigen op Veld 3 van The Loop in Gent. Dit betreft een cluster van 5 kleinere gebouwen (tot 4.000 m<sup>2</sup>) tegenover de bestaande ontwikkeling, georganiseerd rond een centrale verkeersluwe zone.

Verder is Banimmo actief betrokken bij de Masterclass onder leiding van Alexander D'Hooghe. Deze begeleidingsmissie heeft tot doel om tegen eind 2020 een ambitienota op te stellen die moet leiden tot een stappenplan voor de verdere ontwikkelingen op The Loop.



**NETWORKS**  
GENT  
When mobility becomes an asset



## ACTIVITEITENCENTRUM VAN ING IN LOUVAIN-LA-NEUVE

Op 11 februari 2020 heeft MC<sup>2</sup> Development SA, met als twee aandeelhouders Banimmo NV en Argema Sàrl (Marc Liégeois groep), de bevestiging ontvangen dat de vergunning voor de bouw van het activiteitscentrum van ING in Louvain-la-Neuve uitvoerbaar, definitief en vrij van beroep is, met als gevolg de inwerkingtreding van de langetermijn-huurovereenkomst vanaf de oplevering voorzien in oktober 2021. De bouwwerken van het kantoorgebouw van 10.200m<sup>2</sup> werden toevertrouwd aan de tijdelijke vereniging BPC-Jacques Delens.



*“Langetermijn-huurovereen-  
komst vanaf de oplevering  
voorzien in **oktober 2021.**”*

## S.D.E.C. IN CHARLEROI

De procedures met de Stad Charleroi voor de ruil van de zakelijke rechten op de percelen van de S.D.E.C.-site rond het Palais des Expositions zitten in een laatste fase. Ze zouden nog deze zomer rond moeten zijn.

## BONNE FORTUNE IN ANS

Er wordt gewerkt aan een vernieuwd masterplan voor deze grond met het oog op een gemengde en flexibele ontwikkeling (kantoor en opslag).



## ACQUISITIES

Banimmo deed geen enkele aankoop tijdens het eerste halfjaar van 2020. De vennootschap onderzoekt op regelmatige basis acquisitiedossiers met het oog op toekomstige herontwikkelingen.

## OVERDRACHTEN

Op 30 juni 2020 hebben Banimmo NV en Argema Sàrl (Groep Marc Liégeois) een verkoopovereenkomst gesloten met Belfius Insurance voor de verkoop van 100% van de aandelen van MC<sup>2</sup> Development SA, de vennootschap die momenteel het nieuwe activiteitencentrum voor ING in Louvain-la-Neuve aan het optrekken is. Reeds in februari 2020 was de langetermijn-huurovereenkomst met ING in werking getreden na het verkrijgen van de uitvoerbare bouwvergunning. De overdracht van de aandelen zal plaatsvinden na de ingebruikname door ING en de eerste huurbetaling, voorzien in december 2021.

*“30 juni 2020: **verkoopovereenkomst** voor de verkoop van 100% van de aandelen van MC<sup>2</sup> Development SA.”*





## FINANCIERINGEN

Op 19 februari 2020 heeft Banimmo een obligatielening ten bedrage van € 43,8 miljoen afgelost, deels met eigen middelen voortkomende uit de verkoop van SAS Golf Hotel de Chantilly, en deels met een financiering door Patronale Life.

Een brugfinanciering van € 28 miljoen met vervaldag 31/03/2020 werd uitgegeven door Patronale Life en verlengd tot 15/10/2020 in afwachting van de structurering van de financiering van de lopende projecten.

Samen met haar partner Argema heeft de vennootschap een bankfinanciering bekommen van meer dan € 30 miljoen voor het build-to-suit project van Louvain-la-Neuve.

De geconsolideerde schuld van Banimmo komt eind juni 2020 op € 53,3 miljoen. Dat is een lichte daling t.o.v. - € 66,1 miljoen eind 2019.

## TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

De huurinkomsten bedragen in het eerste halfjaar van 2020 € 1,9 miljoen, een kleine stijging ten opzichte van € 1,8 miljoen op 30 juni 2019. De verhuurde panden zijn dezelfde gebleven en de inkomsten zijn stabiel. De kosten van verhuring van € 0,4 miljoen zijn gestegen in vergelijking met dezelfde periode in 2019 (€ 0,3 miljoen) ingevolge de stopzetting van een huurcontract.

In het eerste halfjaar van 2020 heeft Banimmo geen enkele vastgoedverkoop gerealiseerd.

De vastgoedbeleggingen kregen een negatieve aanpassing van de reële waarde met € 0,4 miljoen, ingevolge de gebouwen NETWORKS Forest (voorheen "Diamond Building") en Da Vinci H3. 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 opbrengsten van € 0,03 miljoen (€ 0,7 miljoen in het eerste halfjaar van 2019) hebben betrekking op de kosten van niet-verhuurde gebouwen, in essentie het gebouw NETWORKS NØR (voorheen North Plaza 9).

De administratieve kosten bedragen € 1,6 miljoen tegenover € 2,4 miljoen in het eerste halfjaar van 2019. Deze kosten werden beïnvloed door de maatregelen die getroffen werden om de kosten te verlagen maar ook door de annulatie van diverse events en een daling van de representatiekosten ten gevolge van COVID-19. Voor het eerste halfjaar van 2020 bedragen de netto financiële kosten € 1,3 miljoen tegenover € 1,6 miljoen op 30 juni 2019. Deze sterke daling is het resultaat van het verlagen van onze schulden door de terugbetaling van de obligatielening met vervaldag 19/02/2020. De netto schuldgraad van de Groep situeert zich sindsdien op een vrij laag niveau in termen van Loan-to-Value: hij bedraagt 43,3% op 30 juni 2020 (tegenover 32,8% eind 2019).

Het geconsolideerd nettoresultaat (IFRS) van het eerste halfjaar van 2020 laat een verlies zien van € 2,18 miljoen, tegenover een verlies van € 3,14 miljoen op 30 juni 2019.

## BOEKHOUDKUNDIG NETTOACTIEF PER AANDEEL

Het Boekhoudkundig Nettoactief per aandeel bedraagt € 3,87 op 30 juni 2020.

## CORPORATE GOVERNANCE

Het bestuurdersmandaat van GCA Consult BV, vast vertegenwoordigd door mevrouw Griet Cappelle, is op de jaarvergadering van 12 mei 2020 vervallen.

Hoofdaandeelhouder Patronale Life NV heeft bijkomende aandelen aangekocht. Op 30 juni 2020 bedraagt haar deelname in Banimmo 62,47 % (7.094.797 aandelen).

De groepsstructuur werd eveneens vereenvoudigd met de fusie door overneming door Banimmo van haar filialen S.D.E.C. NV (op 4 maart 2020) en Eudip Two NV (op 12 mei 2020) alsmede de ontbinding zonder vereffening van haar Frans filiaal SAS Le Parc de Rocquencourt (op 4 maart 2020).

## GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET EERSTE HALFJAAR 2020

Op 1 juli 2020 werd een contract afgesloten met aannemer Cordeel Temse NV voor de algemene aanneming en de coördinatie van de speciale technieken voor het project NETWORKS NØR in Brussel. De oplevering is voorzien in oktober 2021.

## IMPACT VAN COVID-19

Voor de bestaande gebouwenportefeuille is de impact tot op heden zeer beperkt. 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.

Mogelijks 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 een duidelijke vertraging van de commercialisatie. Het is echter nog onduidelijk hoe de huurniveaus zullen worden beïnvloed. Een correctie op de prime rent is niet uitgesloten. Ook de investeringsmarkt zou een correctie van de investeringsrendementen kunnen ondergaan, maar het is nog te vroeg om daar prognoses voor op te stellen.

## VOORUITZICHTEN

In het tweede halfjaar van 2020 gaat de commercialisatie van NETWORKS Gent en NETWORKS NØR verder.

In naam en voor rekening van de Raad van Bestuur.



Lares Real Estate bvba  
Bestuurder  
vertegenwoordigd door **Laurent Calonne**



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

# GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

## GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in € 000)	30-06-2020	30-06-2019
Huuropbrengsten	1.853	1.812
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-
Opbrengsten van bestellingen in uitvoering	-	-
<b>Opbrengsten uit de normale activiteiten</b>	<b>1.853</b>	<b>1.812</b>
Kosten van verhuring	-387	-258
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	-	-
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	-	-
<b>Kosten van de normale activiteiten</b>	<b>-387</b>	<b>-258</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>1.466</b>	<b>1.554</b>
Erelonen en beheersvergoedingen	13	-19
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-422	779
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	-213	-216
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-	-
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	-31	-738
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>813</b>	<b>1.360</b>
Administratieve kosten	-1.551	-2.442
Andere inkomsten	-	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>-738</b>	<b>-1.082</b>
Financiële kosten	-1.295	-1.602
Financiële opbrengsten	66	31
Herwaarderingskosten op de schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	-15	-39
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-128	-70
Herwaardering (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	-578
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-2.110</b>	<b>-3.340</b>
Belastingen	-74	-154
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN</b>	<b>-2.184</b>	<b>-3.494</b>
Resultaat van beëindigde activiteiten	0	353
<b>NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-2.184</b>	<b>-3.141</b>
<b>Toewijsbaar aan:</b>		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-2.181	-3.141
- Minderheidsbelangen	-3	-
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (€/aandeel)	-0,19	-0,28

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBALE RESULTAAT

(in € 000)	30-06-2020	30-06-2019
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>-2.184</b>	<b>-3.141</b>
Herwaardering van financiële activa aangehouden voor verkoop	-	-
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte componenten	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-
<b>Andere componenten van het globaal resultaat die in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-
<b>Andere componenten van het globaal resultaat die niet in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Globaal resultaat van de periode	-2.184	-3.141
Toewijsbaar aan :		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-2.181	-3.141
- Minderheidsbelangen	-3	-

## GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 000)	30-06-2020	31-12-2019
<b>ACTIVA</b>		
<b>LANGLOPENDE ACTIVA</b>		
Vastgoedbeleggingen	27.448	27.716
Materiële vaste activa	488	526
Immateriële vaste activa	177	195
Gebruiksrechten van leasingcontracten	5.801	5.987
Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	5.094	5.221
Uitgestelde belasting activa	-	-
Langlopende financiële activa	4.984	4.614
Handelsvorderingen en andere vorderingen	1.660	1.637
<b>TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA</b>	<b>45.652</b>	<b>45.896</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Gebouwen in voorraad	60.040	57.863
Gebouwen van de bestellingen in uitvoering	-	-
Kortlopende financiële activa	1.051	987
Handelsvorderingen en andere vorderingen	8.583	5.435
Kortlopende belastingvorderingen	59	110
Kas en kasequivalenten	2.342	22.565
Kortlopende activa aangehouden voor verkoop en activa van de beëindigde activiteiten	-	-
<b>TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA</b>	<b>72.075</b>	<b>86.960</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>117.727</b>	<b>132.856</b>

(in € 000)	30-06-2020	31-12-2019
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Kapitaal	30.000	30.000
Geconsolideerde reserves	13.730	15.911
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de groep</b>	<b>43.730</b>	<b>45.911</b>
Minderheidsbelangen	229	232
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>43.959</b>	<b>46.143</b>
<b>Passiva</b>		
<b>LANGLOPENDE PASSIVA</b>		
Langlopende financiële schulden	23.550	14.982
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	-	-
Voorzieningen	751	1.251
Langlopende schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten	6.578	6.911
Handelsschulden en andere schulden	2.801	2.801
<b>TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA</b>	<b>33.680</b>	<b>25.945</b>
<b>KORTLOPENDE PASSIVA</b>		
Kortlopende financiële schulden	29.768	51.141
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	-	-
Kortlopende belastingschulden	242	155
Voorzieningen	29	29
Handelsschulden en andere schulden	9.376	8.754
Kortlopende schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten	673	689
Passiva verbonden aan de activa van de beëindigde activiteiten	0	0
<b>TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>40.088</b>	<b>60.768</b>
<b>TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN</b>	<b>117.727</b>	<b>132.856</b>

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

(in € 000)	2020 (6 maanden)	2019 (6 maanden)
<b>KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>-2.181</b>	<b>-3.141</b>
<b>NETTO RESULTAAT AANDEEL DERDEN</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>
- Belastingen	74	154
- (Winst) / verlies uit de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
- (Winst) / verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (1)	422	-779
- (Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-	-
- (Terugneming van) waardeverminderingen op gebruiksrechten van leasingcontracten (2)	213	216
- (Terugneming van) waardeverminderingen op financiële activa	-	578
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	11	52
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa	31	28
- Lineaire spreiding van huurinkomsten en huurlasten van gebouwen (3)	-147	-321
- Aandeel in het verlies (de winst) van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	128	71
- Resultaat van de beëindigde activiteiten	-	-353
- Rentelasten	1.310	1.640
- Rentebaten en ontvangen dividenden	-66	-31
- (Winst) / verlies op de reële waarde van derivaten	-	-
<b>Netto resultaat voor variaties van het werkkapitaal</b>	<b>-208</b>	<b>-1.886</b>
<b>Variaties van het werkkapitaal:</b>		
Investeringsuitgaven in gebouwen in voorraad (4)	-2.177	-630
Ontvangsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-
Investeringsuitgaven in bestellingen in uitvoering	-	-
Handelsvorderingen en andere vorderingen	-3.024	-433
Handelsschulden en andere schulden	621	-608
Voorzieningen	-500	75
<b>Kasmiddelen uit (voor) de bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-5.080</b>	<b>-1.596</b>
Betaalde belastingen	0	-510
Ontvangen belastingen	63	-
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>-5.225</b>	<b>-3.992</b>

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN (VERVOLG)

(in € 000)	2020 (6 maanden)	2019 (6 maanden)
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
Investeringsuitgaven in vastgoedbeleggingen	-154	-682
Aankoop van materiële vaste activa	0	-3
Aankoop van immateriële vaste activa	-13	-33
Aankoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Kapitaalverhoging geassocieerde deelnemingen en joint ventures	0	-281
Leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures (5)	-399	-259
Terugbetaling van leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-566</b>	<b>-1.258</b>
<b>KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
Terugbetaling van bankleningen	-500	-568
Nieuwe leningen van de moederverenootschap (6) (8)	32.300	7.000
Terugbetaling van obligaties (7)	-43.800	-200
Terugbetaling van de schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten (2)	-349	-270
Betaalde intresten	-2.115	-2.500
Andere ontvangen intresten	32	50
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-14.432</b>	<b>3.512</b>
<b>Netto variatie van de kas en de kasequivalenten</b>	<b>-20.223</b>	<b>-1.738</b>
<b>Netto kaspositie bij het begin van het jaar</b>	<b>22.565</b>	<b>6.979</b>
<b>Netto kaspositie op het einde van het jaar</b>	<b>2.342</b>	<b>5.241</b>

(1) De rubriek "(Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen" betreft de evolutie van de waarde van de vastgoedbeleggingen "NETWORKS Forest" (Diamond Building) en "Da Vinci H3" bepaald door de onafhankelijke vastgoedexperten (Cushman et Wakefield).

(2) De rubrieken "Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten" en "Terugbetalingen van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten" betreffen de erfpachtovereenkomsten en de huurovereenkomst voor de maatschappelijke zetel waarin Banimmo de huurder is.

(3) De rubriek "Lineaire spreiding van huurinkomsten en huurlasten van gebouwen" betreft in essentie de huurvrije periode toegekend aan de huurder "VeePee" in het gebouw NETWORKS Vorst.

(4) De rubriek "Investeringsuitgaven in gebouwen in voorraad" betreft voornamelijk de grondige renovatiewerken in het gebouw NETWORKS NØR in Brussel en de bouw van het gebouw NETWORKS Gent (One & Two) in Gent.

(5) De rubriek "Leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures" betreft een cash voorschot bijkomend aan de joint venture MC<sup>2</sup> Development voor de bouw van het ING gebouw in Louvain-la-Neuve.

(6) De rubriek "Nieuwe leningen van de moederverenootschap" betreft de opheffing van een verplichting voor een bedrag van € 28 miljoen en de opname van € 4,3 miljoen op een kredietlijn van € 12,5 miljoen, beide toegekend door de verenootschap Patronale Life.

(7) De rubriek "Terugbetaling van obligaties" betreft de volledige terugbetaling op 19 februari 2020 van de private obligatielening.

(8) De rubriek "Nieuwe leningen van de moederverenootschap" betreft een bijkomende lening van € 7 miljoen die aan de Banimmo groep werd toegekend door de referentieaandeelhouder Patronale Life.



## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(in € 000)	Kapitaal	Reserve verbonden aan het kapitaal	Eigen effecten	Geconsolideerde reserves	Winst en verlies direct geboekt in eigen vermogen	Totaal eigen vermogen Aandeelgroep	Aandeel derden	Totaal geconsolideerd eigen vermogen
<b>SALDO PER 1 JANUARI 2019</b>	79.500	392	-1.843	-29.411	0	48.638	0	48.638
Resultaat van het eerste halfjaar 2019				-2.181				
Andere								
<b>SALDO PER 30 JUNI 2019</b>	79.500	392	-1.843	-31.592	0	46.457	0	46.457
Resultaat van het tweede halfjaar 2019				-546			-1	
Acquisities van aandelen van derden in het eigen vermogen van verbonden ondernemingen							233	
Kapitaalvermindering door opslorping van verliezen	-49.500			49.500				
Andere				0				
<b>SALDO PER 31 DECEMBER 2019</b>	30.000	392	-1.843	17.362	0	45.911	232	46.143
Resultaat van het eerste halfjaar 2020				-2.181			-3	
Andere								
<b>SALDO PER 30 JUNI 2020</b>	30.000	392	-1.843	15.181	0	43.730	229	43.959

# 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- en exploitatiezetel van Banimmo NV zijn gevestigd aan de Bischoffsheimlaan 33 te 1000 Brussel. De vennootschap is beursgenoteerd op de NYSE Euronext-markt van Brussel. De internationale overbrenging van de maatschappelijke zetel tijdens het boekjaar 2007 werd georganiseerd zonder dat de vennootschap werd ontbonden of haar rechtspersoonlijkheid verloor. Op zichzelf beschouwd is de aandeelhoudersstructuur en de zeggenschap over de vennootschap hierdoor niet gewijzigd. Deze verrichting beantwoordt bijgevolg niet aan de definitie van een bedrijfscombinatie, maar komt overeen met een vanuit boekhoudkundig oogpunt als neutraal te beschouwen juridische reorganisatie.

Op 19 november 2018 is Patronale Life, in opvolging van de groep Affine, referentieaandeelhouder geworden ingevolge haar vrijwillig en onvoorwaardelijk openbaar overnamebod in contanten op alle aandelen in omloop van Banimmo. Patronale Life houdt op heden 62,47% van het totaal aantal door Banimmo uitgegeven aandelen.

## 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 2019, 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 2020. Deze boekhoudkundige methodes worden beschreven en voorgesteld in Toelichting 2 “Overzicht van de voornaamste boekhoudkundige methodes” van de geconsolideerde jaarlijkse financiële staten van 2019.

## TOELICHTING 3: EVOLUTIE VAN DE BOEKHOUDMETHODES SINDS 1 JANUARI 2020

### De standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties goedgekeurd door de Europese Unie en in werking getreden in het eerste halfjaar van 2020:

- Aanpassing van IAS 1 – “Presentatie van de jaarrekening”, genoemd “Wijziging van de definitie van de term ‘significant’” - gepubliceerd door de IASB op 31 oktober 2018 en goedgekeurd door de EU op 29 november 2019 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IAS 8 – “Boekhoudmethodes, wijziging in boekhoudkundige schattingen en fouten”, genoemd “Wijziging van de definitie van de term ‘significant’” - gepubliceerd door de IASB op 31 oktober 2018 en goedgekeurd door de EU op 29 november 2019 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IAS 10 – “Gebeurtenissen na de rapporteringsperiode”, genoemd “Wijziging van de definitie van de term ‘significant’” - gepubliceerd door de IASB op 31 oktober 2018 en goedgekeurd door de EU op 29 november 2019 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IAS 34 – “Tussentijdse financiële verslaggeving”, genoemd “Wijziging van de definitie van de term ‘significant’” – gepubliceerd door de IASB op 31 oktober 2018 en goedgekeurd door de EU op 29 november 2019 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IAS 37 – “Provisies, voorwaardelijke passiva en activa”, genoemd “Wijziging van de definitie van de term ‘significant’” - gepubliceerd door de IASB op 31 oktober 2018 en goedgekeurd door de EU op 29 november 2019 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IAS 39 – “Financiële instrumenten: verwerking en waardering”, genoemd “Hervorming van de referentie-rentevoeten” - gepubliceerd door de IASB op 26 september 2019 en goedgekeurd door de EU op 15 juni 2020 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IFRS 3 – “Bedrijfscombinaties”, genoemd “Definitie van een bedrijf” – gepubliceerd door de IASB op 22 oktober 2018 en goedgekeurd door de EU op 21 april 2020 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020;
- Aanpassing van IFRS 7 – “Financiële instrumenten: te verstrekken informatie”, genoemd “Hervorming van de referentierentevoeten” - gepubliceerd door de IASB op 26 september 2019 en goedgekeurd door de EU op 15 juni 2020 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IFRS 9 – “Financiële instrumenten”, genoemd “Hervorming van de referentierentevoeten” - gepubliceerd door de IASB op 26 september 2019 en goedgekeurd door de EU op 15 juni 2020 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk).

De normen, aanpassingen en interpretaties, goedgekeurd door de Europese Unie en die in werking zijn getreden in het eerste halfjaar van 2020 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 2020 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 HYPOTHESES**

De ramingen en hypothesen weerhouden voor de voorbereiding van de verkorte geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2020, zijn identiek aan die gebruikt voor de voorbereiding van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2019.

## **TOELICHTING 8: DIVIDENDEN**

Op de Algemene Vergadering die plaatsvond in het eerste halfjaar van 2020, werd beslist om geen dividend toe te kennen voor het boekjaar 2019.

Er wordt geen interimdividend toegekend.

## **TOELICHTING 9: SEGMENTINFORMATIE**

Hierna wordt een uitsplitsing gegeven op basis van geografische ligging. De twee geografische segmenten van de Banimmo groep zijn België en Frankrijk.

## Geografische segmenten op 30-06-2020

(in € 000)	België	Frank- rijk	Niet toege- wezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	768	-	-	768
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-360	-	-	-360
<b>Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>408</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>408</b>
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	1.086	-	-	1.086
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	-28	-	-	-28
<b>Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad</b>	<b>1.058</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.058</b>
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-	-	-
Kostprijs van de gebouwen in voorraad	-	-	-	-
<b>Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>1.466</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.466</b>
<b>Erelonen en beheersvergoedingen</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13</b>
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Lasten en kosten op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
<b>Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Winst (verlies) op de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-422</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-422</b>
<b>(Toevoeging) en terugnemning van waardeverminderingen op de gebruiksrechten van leasingcontracten</b>	<b>-213</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-213</b>
<b>(Toevoeging) en terugnemning van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Andere operationele lasten en opbrengsten</b>	<b>-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-31</b>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>813</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>813</b>
Administratieve kosten	-1.551	-	-	-1.551
<b>BEDRIJFSRESULTAAT PER SEGMENT</b>	<b>-738</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-738</b>
Netto financiële kosten				-1.229
Kosten verdiscontering schulden verbonden aan de gebruiksrechten op vastgoed				-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
<b>RESULTAAT VAN HET HALFJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN</b>				<b>-2.184</b>
Resultaat van de beëindigde activiteiten				-
<b>RESULTAAT VAN HET HALFJAAR</b>				<b>-2.184</b>

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

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

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

## Geografische segmenten op 30-06-2019

(in € 000)	België	Frank- rijk	Niet toege- wezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	736	-	-	736
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-240	-	-	-240
<b>Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>496</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>496</b>
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	1.076	-	-	1.076
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	-18	-	-	-18
<b>Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad</b>	<b>1.058</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.058</b>
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-	-	-
Kostprijs van de gebouwen in voorraad	-	-	-	-
<b>Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>1.554</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.554</b>
<b>Erelonen en beheersvergoedingen</b>	<b>-19</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-19</b>
Opbrengsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Lasten en kosten op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
<b>Opbrengsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Winst (verlies) op de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>779</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>779</b>
<b>(Toevoeging) en terugnemning van waardeverminderingen op gebruiksrechten op vastgoed</b>	<b>-216</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-216</b>
<b>(Toevoeging) en terugnemning van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Andere operationele lasten en opbrengsten</b>	<b>-743</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-738</b>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>1.355</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>1.360</b>
Administratieve kosten	-2.442	-	-	-2.442
<b>BEDRIJFSRESULTAAT PER SEGMENT</b>	<b>-1.087</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-1.082</b>
Netto financiële kosten				-1.571
Kosten verdiscontering schulden verbonden aan de gebruiksrechten op vastgoed				-39
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures				-70
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				-578
Belastingen				-154
<b>RESULTAAT VAN HET HALFJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN</b>				<b>-3.494</b>
Resultaat van de beëindigde activiteiten				353
<b>RESULTAAT VAN HET HALFJAAR</b>				<b>-3.141</b>

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

De andere informatie met betrekking tot het eerste halfjaar van 2019 die per geografisch segment wordt uitgesplitst, is:

(in € 000)	België	Frankrijk	Niet toegevoegen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen	682	-	-	682
Gebruiksrechten op vastgoed verbonden aan vastgoedbeleggingen (eerste toepassing IFRS 16)	1.675	-	-	1.675
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>2.357</b>	-	-	<b>2.357</b>
Gebruiksrechten op vastgoed verbonden aan gebouwen in voorraad (eerste toepassing IFRS 16)	7.449	-	-	7.449
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op de gebruiksrechten op vastgoed	-216	-	-	-216
<b>Totaal gebruiksrechten op vastgoed verbonden aan gebouwen in voorraad</b>	<b>7.233</b>	-	-	<b>7.233</b>
Aankoop van gebouwen in voorraad en bestellingen in uitvoering	629	-	-	629
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	3	-	-	3
Kosten voor afschrijving van materiële en immateriële vaste activa	33	-	-	33



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

In de loop van het eerste halfjaar van 2020 werden de vennootschappen “European District Properties Two” en “Société de Développement de Charleroi” gefuseerd met de vennootschap Banimmo die 100% van de aandelen aanhield. De Banimmo groep heeft 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 2019 (zie toelichting 29 van het jaarverslag 2019).

## TOELICHTING 12: RECHTEN EN VERBINTENISSEN

### A. Verbintenissen met betrekking tot de aankoop van activa

Op 30 juni 2020 evenals op 31 december 2019 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 leasingcontracten waarin Banimmo de leasingnemer is en voor dewelke Banimmo gebruik maakt van de uitzondering in de norm voor activa van geringe waarde en kortlopende leasingcontracten (alsook voor contracten die vervallen binnen 12 maanden na de initiële toepassing)

Banimmo is verbintenissen aangegaan in het kader van leasingcontracten voor rollend materieel en andere kantooruitrusting, waarvan sommige met een korte looptijd. De desbetreffende verbintenissen worden beschouwd als niet significant.

### 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 € 4,9 miljoen op 30 juni 2020 zoals op 31 december 2019.

### 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.

De groep heeft op 30 juni 2020 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 2019) teneinde haar zekerheden en bank- en andere leningen te waarborgen.

#### **Andere ontvangen verbintenissen**

De waarborgen die Banimmo heeft ontvangen van huurders bedragen € 2,1 miljoen op 30 juni 2020 en zijn ongewijzigd tegenover 31 december 2019.

#### **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	31-12-2019
<b>TE ONTVANGEN HUUR</b>		
Op minder dan 1 jaar	1.461	3.173
Tussen 1 en 5 jaar	7.002	7.511
Op meer dan 5 jaar	7.172	7.779
	<b>15.635</b>	<b>18.463</b>

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

## **TOELICHTING 13: BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING**

Er waren geen belangrijke gebeurtenissen na afsluiting.

## **TOELICHTING 14: TRANSACTIES MET DE VERBONDEN PARTIJEN**

In het eerste halfjaar van 2020 heeft Banimmo een voorschot gegeven aan de joint venture MC<sup>2</sup> Development geassocieerd in de rubriek "Langlopende financiële activa" voor een bedrag van € 0,635 miljoen.

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 2020.

Patronale Life, referentieaandeelhouder heeft Banimmo een leningen toegestaan voor een totaalbedrag van € 47,3 miljoen (zie toelichting 17: Financiële schulden).

Banimmo houdt via de verbonden onderneming SDEC een participatie van 54% aan in de vennootschap Charleroi Expo Congrès. Deze participatie was niet geconsolideerd maar gewaardeerd aan historische kost als "andere langlopende financiële activa". Eind maart 2019 werd deze vennootschap in vereffening gesteld en waardeert Banimmo de waardevermindering van haar participatie op het volledige bedrag. Omwille van deze reden werd de participatie op 0,00 gezet ingevolge een waardevermindering van 578 duizend euro in 2019. De vereffening is op heden nog niet afgesloten.

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

Geen enkele gebeurtenis had in de loop van het eerste halfjaar van 2020 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:

30-06-2020

FINANCIËLE ACTIVA (in € 000)	Boekwaarden			Totaal	Reële waarden	
	Activa aan reële waarde via resultaat	Activa aan reële waarde via andere elementen van het globaal resultaat	Activa aan afgeschreven kost		Hiërarchie van de reële waarde	Totaal
Kortlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop	4.034	-	-	4.034	Niveau 3	4.034
Andere kort- en langlopende financiële activa	-	-	2.002	2.002	Niveau 3	2.002
Klanten en verbonden vorderingen	-	-	6.500	6.500	Niveau 3	6.500
Andere vorderingen (*)	-	-	167	167	Niveau 3	167
Kas en kasequivalenten	-	-	2.342	2.342	Niveau 1	2.342

(\*) 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.

30-06-2020

FINANCIËLE PASSIVA (in € 000)	Boekwaarden			Reële waarden	
	Passiva aan reële waarde via resultaat	Passiva aan afgeschreven kost	Totaal	Hiërarchie van de reële waarde	Totaal
Obligatieleningen	-	-	-	Niveau 1	-
Derivaten aan reële waarde	-	-	-	Niveau 2	-
Leningen en schulden bij kredietinstellingen	-	4.755	4.755	Niveau 3	4.755
Andere financiële leningen	-	49.204	49.204	Niveau 3	8.000
Ontvangen waarborgen	-	203	203	Niveau 3	203
Korte-termijnschulden verbonden aan gebruiksrechten op leasingcontracten	-	7.251	7.251	Niveau 3	7.251
Leveranciers en andere schulden (**)	-	9.157	9.157	Niveau 3	9.157

(\*\*) exclusief vooraf ontvangen opbrengsten en opvragingen van huurlasten.

FINANCIËLE PASSIVA (in € 000)	2020	2021	2022	2023	2024 +
Obligatieleningen	-	-	-	-	-
Derivaten aan reële waarde	-	-	-	-	-
Leningen en schulden bij kredietinstellingen	-	500	500	500	3.250
Andere financiële leningen	28.000	-	-	4.300	15.000
Ontvangen waarborgen	203	-	-	-	-
Leveranciers en andere schulden (**)	6.356	2.801	-	-	-

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

NB: Hiërarchie inzake Reële Waarde:

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

## TOELICHTING 17: FINANCIËLE SCHULDEN

(in € 000)	30-06-2020	31-12-2019
<b>LANGLOPEND</b>		
Kredietlijnen — variabele rentevoet	-	-
Bankleningen — variabele rentevoet	4.250	-
Leningen van verbonden ondernemingen - vaste rentevoet	19.300	14.982
Obligatieleningen — vaste rentevoet	-	-
	<b>23.550</b>	<b>14.982</b>
<b>KORTLOPEND</b>		
Kredietlijnen — variabele rentevoet	-	-
Bankleningen — variabele rentevoet	500	5.250
Kaskrediet (toelichting 13)	-	-
Obligatieleningen — vaste rentevoet	-	45.407
Leningen van verbonden ondernemingen - vaste rentevoet	29.263	484
Andere financiële schulden	5	1
	<b>29.768</b>	<b>51.142</b>
<b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>53.318</b>	<b>66.124</b>

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

(in € 000)	30-06-2020	31-12-2019
Leningen aan variabele rentevoet	4.750	5.250
Leningen aan vaste rentevoet	48.563	60.873
Interestloze schulden	5	1
	<b>53.318</b>	<b>66.124</b>

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

De groep heeft op 30 juni 2020 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 2019) teneinde de zekerheden en bank- en andere leningen te waarborgen.

### A. Banklening met variabele rente

Op 30 juni 2020 beschikte Banimmo over een volledig opgenomen bilaterale kredietlijn voor een totaal nominaal bedrag van € 4,8 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.

## B. Lening bij verbonden ondernemingen

In juni 2019 werden twee nieuwe 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, die het krediet van € 8,0 miljoen toegekend in mei 2018 voor het openbaar aanbod annuleert en vervangt;
- Een lening van € 12,5 miljoen voor 42 maanden aan een rentevoet van 5%, eveneens zonder garanties, beschikbaar voor opname voor de financiering van projecten.

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

Op 30 juni 2020, is de achtergestelde lening van € 15 miljoen volledig opgenomen en werd € 4,3 miljoen van het krediet van € 12,5 miljoen opgenomen.

Op 13 februari 2020 heeft Banimmo een lening van € 28 miljoen aan een rentevoet van 3,75% bekomen van Patronale Life teneinde over voldoende middelen te beschikken om de obligatielening terug te betalen die op vervaldag kwal op 19 februari 2020 (zie hieronder). Voor deze nieuwe lening werd geen enkele garantie overeengekomen.

## C. Obligatieleningen

Banimmo heeft in februari 2015 een private plaatsing van obligaties afgesloten voor een totaal bedrag van € 44 miljoen. De obligaties, die een looptijd van 5 jaar hadden, met vervaldag 19 februari 2020 genereerden een vast jaarlijks bruto-rendement van 4,25%. De boekwaarde van deze financiële schuld stemt overeen met de uitgifteprijs, gecorrigeerd met kosten en commissies voor de plaatsing van de transactie.

Sinds 19 november 2018, ingevolge een vrijwillig en onvoorwaardelijk openbaar aankoopaanbod in geld door Patronale Life op alle aandelen in omloop van Banimmo, houdt Patronale Life 62,47% aan van het totaal aantal aandelen uitgegeven door Banimmo, waarbij Patronale Life de referentieaandeelhouder is geworden, in opvolging van de groep Affine.

Ingevolge artikel 8 van de Algemene Voorwaarden van toepassing op de Obligaties die vervallen in 2020 (Controlewijziging), werd een bericht gepubliceerd op 8 januari 2019 aan de Obligatiehouders, met het bericht dat de Uitgevende entiteit een Controlewijziging had ondergaan.

Ingevolge dit bericht had elke Obligatiehouder het recht om van de Uitgevende entiteit te eisen, tot 24 januari 2019, om alle of een gedeelte van de Obligaties die vervallen in 2020 van die Obligatiehouder terug te kopen (de "Putoptie").

Op de vervaldag van de Putoptie, werd deze geldig uitgeoefend op 6 Obligaties voor een totaal bedrag van € 600 000. Twee van deze Obligaties werden terugbetaald op 19 februari 2019 aan de nominale waarde van de Obligaties die vervallen in 2020, met inbegrip van de jaarlijkse coupon opeisbaar op 19 februari 2019. De vier andere obligaties werden ingekocht door Patronale life tegen dezelfde voorwaarden.

Op 19 februari 2020 is Banimmo overgegaan tot de volledige terugbetaling van deze obligatielening.

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

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 lening met een nominaal bedrag van € 28 miljoen met vervaldag in oktober 2020;
- 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 ligt op een zeer laag niveau in termen van Loan-to-Value: hij bedraagt 43,3% op 30 juni 2020 (tegen 32,8% eind 2019). De Gearing-ratio, die eveneens de schuldgraad meet, is ook tot een zeer laag peil teruggevallen, namelijk 1,2 (versus 0,9 eind 2019).

## 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 2020, 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 bvba  
Bestuurder  
Vertegenwoordigd door Laurent Calonne



# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE AANDEELHOUDERS VAN BANIMMO NV OVER DE BEOORDELING VAN DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VOOR DE PERIODE VAN ZES MAANDEN AFGESLOTEN PER 30 JUNI 2020

## Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijhorende verkorte geconsolideerde financiële staten van Banimmo NV (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen per 30 juni 2020, alsmede de geconsolideerde balans, 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 voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten, gezamenlijk, de "verkorte geconsolideerde financiële staten". Deze staten tonen een geconsolideerd balanstotaal van 117.727 duizend euro en een geconsolideerde nettoverlies voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum van 2.184 duizend euro. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de presentatie van deze verkorte geconsolideerde financiële staten in overeenstemming met de International Financial Reporting Standard IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie te formuleren over deze verkorte geconsolideerde financiële staten op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

## Reikwijdte van de beoordeling

Wij 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 verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat om zekerheid te verkrijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle aan het licht zouden komen. Bijgevolg brengen wij 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 verkorte geconsolideerde financiële staten niet in alle van materieel zijnde opzichten zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

### **Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – Covid-19**

Zonder afbreuk te doen aan de door ons hierboven tot uitdrukking gebrachte beoordeling, vestigen wij de aandacht op de toelichtingen in het halfjaarverslag inzake de gevolgen op de resultaten van de Vennootschap van de maatregelen genomen rondom het Covid-19 virus. De continue evolutie inzake het Covid-19 virus creëert eveneens een belangrijke onzekerheid. De invloed van deze ontwikkelingen op de Vennootschap is uiteengezet in het halfjaarverslag en meer specifiek beschreven onder het hoofdstuk “Impact van COVID-19” wat betreft de risico’s en onzekerheden voor de Vennootschap ten gevolge van de maatregelen genomen rondom het Covid-19 virus.

Brussel, 26 augustus 2020

EY Bedrijfsrevisoren bv  
Commissaris  
vertegenwoordigd door

**Christel  
Weymeersch  
(Signature)**  Digitaal ondertekend door Christel  
Weymeersch (Signature)  
DN: cn=Christel Weymeersch  
(Signature), c=BE  
Datum: 2020.08.26 12:28:05  
+02'00'

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

## VASTGOEDPORTEFEUILLE

### SAMENSTELLING

Op 30 juni 2020 bestond de vastgoedportefeuille uit 4 gebouwen voor een totale ontwikkelde oppervlakte van 38.459 m<sup>2</sup>, en 7 gronden en 1 gebouw (waarvan 2 aangehouden in joint-venture) voor een totaal van 281.000 m<sup>2</sup> aan ontwikkelbare oppervlakte (aandeel Banimmo).

### WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

Op 30 juni 2020 bedroeg de waarde van de vastgoedportefeuille € 87,49 miljoen.

- Vastgoedbeleggingen: € 27,45 miljoen
- Gebouwen in voorraad: € 60,04 miljoen

De portefeuille bestaat voor 100% uit kantoren.

### BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad van de gebouwenportefeuille op 30 juni 2020 bedraagt 83,7%, een daling met 7,8% ten opzichte van 31 december 2019. Dit is ten gevolge van het vertrek van Unilever uit het gebouw NETWORKS Forest (voorheen Diamond Building).

## KALENDER VAN DE AANDEELHOUDERS

- 04/03/2021** Bekendmaking jaarresultaten 2020
- 11/05/2021** Gewone algemene vergadering
- 26/08/2021** Halfjaarlijks financieel verslag op 30 juni 2021

## INVESTOR RELATIONS CONTACTEN

Banimmo  
**Laurent Calonne**  
CEO  
[Laurent.Calonne@banimmo.be](mailto:Laurent.Calonne@banimmo.be)

Banimmo  
**Werner Van Walle**  
Voorzitter van de raad van bestuur  
[Werner.VanWalle@patronale-life.be](mailto:Werner.VanWalle@patronale-life.be)

## OVER BANIMMO

*Banimmo is een beursgenoteerde vastgoedontwikkelaar 'pur sang' die zich toespitst op het ontwikkelen van kantoorgebouwen in België, door de herontwikkeling van sites met potentieel en het bouwen van 'built-to-suit' projecten voor klanten. De bestaande vastgoedportefeuille omvat 38.459 m<sup>2</sup> aan gebouwen en 281.000 m<sup>2</sup> aan ontwikkelbare grondreserve. De vennootschap onderscheidt zich door haar focus op duurzaamheid en stadskernen en omgeving.*

*Banimmo is genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels (BANI).*



Banimmo  
Bischoffsheimlaan 33  
BE-1000 Brussel  
Tel.: +32 2 710 53 11  
[www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)