



# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2025

Information réglementée  
28 août 2025 - 17h40

**banimmo**  
the future is flexible



# CONTENU

Mot du CEO	3
Chiffres clés	4
Activités	6
Rapport de gestion intermédiaire	12
États financiers consolidés résumés	17
Rapport du commissaire	40
Déclaration des personnes responsables	41

# MOT DU CEO

Malgré un début d'année tumultueux, marqué notamment par le Liberation Day le 2 avril et la politique tarifaire des Etats-Unis qui s'en est suivie, le marché immobilier semble se stabiliser. On observe les premiers signes d'éventuelles transactions d'investissement sur le marché des bureaux, et après une période de faible activité, le marché de la location connaît un regain d'intérêt. Cela a conduit à une première location de 1.270 m<sup>2</sup> pour le projet NETWORKS Gent ATMOS sur The Loop.

Nous continuons à travailler sur les nouveaux dossiers à The Loop, plus précisément le développement de 22.000 m<sup>2</sup> de commerces ainsi qu'un éventuel aménagement public de 25.000 m<sup>2</sup> sur Veld 12 Oost. Entre-temps, la construction du nouveau siège social de Farys progresse, avec une réception prévue en Q2 2026.

Le 'Green Loan' récemment conclu pour les projets NETWORKS Gent ATMOS et FARYS confirme nos ambitions en matière de durabilité.

Malgré un résultat net négatif, le résultat opérationnel reste positif. Les coûts de financement concernent principalement le financement de projets qui contribueront à terme au résultat.



LE 'GREEN LOAN' RÉCEMMENT CONCLU POUR LES PROJETS NETWORKS GENT ATMOS ET FARYS CONFIRME NOS AMBITIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ.

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



LAURENT CALONNE • CEO

# CHIFFRES CLÉS

## À PROPOS DE BANIMMO

Cotée sur Euronext depuis 2007, Banimmo bénéficie de plus de 30 ans d'expérience en tant que promoteur immobilier et dispose d'un potentiel de développement d'environ 290.000 m<sup>2</sup> de surface au sol.

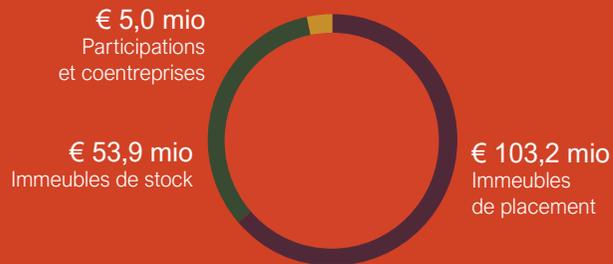
L'entrée dans le capital de Patronale Life en tant qu'actionnaire de référence fin 2018 a permis au management d'accéder à des leviers financiers et à des processus décisionnels courts.

La nouvelle société Banimmo est un acteur innovant, axé sur les besoins des futurs utilisateurs de ses bâtiments et dont l'ambition est de répondre aux nouvelles tendances qui vont révolutionner le secteur immobilier.

La stratégie de Banimmo repose sur des ambitions élevées en matière de durabilité, la différenciation des produits, la compréhension des clients, un environnement axé sur le service, des actions guidées par une mission et une communication transparente.

## € 162,1 mio

### Portefeuille immobilier



**100%**  
Belgique



**€ 5,90**  
VAN par action

## Chiffres clés portefeuille immobilier

(€ mio)	30/06/2025	31/12/2024
Juste valeur du portefeuille immobilier	162,1	151,6
<i>Immeubles de placement</i>	103,2	100,5
<i>Immeubles de stock</i>	53,9	46,0
<i>Participations et immeubles détenus via des coentreprises</i>	5,0	5,1
Taux d'occupation des immeubles louables	91,21%	91,35%
Superficie locative (m <sup>2</sup> )	53 040	53 040
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> )	290 000	290 000

## Chiffres clés bilan

(€ '000)	30/06/2025	31/12/2024
Valeur de l'actif net	66 324	68 132
Nombre d'actions en circulation* à la date de clôture (#)	11 249 924	11 249 924
Valeur de l'actif net par action (€)	5,90	6,06
Total de l'actif	179 753	170 512
Dette financière	92 687	80 302
Taux d'endettement net	49,6%	44,9%

\* = actions émises moins actions propres (106.620)

## Chiffres clés compte de résultats

(€ '000)	30/06/2025	30/06/2024
Résultat immobilier	2 269	5 607
Résultat opérationnel	73	3 662
Résultat net	-2 047	2 480
Résultat par action et après dilution (€)	-0,16	0,17



# ACTIVITÉS

Mot CEO

Chiffres clés

Activités

Gestion

États financiers

## DÉVELOPPEMENTS

### Activités de développement

#### The Loop, Gand

#### Cessions

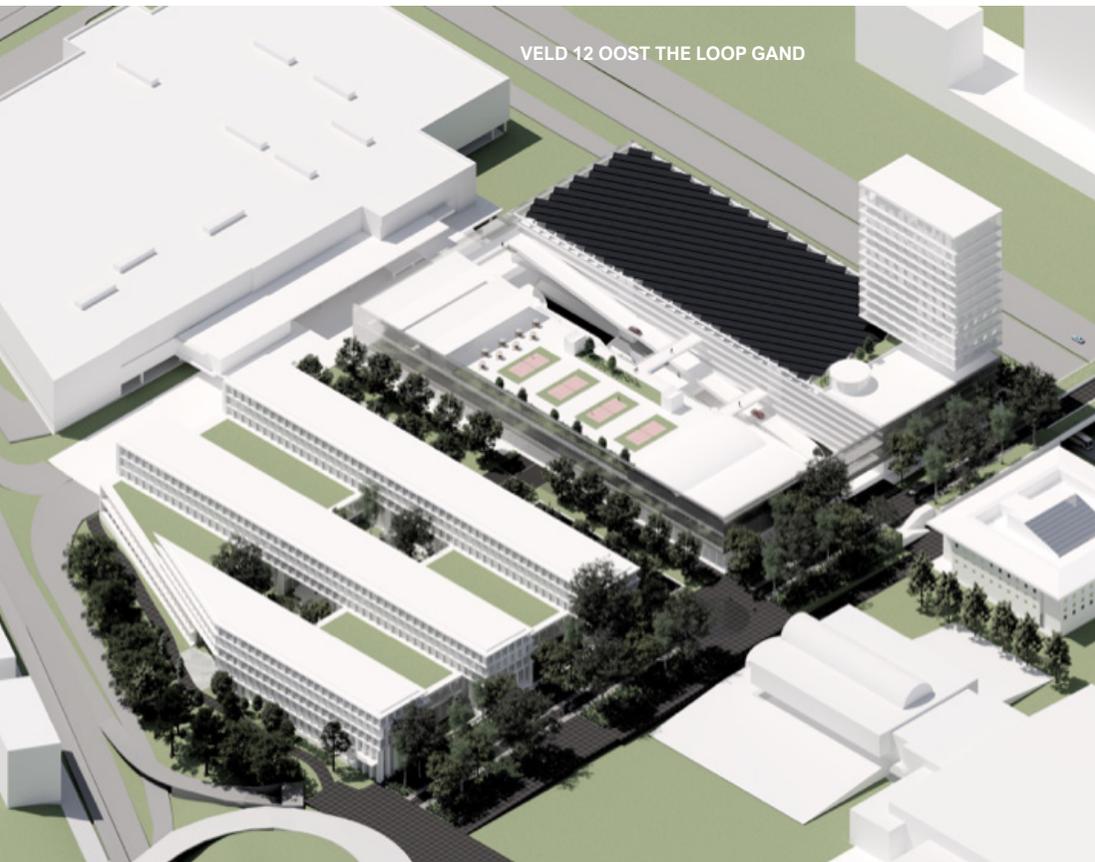
Au cours du premier semestre 2025, aucune cession n'a été réalisée.

Le 16 juin, le projet Farys (10.300 m<sup>2</sup> de bureaux, laboratoires et espaces de stockage) sur le campus NETWORKS à The Loop à Gand atteint le point le plus haut de la construction du gros oeuvre. La tradition veut qu'à ce moment-là, le mât de mai soit installé. Cela s'est fait en présence du conseil d'administration de Farys, de l'échevin de l'urbanisme de la ville de Gand et de tous les membres de l'équipe de construction. La réception du bâtiment est prévue en Q2 2026.



Le 22 mai, le Collège des bourgmestre et échevins de la ville de Gand a pris acte du plan d'aménagement et de qualité visuelle ainsi que de l'avis coordonné rédigé à ce sujet par le Service Urbanisme et Aménagement du territoire pour un développement mixte de 78.000 m<sup>2</sup> de surface au sol sur **Veld 12 Oost sur The Loop** à Gand, situé entre IKEA et Flanders Expo. Les premiers permis peuvent désormais être demandés.

Plus Office poursuit l'élaboration d'un plan directeur pour la partie ouest de The Loop en vue de la préparation d'un nouveau PES.



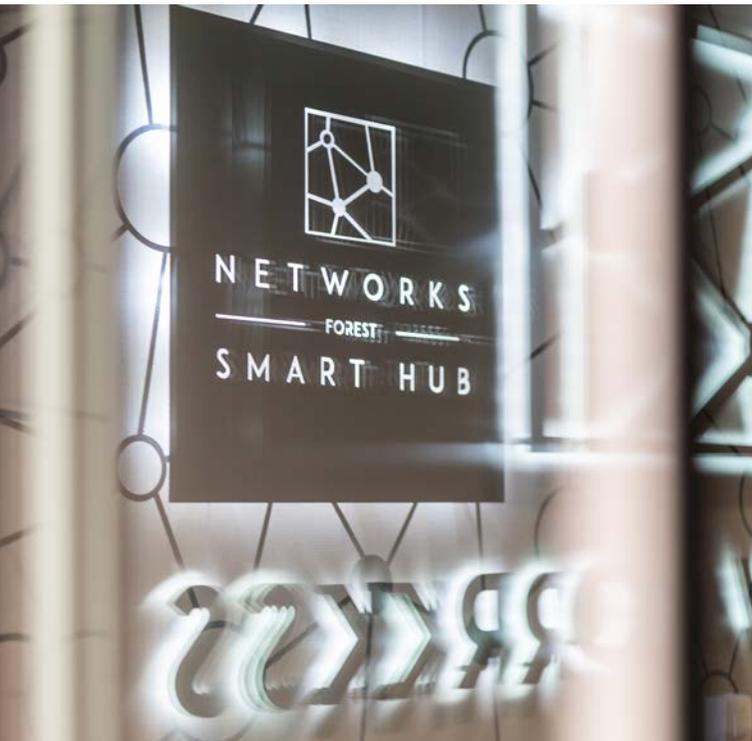
### Charleroi

L'élaboration d'un SOL (Schéma d'Orientation Local) en collaboration avec la ville de Charleroi et la Région wallonne pour un développement mixte sur l'ancien parking du Palais des Congrès de Charleroi se poursuit.

## INVESTMENT MANAGEMENT

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier à la fin du semestre s'élève à 91,21%, soit une légère baisse par rapport aux 91,35% enregistrés au 31 décembre 2024. Cette évolution s'explique par de légers changements au sein du Smart Hub de **NETWORKS Forest**.

À **NETWORKS Forest**, le taux d'occupation s'élève à 80,40%, il reste notamment un étage et demi disponible pour 1.731 m<sup>2</sup>.



Dans les bâtiments **NETWORKS Gent ONE & TWO**, loués à 96,23%, un demi-étage est encore disponible dans le bâtiment One, d'une superficie de 435 m<sup>2</sup>.

Pour **RAKET 40**, loué à 83,54%, 1.356 m<sup>2</sup> de bureaux sont encore disponibles.

Pour **Avenue du Bourget 1 à Evere (Da Vinci H3)**, la Commission européenne n'a pas exercé son option de rupture le 31 mai et, par conséquent, l'usufruit court encore jusqu'au 31 mai 2029 au moins.

## Portefeuille locatif

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



Adresse : Avenue du Bourget 1, 1140 Bruxelles  
Surface totale : 12.449 m<sup>2</sup>  
Parking : 90  
Année de rénovation : 2005-2006  
Niveaux hors sol : Rez + 1  
Taux d'occupation : 100 % (Commission européenne)

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



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



NETWORKS  
FOREST

NETWORKS Forest  
*IMMEUBLE DE PLACEMENT*



Adresse : Boulevard de l'Humanité 292, 1190 Bruxelles  
Surface totale : 14.065 m<sup>2</sup>  
Parking : 218 emplacements de parking (dont 188 utilisés)  
Année de construction : 1994, partiellement rénové en 2018 et 2021  
Niveaux hors sol : Rez + 5  
Niveaux sous-sol : 1  
Taux d'occupation : 80,40% (Veepee, Sitecore; ELCO, Therabel, ACH Bouw, Biocodex, Spentys, Unilever, ...)



NETWORKS  
GENT

When mobility becomes an asset

NETWORKS Gent – bâtiments ONE et TWO  
IMMEUBLE DE PLACEMENT

Raketstraat 40  
IMMEUBLE DE STOCK



NETWORKS  
GENT

ATMOS

NETWORKS Gent - ATMOS



Adresse : Rue de la Fusée 40, 1130 Bruxelles  
Surface totale : 8.242 m<sup>2</sup>  
Parking : 152  
Année de rénovation : 2011  
Niveaux hors sol : Rez + 1  
Taux d'occupation : 83,54% (Electrolux)

Adresse : Raymonde de Larochelaan 13-15, The Loop, Gent  
Surface totale : 14.581 m<sup>2</sup>  
Parking : 203  
Réception : Q3 2021 (TWO) et Q1 2022 (ONE)  
Niveaux hors sol : Rez + 6  
Niveaux sous-sol : 1  
Taux d'occupation : 96,23% (Esko Graphics, iO, Mazars, Marsh, Fiberklaar, Skilliant, Lightspeed)

Adresse : Raymonde de Larochelaan 50-58, The Loop, Gent  
Surface totale : 16.188 m<sup>2</sup> sur 5 bâtiments :  
Parking : 174  
Réception : Q3 2025  
Niveaux hors sol : Rez + 3  
Niveaux sous-sol : 1  
Taux d'occupation : sous construction

*IMMEUBLE DE PLACEMENT*

TROPOS (bâtiment 1) :	3.743 m <sup>2</sup>
MESOS (bâtiment 2) :	3.492 m <sup>2</sup>
STRATOS (bâtiment 3) :	3.743 m <sup>2</sup>

*IMMEUBLE DE STOCK*

EXOS (bâtiment 4) :	2.824 m <sup>2</sup>
IONOS (bâtiment 5) :	2.386 m <sup>2</sup>

## Aperçu du portefeuille

### Composition

Au 30 juin 2025, le portefeuille locatif comprenait 5 immeubles loués, d'une superficie locative totale de 53.040 m<sup>2</sup>.

Le portefeuille comprenait également 5 terrains (dont 1 en coentreprise) avec un potentiel de développement d'environ 290.000 m<sup>2</sup> (part de Banimmo). Deux projets sont en cours de construction sur ces terrains, à savoir NETWORKS Gent ATMOS et Farys.

### Valeur du patrimoine

Au 30 juin 2025, le patrimoine immobilier avait une valeur de **€ 162,1 millions** :

- Immeubles de placement : € 103,2 millions ;
- Immeubles de stock : € 53,9 millions ;
- Participations et bâtiments détenus en coentreprise : € 5,0 millions.



# RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

Mot CEO

Chiffres clés

Activités

Gestion

États financiers

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en € 000)	30/06/2025	30/06/2024
Revenus locatifs	3 712	3 628
Produits de cession d'immeubles de stock	-	-
Produits des commandes en cours d'exécution	-	-
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>3 712</b>	<b>3 628</b>
Charges locatives	-471	-398
Prix de revient des immeubles de stock vendus	-	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-	-
<b>Charges des activités ordinaires</b>	<b>-471</b>	<b>-398</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES</b>	<b>3 241</b>	<b>3 230</b>
Honoraires et commissions de gestion	91	102
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement (Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	-829	2 600
Amortissements sur droits d'usage des contrats de location	-213	-213
Autres (charges)/produits opérationnels	-21	-112
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>2 269</b>	<b>5 607</b>
Charges administratives	-2 196	-1 945
Autres revenus	-	-
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>73</b>	<b>3 662</b>
Charges financières	-1 936	-1 352
Produits financiers	25	171
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	-150	-117
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	-94	169
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	-	-
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>-2 082</b>	<b>2 533</b>
Impôts	35	-53
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>-2 047</b>	<b>2 480</b>
Résultat des activités non poursuivies	-	-
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>-2 047</b>	<b>2 480</b>
Attribuable à :		
- Actionnaires de la société	-1 808	1 911
- Intérêts minoritaires	-239	569
Résultat par action et dilué attribuable aux actionnaires (en euros par action)	-0,16	0,17

## BILAN CONSOLIDÉ

(en € 000)	30/06/2025	31/12/2024
<b>ACTIF</b>		
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		
Immeubles de placement	103 236	100 482
Immobilisations corporelles	214	241
Immobilisations incorporelles	42	48
Droits d'usage des contrats de location	3 948	4 133
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5 002	5 097
Instruments financiers dérivés non courants	-	-
Actifs d'impôts différés	49	34
Actifs financiers non courants	3 398	3 448
Créances commerciales et autres créances non courantes	1 429	1 636
<b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>117 318</b>	<b>115 119</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		
Immeubles de stocks	53 914	46 041
Actifs financiers courants	60	46
Créances commerciales et autres créances courantes	4 950	5 449
Créances d'impôts courants	47	172
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 464	3 685
<b>TOTAL DES ACTIFS COURANTS</b>	<b>62 435</b>	<b>55 393</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>179 753</b>	<b>170 512</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	30 000	30 000
Réserves consolidées	36 324	38 132
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>66 324</b>	<b>68 132</b>
Intérêts minoritaires	1 893	2 132
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>68 217</b>	<b>70 264</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		
Dettes financières non courantes	1 750	41 280
Provisions non courantes	119	153
Impôts différés non courants	-	-
Instruments financiers dérivés non courants	204	123
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	3 595	3 905
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	-	2 283
<b>TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>5 668</b>	<b>47 744</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>		
Dettes financières courantes	90 937	39 022
Dettes d'impôts courants	3	51
Provisions courantes	29	29
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	581	546
Dettes commerciales et autres dettes courantes	14 318	12 856
Passifs liés aux actifs des activités non poursuivies	-	-
<b>TOTAL DES PASSIFS COURANTS</b>	<b>105 868</b>	<b>52 504</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>179 753</b>	<b>170 512</b>

## NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT ET LE BILAN CONSOLIDÉS

Les revenus locatifs s'élevaient à € 3,7 millions pour le premier semestre 2025, soit une légère augmentation de 2,3% par rapport aux € 3,6 millions enregistrés au 30 juin 2024. Cette augmentation est principalement due à l'indexation des loyers.

Les charges locatives, qui s'élevaient à € 0,5 million, sont légèrement supérieures au € 0,4 million enregistré au 30/06/2024.

Au cours du premier semestre 2025, Banimmo n'a réalisé aucune vente immobilière.

Les immeubles de placement ont subi une adaptation nette négative de leur juste valeur de € 829 k. Étant donné que les 3 immeubles du projet ATMOS ont connu des dépenses d'investissement limitées cette année et qu'il n'y a pas eu de compression des rendements, la juste valeur a diminué de € 149 k. On note également une diminution de la juste valeur des immeubles NETWORKS Forest, Da Vinci H3 et NETWORKS Gent ONE & TWO.

La juste valeur des biens immobiliers de stock n'a pas été ajustée.

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

Les charges administratives s'élèvent à € 2,2 millions, ce qui est conforme au budget.

Pour le premier semestre 2025, les charges financières nettes s'élèvent à € 1,9 million, contre € 1,2 million au 30 juin 2024. Cela s'explique en grande partie par le nouveau financement des projets NETWORKS Gent ATMOS et Farys.

Les produits financiers ne s'élèvent qu'à € 25 k contre € 171 k au 30 juin 2024, car aucune trésorerie disponible n'a été placée sur des comptes à terme en 2025.

Le résultat négatif de € 94 k des entreprises liées concerne les frais d'exploitation au sein de Grondbank The Loop.

Le résultat net consolidé (IFRS) du premier semestre 2025 affiche une perte de € 2,0 millions, contre un bénéfice de € 2,5 millions au 30 juin 2024. La différence est principalement attribuable à une augmentation de la juste valeur au cours du premier semestre 2024 (+ € 2,6 millions) et à une diminution de la juste valeur au premier semestre 2025 (- € 828 k). Une autre différence concerne l'augmentation des coûts de financement.

## ACTIF NET COMPTABLE PAR ACTION

L'actif net comptable par action s'élève à € 5,90 au 30 juin 2025, contre € 6,06 au 31 décembre 2024.

## FINANCEMENTS

### Financements d'entreprise

À la date de clôture, il existe un emprunt subordonné auprès de Patronale Life d'un montant de € 15,0 millions pour une durée de 7 ans à un taux d'intérêt de 5%, sans garantie ni gage, arrivant à échéance le 01/06/2026. Au 30/06/2025, cet emprunt était entièrement tiré.

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

En décembre 2020, Banimmo a conclu un placement privé d'obligations pour un montant total de € 50,0 millions.

Les obligations en circulation de Banimmo détenues par son actionnaire de référence Patronale Life ont été rachetées au pair en mai 2022 pour un montant total de € 25,3 millions.

Les obligations sont conservées dans le portefeuille de titres de Banimmo et n'ont pas été détruites. Au 30/06/2025, Banimmo détenait encore des obligations d'une valeur de € 21,3 millions dans son portefeuille, le solde ayant été repris par Patronale Life.

L'emprunt obligataire arrive à échéance le 2 décembre 2025.

Plusieurs pistes et négociations sont en cours pour refinancer les € 28,7 millions du placement privé qui arrive à échéance en décembre.

### Crédits bancaires

Le 26 mars 2025, Banimmo a conclu un prestigieux financement 'Green Loan' avec BNP Paribas Fortis et Belfius Banque. Des lignes de crédit de € 48,5 millions soutiennent NETWORKS Gent ATMOS et le nouveau siège social de FARYS.

Ce financement 'Green Loan' a été structuré selon la dernière version des GLP (Green Loan Principles) de la Loan Market Association (LMA), ce qui signifie notamment que les fonds sont exclusivement utilisés pour des projets ayant un impact environnemental positif évident.

Au 30 juin 2025, Banimmo disposait de quatre crédits bancaires bilatéraux pour le financement de projets spécifiques :

- Un financement du bâtiment RAKET 40 pour un montant nominal total de € 2,25 millions ;
- Une ligne de crédit roll-over pour le financement des immeubles NETWORKS Gent ONE & TWO pour un

montant nominal de € 27 millions avec échéance au 28/02/2026, dont € 24,57 millions sont tirés au 30/06/2025.

- Une ligne de crédit roll-over pour le financement des bâtiments NETWORKS Gent ATMOS pour un montant nominal de € 28,5 millions, arrivant à échéance le 31/03/2027, dont € 19,2 millions sont tirés au 30/06/2025.
- Une ligne de crédit roll-over pour le financement du bâtiment Farys d'un montant nominal de € 20 millions, arrivant à échéance le 31/03/2027, dont € 2,0 millions sont tirés au 30/06/2025.

Sur les € 48,05 millions de crédits bancaires, € 46,27 millions sont comptabilisés au bilan sous la rubrique « dettes courantes ».

Les négociations pour le refinancement de la ligne de crédit pour NETWORKS Gent ONE & TWO ont été entamées avec le créancier actuel. Étant donné que le bâtiment est presque entièrement loué, qu'il respecte les normes actuelles les plus strictes et qu'il est très récent, son refinancement est assuré.

La ligne de crédit du bâtiment Farys, comptabilisée sous les dettes courantes au bilan, sera remboursée lors de la vente du bâtiment en Q2 2026 avec le produit de la vente. La ligne de crédit du bâtiment ATMOS, qui prévoit un remboursement obligatoire de € 20 millions lors de la vente du bâtiment pour Farys en Q2 2026, est

également comptabilisée sous les dettes courantes. Ce remboursement sera également couvert par le produit de la vente de Farys.

La majeure partie des crédits bancaires courants sera donc remboursée en 2026 lors de la vente du bâtiment de Farys ou prolongée.

Le taux d'endettement net consolidé de Banimmo reste à un niveau relativement bas en termes de Loan-to-Value : il s'élève à 49,6% au 30 juin 2025 (contre 44,9% au 31/12/2024).

## GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Sur proposition du conseil d'administration, l'assemblée générale a nommé, avec effet au 13 mai 2025, les administrateurs de la société pour une période de six ans se terminant lors de l'assemblée générale sur l'exercice clôturé au 31/12/2030, qui se tiendra en 2031 :

- ABC-Group SA, représentée de manière permanente par Werner Van Walle ;
- Granvelle Consultants & C° SRL, représentée de manière permanente par Annette Vermeiren ;

- Access & Partners, représentée de manière permanente par Didier Malherbe ;
- A. Schryvers SRL, représentée de manière permanente par Ann Schryvers et
- Enisor SRL, représentée de manière permanente par Jo De Clercq.

Lors de l'assemblée générale tenue le 13 mai 2025, le mandat du commissaire a également pris fin. À compter du 13 mai 2025, a été nommé commissaire de la société pour une période de trois ans prenant fin lors de l'assemblée générale relative à l'exercice clos le 31/12/2027, qui se tiendra en 2028, moyennant des honoraires indexés annuellement de € 86.400, hors TVA :

- EY BEDRIJFSREVISOREN SRL, représentée de manière permanente par Christophe Boschmans.

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU PREMIER SEMESTRE 2025

Le 6 juillet, un premier contrat de location a été signé avec MobilityPlus pour un étage et demi (1.270 m<sup>2</sup>) dans le

bâtiment **MESOS** du projet **NETWORKS Gent ATMOS**. Le contrat entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Pour le bâtiment **RAKET 40**, un accord de principe a été conclu avec Electrolux pour la prolongation du contrat de location jusqu'en 2035.

## PERSPECTIVES

Malgré le ralentissement du marché immobilier, nous restons optimistes pour le projet NETWORKS Gent ATMOS. La demande d'espaces de bureaux de qualité à Gand reste forte, et ce projet répond parfaitement à toutes les exigences en matière de durabilité recherchées par les entreprises aujourd'hui. Par rapport au semestre précédent, on note une augmentation de l'activité sur le marché commercial.

Tant à Charleroi qu'à The Loop à Gand, l'élaboration des plans structurels a été finalisée, ce qui devrait permettre de déposer les premières demandes de permis de construire.

Finalement, des dossiers d'acquisition sont régulièrement examinés de manière opportuniste afin de maintenir le potentiel de développement pour les années à venir.

Grâce aux financements de projets récemment conclus et au soutien de son actionnaire majoritaire, Banimmo sera en mesure, à la fin de cette année, de rembourser son emprunt obligataire de € 50 millions à l'échéance de fin 2025.

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

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

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

## ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

Compte de résultat consolidé	18
État consolidé du résultat global	19
Bilan consolidé	20
Tableau consolidé des flux de trésorerie	22
État consolidé des variations des capitaux propres	25
Sélection des notes explicatives sur les états financiers consolidés résumés	26
Rapport du commissaire	40

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en € 000)	30/06/2025	30/06/2024
Revenus locatifs	3 712	3 628
Produits de cession d'immeubles de stock	-	-
Produits des commandes en cours d'exécution	-	-
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>3 712</b>	<b>3 628</b>
Charges locatives	-471	-398
Prix de revient des immeubles de stock vendus	-	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-	-
<b>Charges des activités ordinaires</b>	<b>-471</b>	<b>-398</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES</b>	<b>3 241</b>	<b>3 230</b>
Honoraires et commissions de gestion	91	102
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-829	2 600
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	-	-
Amortissements sur droits d'usage des contrats de location	-213	-213
Autres (charges)/produits opérationnels	-21	-112
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>2 269</b>	<b>5 607</b>
Charges administratives	-2 196	-1 945
Autres revenus	-	-
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>73</b>	<b>3 662</b>
Charges financières	-1 936	-1 352
Produits financiers	25	171
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	-150	-117
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	-94	169
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	-	-
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>-2 082</b>	<b>2 533</b>
Impôts	35	-53
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>-2 047</b>	<b>2 480</b>
Résultat des activités non poursuivies	-	-
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>-2 047</b>	<b>2 480</b>
Attribuable aux:		
- Actionnaires de la société	-1 808	1 911
- Intérêts minoritaires	-239	569
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)	-0,16	0,17

## ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

(en € 000)	30/06/2025	30/06/2024
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-2 047</b>	<b>2 480</b>
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
Impôts différés	-	-
Autres éléments du résultat global reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures	-	-
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
Impôts différés	-	-
Autres éléments du résultat global non reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures	-	-
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE</b>	<b>-2 047</b>	<b>2 480</b>
Attribuable aux :		
– Actionnaires de la société	-1 808	1 911
– Intérêts minoritaires	-239	569

## BILAN CONSOLIDÉ

(en € 000)	30/06/2025	31/12/2024
<b>ACTIFS</b>		
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		
Immeubles de placement	103 236	100 482
Immobilisations corporelles	214	241
Immobilisations incorporelles	42	48
Droits d'usage des contrats de location	3 948	4 133
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5 002	5 097
Instruments financiers dérivés à long terme	-	
Actifs d'impôts différés	49	34
Actifs financiers non courants	3 398	3 448
Créances commerciales et autres créances non courantes	1 429	1 636
<b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>117 318</b>	<b>115 119</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		
Immeubles de stock	53 914	46 041
Actifs financiers courants	60	46
Créances commerciales et autres créances courantes	4 950	5 449
Créances d'impôts courants	47	172
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 464	3 685
<b>TOTAL DES ACTIFS COURANTS</b>	<b>62 435</b>	<b>55 393</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>179 753</b>	<b>170 512</b>

(en € 000)	30/06/2025	31/12/2024
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	30 000	30 000
Réserves consolidées	36 324	38 132
Capitaux propres part du groupe	66 324	68 132
Intérêts minoritaires	1 893	2 132
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>68 217</b>	<b>70 264</b>
<b>PASSIFS</b>		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		
Dettes financières non courantes	1 750	41 280
Provisions non courantes	119	153
Impôts différés non courants	-	-
Instruments financiers dérivés non courants	204	123
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	3 595	3 905
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	-	2 283
<b>TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>5 668</b>	<b>47 744</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>		
Dettes financières courantes	90 937	39 022
Dettes d'impôts courants	3	51
Provisions courantes	29	29
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	581	546
Dettes commerciales et autres dettes courantes	14 318	12 856
Passifs liés aux actifs des activités non poursuivies	-	-
<b>TOTAL DES PASSIFS COURANTS</b>	<b>105 868</b>	<b>52 504</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>179 753</b>	<b>170 512</b>

## TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en € 000)	2025 (6 mois)	2024 (6 mois)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>		
RÉSULTAT NET DU GROUPE	-1 808	1 911
RÉSULTAT NET QUOTE PART DE TIERS	-239	569
- Impôts	-35	53
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de placement	-	-
- (Profits) / pertes sur la cession des coentreprises et entreprises associées	-	-
- (Profits) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement (1)	829	-2 600
- (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles de stock	-	-
- (Reprises de) réductions de valeur sur créances	-	88
- Amortissements sur droits d'usage des contrats de location (2)	213	213
- (Reprises de) réductions de valeur sur actifs financiers	-	-
- Amortissement des immobilisations corporelles	3	3
- Amortissement des immobilisations incorporelles	9	11
- Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles (3)	195	35
- Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des coentreprises et entreprises associées (4)	95	-169
- (Reprises de) réductions de valeur des créances sur des coentreprises et entreprises associées	-	-
- Résultat des activités non poursuivies	-	-
- Charges d'intérêts	2 046	1 983
- Produits d'intérêts et dividendes reçus	-25	-171
- (Profits) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés (5)	40	-515
<b>RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DU FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>1 323</b>	<b>1411</b>
<i>Variations du fonds de roulement</i>		
Dépenses d'investissements sur immeubles de stock (6)	-7 873	-8 810
Encaissements de cessions sur immeubles de stock	-	-
Créances commerciales et autres créances	511	279
Dettes commerciales et autres dettes	-822	7 153
Provisions	-33	-
<b>TRÉSORERIE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>	<b>-6 894</b>	<b>33</b>
Impôts payés	-28	-161
Impôts reçus	125	35
<b>TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>	<b>-6 797</b>	<b>-93</b>

## TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (SUITE)

(en € 000)	2025 (6 mois)	2024 (6 mois)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement (7)	-3 583	-6 987
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-4	-
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-4	-4
Acquisitions de coentreprises et entreprises associées	-	-
Cession de coentreprises et entreprises associées	-	-
Augmentation de capital coentreprises et entreprises associées	-	-
Prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées	-	-
Remboursements de prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées	50	778
<b>TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-3 541</b>	<b>-6 213</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		
Remboursements d'emprunts bancaires (8)	-1 040	-1 040
Nouveaux emprunts (9)	21 236	-
Remboursements d'obligation (10)	-8 000	-
Emissions d'obligations (net de frais)	-	-133
Remboursement de dettes liées aux droits d'usage des contrats de location (2)	-277	-289
Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés	42	103
Intérêts payés	-1 856	-1 916
Autres intérêts perçus	11	157
<b>TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT</b>	<b>10 116</b>	<b>-3 118</b>
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	-222	-9 424
Situation nette de trésorerie en début d'année	3 685	16 952
Situation nette de trésorerie en fin d'année	3 463	7 528

## Pour le premier semestre 2025 :

- (1) Le poste « (Profits) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement » concerne une augmentation de valeur de l'immeuble Mesos du projet NETWORKS Gent ATMOS et une diminution de valeur des immeubles NETWORKS Forest, Da Vinci H3, NETWORKS Gent ONE & TWO ainsi que des immeubles Tropos et Stratos du projet NETWORKS Gent ATMOS. Les justes valeurs sont déterminées par les experts indépendants (Stadim).
- (2) Les postes « Amortissements sur droits d'usage des contrats de location » et « Remboursements de dettes liées aux droits d'usage des contrats de location » concernent les conventions d'emphytéoses ainsi que la convention de bail immobiliers pour son siège social dans lesquelles le groupe Banimmo est preneur.
- (3) Le poste « Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles » concerne essentiellement les périodes de gratuité locative octroyées aux locataires de l'immeuble NETWORKS Forest et NETWORKS Gent ONE & TWO.
- (4) Le poste « Quote-part dans la perte/ (le bénéfice) des coentreprises et entreprises associées » se rapporte au résultat réalisé par l'entreprise associée Grondbank The Loop.
- (5) Les postes « (Profits) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés » et « Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés » se rapportent aux instruments de couverture de taux d'intérêt de l'emprunt de financement de l'immeuble NETWORKS Gent ONE & TWO.
- (6) Le poste « Dépenses d'investissement sur immeubles en stock » concerne principalement les dépenses pour la construction des immeubles Exos et Ionos du projet NETWORKS Gent ATMOS et de l'immeuble Farys, tous situé à Gand.
- (7) Le poste « Dépenses d'investissements sur immeubles de placement » concerne essentiellement les travaux de construction des immeubles Tropos, Mesos et Stratos du projet NETWORKS Gent ATMOS.
- (8) Le poste « Remboursements d'emprunts » correspond à un remboursement contractuel de l'emprunt de financement de l'immeuble RAKET 40 ainsi qu'à un remboursement contractuel de l'emprunt de financement de l'immeuble NETWORKS Gent ONE & TWO.
- (9) Le poste « Nouveaux emprunts » correspond à la conclusion de crédit Roll Over sur les immeubles Exos, Ionos, Tropos, Mesos et Stratos du projet NETWORKS Gent ATMOS ainsi que sur l'immeuble Farys.
- (10) Le poste « Remboursement d'obligation » se rapporte au rachat par Banimmo d'une partie de ses propres obligations souscrites par 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 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024</b>	30 000	392	-1 843	37 245	-	65 794	1 021	66 815
Résultat du premier semestre 2024				1 911			569	
Dividendes								
Acquisitions des parts de tiers dans les fonds propres des entreprises liées							499	
Autres								
<b>SOLDE AU 30 JUIN 2024</b>	30 000	392	-1 843	39 156	-	67 705	2 089	69 794
Résultat du deuxième semestre 2024				426			43	
Acquisitions des parts de tiers dans les fonds propres des entreprises liées							-	
Autres				1			-	
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2024</b>	30 000	392	-1 843	39 583	-	68 132	2 132	70 264
Résultat du premier semestre 2025				-1 808			-239	
Dividendes								
Acquisitions des parts de tiers dans les fonds propres des entreprises liées								
Autres								
<b>SOLDE AU 30 JUIN 2025</b>	30 000	392	-1 843	37 775	-	66 324	1 893	68 217

# SÉLECTION DES NOTES EXPLICATIVES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

## NOTE 1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

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

Depuis le 19 novembre 2018, à la suite d'une offre publique d'acquisition volontaire et inconditionnelle en numéraire faite par Patronale Life SA sur l'ensemble des actions en circulation de Banimmo, un total de 6.828.447 actions a été apportée à l'Offre. Par conséquent, après le transfert de propriété effectif des actions apportées à l'Offre, Patronale Life détenait 6.828.447 actions dans Banimmo, c'est-à-dire 60,13% du total des actions émises par Banimmo, devenant ainsi actionnaire de référence, succédant au groupe Affine. Depuis cette opération, Patronale Life a acquis 299.565 actions complémentaire sur le marché, ce qui porte son pourcentage de contrôle à 62,77 % au 31 décembre 2024.

Le Banimmo rajeuni est un acteur innovant, axé sur les besoins des futurs utilisateurs de ses immeubles et avec l'ambition de suivre les nouvelles tendances qui révolutionneront le secteur immobilier. Sa stratégie est basée sur la différenciation des produits, la compréhension du client, les environnements basés sur le service, les actions axées sur sa mission et la communication transparente.

Le portefeuille immobilier actuel porte sur environ 53.040 m<sup>2</sup> de surfaces louées et une réserve d'environ 290.000 m<sup>2</sup> à développer.

## NOTE 2 : BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

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

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers semestriels sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2024 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 2025. Ces méthodes comptables sont décrites et présentées à la Note 2 « Résumé des principales méthodes comptables » des états financiers consolidés annuels 2024.

## NOTE 3 : ÉVOLUTION DES MÉTHODES COMPTABLES DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2025

### Normes, amendements aux normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne entrant en vigueur au premier semestre 2025 :

- Amendement à la norme IAS 21 – « Effets des variations des monnaies étrangères », intitulé « Absence de convertibilité » - publié par l'IASB le 15 août 2023, adopté par l'UE le 12 novembre 2024 et applicable au niveau européen à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Les normes, amendements et interprétations, adoptés par l'Union Européenne et entrant en vigueur au premier semestre 2025, 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 2025 n'ont pas été adoptés, par anticipation, par le groupe.

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

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

## NOTE 5 : ÉLÉMENTS INHABITUELS DE L'EXERCICE

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

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

Au premier semestre 2025, à la suite de l'obtention de crédits bancaires de type « Green Loan » spécifiques aux projets susmentionnés, Banimmo a pu à nouveau racheter partiellement ses propres obligations à hauteur de € 8,0 millions.

## NOTE 7 : ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES UTILISÉES

Les estimations et hypothèses retenues pour la préparation des états financiers consolidés résumés au 30 juin 2025 sont identiques à celles retenues pour la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2024.

## NOTE 8 : DIVIDENDES

L'Assemblée Générale tenue dans le courant du premier semestre 2025 a décidé de ne faire aucune distribution de dividende au titre de l'exercice 2024.

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

## NOTE 9 : INFORMATION SECTORIELLE

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

Secteurs géographiques au 30 juin 2025 (en € 000)	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	1 387	-	1 539	-	2 926
Charges locatives des immeubles de placement	- 326	-	- 77	-	- 403
<b>Revenus locatifs nets des immeubles de placement</b>	<b>1 061</b>	<b>-</b>	<b>1 462</b>	<b>-</b>	<b>2 523</b>
Revenus locatifs des immeubles de stock	786	-	-	-	786
Charges locatives des immeubles de stock	- 68	-	-	-	- 68
<b>Revenus locatifs nets des immeubles de stock</b>	<b>718</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>718</b>
Produits de cession des immeubles de stock	-	-	-	-	-
Prix de revient des immeubles de stock	-	-	-	-	-
Revenus de cessions des immeubles de stock	-	-	-	-	-
Produits de cession des commandes en cours	-	-	-	-	-
Prix de revient des commandes en cours	-	-	-	-	-
<b>Revenus des commandes en cours d'exécution</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES</b>	<b>1 780</b>	<b>-</b>	<b>1 462</b>	<b>-</b>	<b>3 241</b>
Honoraires et commissions de gestion	- 146	-	237	-	91
Produits de cession sur les immeubles de placement	-	-	-	-	-
Charges et frais de cessions sur les immeubles de placement	-	-	-	-	-
Revenus de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	- 543	-	- 286	-	- 829
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur droits d'utilisation immobiliers	- 185	-	-	- 28	- 213
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	-	-	-	-	-
Autres charges et produits opérationnels	- 12	-	-	- 9	- 21
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>893</b>	<b>-</b>	<b>1 413</b>	<b>- 37</b>	<b>2 269</b>
Charges administratives				-2 196	-2 196
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL PAR SECTEUR</b>	<b>893</b>	<b>-</b>	<b>1 413</b>	<b>-2 233</b>	<b>73</b>
Charges financières nettes					-1 911
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'utilisation immobiliers					- 150
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées					- 95
Dépréciation (dotations/reprises) sur des coentreprises et entreprises associées					-
Résultat net de cession de titres des coentreprises et entreprises associées					-
Résultat sur autres actifs financiers					-
Impôts					35
<b>RESULTAT SEMESTRIEL DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>					<b>-2 047</b>
Résultat des activités non poursuivies					-
<b>RESULTAT SEMESTRIEL</b>					<b>-2 047</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 2025 ventilées par secteurs géographiques sont :

(en € 000) au 30 juin 2025	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement	181	-	3 402	-	3 583
Amortissements sur droits d'utilisation immobiliers	- 185	-	-	-	- 185
Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution	-	21	7 851	-	7 873
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	8	8
Charge d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	- 13	- 13
Amortissements sur droits d'utilisation des immobilisations corporelles	-	-	-	- 28	- 28

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

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

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

Au premier semestre 2025, il n'y a eu aucun changement affectant la composition de l'entreprise.

## 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 2024 (voir note 29 du rapport annuel 2024).

## NOTE 12 : DROITS ET ENGAGEMENTS

### A. ENGAGEMENTS D'ACQUISITIONS D'ACTIFS

Au 30 juin 2025 comme au 31 décembre 2024, il n'existe aucun engagement significatif relatif à des acquisitions d'immobilisations corporelles, d'immeubles de placement ou d'immeubles en stock.

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

Les engagements résultants de contrats de location dans lesquelles Banimmo est preneur sont valorisés dans les comptes consolidés en tant que « droits d'usage des contrats de location » à l'actif du bilan et en tant que « Dettes courantes et non courantes liées aux droits d'usage des contrats de locations » au passif du bilan selon IFRS 16 (voir note 12 du rapport annuel au 31 décembre 2024).

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

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

### C. GARANTIES OCTROYÉES

Dans le cadre de ses activités immobilières, le groupe Banimmo a octroyé des garanties bancaires diverses en faveur de l'Etat, des Régions, des communes, des bureaux d'enregistrement et autres parties pour des montants s'élevant à € 0,5 million au 30 juin 2025 (€ 1,5 million au 31 décembre 2024).

### D. AUTRES ENGAGEMENTS

#### Autres engagements donnés

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

Banimmo a acquis, via l'acquisition de la filiale Société de Développement Européen de Charleroi, un terrain auprès de l'entreprise associée Urbanove en 2014. Le prix d'acquisition contractuel s'élevait à € 7,0 millions dont € 5,0 millions ont été payés immédiatement et le solde payable sous conditions. Dès l'origine, le terrain acquis a été enregistré pour une valeur de € 7,0 millions et € 2 millions ont été comptabilisés en dettes envers la société Urbanove. Depuis, la dette n'est jamais devenue exigible étant donné que les deux parties ont convenu que celle-ci ne le deviendrait qu'une fois le terrain vendu par Banimmo et uniquement si le prix de vente est supérieur à € 5,0 millions, Urbanove obtenant la différence entre le prix de vente et les € 5,0 millions, le cas échéant.

Depuis lors, la valeur d'expertise du terrain a diminué à une valeur légèrement inférieure à € 5,0 millions et, par conséquent, la valeur de l'immeuble a été ramenée fin 2020 à cette valeur d'expertise. De même, tenant compte de cette valeur d'expertise, il devient peu probable que la dette de € 2,0 millions devienne un jour exigible, celle-ci a donc été ramenée à € 0,00 (voir note 18). Il existe cependant une probabilité, en fonction de la destination qui sera donnée à l'actif par Banimmo, que cette dette devienne exigible à hauteur d'un montant de € 0 à € 2 millions. Si tel était le cas, la dette serait réintégrée au passif du bilan.

Le groupe a octroyé au 30 juin 2025 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 1,8 million et une promesse d'inscription hypothécaire de € 78,9 millions (au 31 décembre 2024, des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 1,7 million et une promesse d'inscription hypothécaire de € 36,7 millions) afin de garantir ses emprunts bancaires et non bancaires.

#### Autres engagements reçus

Les garanties reçues par Banimmo des locataires s'élèvent à € 2,6 millions au 30 juin 2025 à comparer à € 2,5 millions au 31 décembre 2024.

### 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)	30/06/2025	31/12/2024
A moins d'un an	7 068	6 834
Entre 1 an et 5 ans	20 204	21 472
A plus de 5 ans	1 893	3 048
	29 165	34 562

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 notamment 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

Le 6 juillet, un premier contrat de location a été signé avec MobilityPlus pour un étage et demi (1.270 m<sup>2</sup>) dans le bâtiment MESOS du projet NETWORKS Gent ATMOS. Le contrat entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Pour le bâtiment RAKET 40, un accord de principe a été conclu avec Electrolux pour la prolongation du contrat de location jusqu'en 2035.

## NOTE 14 : TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

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

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

En outre, en décembre 2020, Banimmo a clôturé un placement privé d'obligations pour un montant total de € 50,0 millions. Les obligations émises le 2 décembre 2020 ont une durée de 5 ans, arrivent donc à échéance le 2 décembre 2025 et génèrent un rendement brut de 4,50% (voir note 15). Les obligations étaient souscrites à hauteur de € 27,9 millions au 31 décembre 2021 par Patronale Life, actionnaire de référence du groupe Banimmo.

Le 18 mai 2022, disposant d'un excès de liquidité, Banimmo a procédé au rachat du solde de ses obligations émises à hauteur de € 25,3 millions d'euros. Les obligations sont conservées dans le portefeuille de placement de Banimmo et n'ont pas été détruites.

En 2024, Banimmo a revendu des obligations à Patronale Life à hauteur de € 12,0 millions afin de financer une partie de la construction des cinq immeubles du projet NETWORKS Gent ATMOS ainsi que de la construction de l'immeuble Farys. Au premier semestre 2025, à la suite de l'obtention de crédits bancaires de type « Green Loan » spécifiques aux projets susmentionnés, Banimmo a pu à nouveau racheter partiellement ses propres obligations à hauteur de € 8,0 millions. L'emprunt obligataire ayant comme échéance le 2 décembre 2025 est classé au 30 juin 2025 en dettes financières courantes.

Pour son emprunt obligataire, Banimmo s'est engagée à ne pas dépasser un ratio « dette financière nette / total du bilan » de 75%. Le ratio au 30 juin 2025 est de 49,64%.

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

Aucun événement n'a affecté les coentreprises et entreprises associées au premier semestre 2025.

## 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 :

30/06/2025

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	2 940	-	-	2 940	niveau 3	2 940
Autres actifs financiers courants et non courants	-	-	458	458	niveau 2	458
Instruments dérivés à la juste valeur	-	-	-	-	niveau 2	-
Clients et créances rattachées	-	-	3 112	3 112	niveau 2	3 112
Autres créances (1)	-	-	110	110	niveau 2	110
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	3 464	3 464	niveau 1	3 464

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

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

30/06/2025

PASSIFS FINANCIERS (en € 000)	Valeurs comptables			Total	Justes valeurs	
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti			Hiérarchie de la juste valeur	Total
Emprunt obligataire (1)	-	29 385		29 385	Niveau 2	29 385
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	48 089		48 089	Niveau 2	48 089
Autres emprunts financiers	-	15 213		15 213	Niveau 2	15 213
Dépôts de garantie	-	117		117	Niveau 2	117
Instruments financiers dérivés	204	-		-	niveau 2	204
Dettes à court terme liées aux droits d'usage des contrats de location		4 176		4 176	Niveau 2	4 176
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)	-	11 807		11 807	Niveau 2	11 807

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

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

## PASSIFS FINANCIERS

(en € 000)	Échéances					
	2025	2026	2027	2028	2029	+ de 5 ans
Emprunts obligataires	29 385	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	573	45 766	500	500	500	250
Autres emprunts financiers	213	15 000	-	-	-	-
Dépôts de garantie	117	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	204	-	-	-	-
Dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	271	522	498	468	409	2 008
Dettes fournisseurs et autres dettes	9 524	2 283	-	-	-	-

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

**NB** : Hiérarchie de la Juste Valeur :

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

## NOTE 17 : DETTES FINANCIÈRES

(en € 000)	30/06/2025	31/12/2024
<b>NON COURANTES</b>		
Emprunts bancaires — taux flottant	1 750	26 280
Emprunts obligataires — taux fixe	-	-
Emprunts entreprises liées - taux fixe	-	15 000
	<b>1 750</b>	<b>41 280</b>
<b>COURANTES</b>		
Emprunts bancaires — taux flottant	46 492	1 765
Découvert bancaire (note 13)	-	-
Emprunts obligataires — taux fixe	29 385	36 819
Emprunts entreprises liées - taux fixe	15 060	437
Autres dettes financières	-	1
	<b>90 937</b>	<b>39 022</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>92 687</b>	<b>80 302</b>

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

(en € 000)	30/06/2025	31/12/2024
Emprunts à taux flottant	48 242	28 045
Emprunts à taux fixe	44 445	52 256
Dettes sans intérêt	-	1
	<b>92 687</b>	<b>80 302</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.

## A. EMPRUNT BANCAIRE À TAUX FLOTTANT

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

Banimmo bénéficie au 30 juin 2025 de quatre financements bancaires bilatéraux destiné à financer des projets spécifiques :

- Un financement de l'immeuble « RAKET 40 » pour un montant nominal total de € 2,3 millions, entièrement utilisé. Cet emprunt a pour échéance le 1<sup>er</sup> juillet 2029 et prévoit des remboursements annuels de € 0,5 million. Ce financement est donc repris dans les dettes financières courantes à hauteur de € 0,5 million et dans les dettes financières non courantes à hauteur de € 1,8 millions.
- Un financement à court terme des immeubles NETWORKS Gent ONE & TWO pour un montant nominal de € 25,7 millions entièrement tirés au 30/06/2024. Ce financement a une échéance au 27 février 2026 et prévoit des remboursements annuels de € 1,08 million. Ce financement est donc repris entièrement dans les dettes financières courantes. Afin de couvrir le risque de hausse des taux d'intérêts, l'emprunt de financement de l'immeuble NETWORKS Gent ONE & TWO, Banimmo a négocié un instrument de type swap de taux d'intérêts. La valeur nominale de cet instrument financier dérivé est parfaitement similaire à l'emprunt. Le contrat arrive à maturité le 28/02/2027.
- Un financement à court terme des immeubles NETWORKS Gent ATMOS de type « Green Loan » pour un montant nominal de € 28,5 millions tirés au 30 juin 2025 à hauteur de € 19,2 millions. Ce financement a une échéance au 31 mars 2027 ; cependant il prévoit un remboursement à hauteur de € 20,0 millions en cas de vente de l'immeuble Farys après remboursement du crédit spécifique à cet immeuble (voir ci-dessous). Ce financement est donc repris entièrement dans les dettes financières courantes.
- Un financement à court terme de l'immeuble Farys de type « Green Loan » pour un montant nominal de € 20,0 millions tiré au 30 juin 2025 à hauteur de € 2,0 millions. Ce financement a une échéance au 31 mars 2027 ; cependant il prévoit un remboursement en cas de vente de l'immeuble. L'immeuble fait l'objet d'une convention de vente à la société des eaux Farys qui sera réalisée à la date de livraison de l'immeuble prévue dans le courant du deuxième semestre 2026. Ce financement est donc repris entièrement dans les dettes financières courantes.

En garantie de ces emprunts à taux flottant, le groupe a octroyé au 30 juin 2025, des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 1,1 million (€ 1,0 million au 31 décembre 2024) et une promesse d'inscription hypothécaire de € 77,4 millions (€ 35,2 millions au 31 décembre 2024).

## B. EMPRUNT AUPRÈS DE SOCIÉTÉS LIÉES

Banimmo a signé en juin 2019 un emprunt octroyé par Patronale Life :

- un crédit subordonné de € 15 millions pour une durée de 7 ans au taux de 5%, sans aucune sûreté ni gage.

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

Au 30 juin 2025, ce crédit subordonné est entièrement tiré.

## C. EMPRUNTS OBLIGATAIRES

En 2020, Banimmo a clôturé un placement privé d'obligations pour un montant total de € 50,0 millions. Les obligations émises le 2 décembre 2020 ont une durée de 5 ans, arrivent donc à échéance le 2 décembre 2025 et génèrent un rendement brut de 4,50% (voir note 15). Les obligations étaient souscrites à hauteur de € 27,9 millions au 31 décembre 2021 par Patronale Life, actionnaire de référence du groupe Banimmo.

Le 18 mai 2022, disposant d'un excès de liquidité, Banimmo a procédé au rachat du solde de ses obligations émises à hauteur de € 25,3 millions. Les obligations sont conservées dans le portefeuille de placement de Banimmo et n'ont pas été détruites.

En 2024, Banimmo a revendu des obligations à Patronale Life à hauteur de € 12,0 millions afin de financer une partie de la construction des cinq immeubles du projet NETWORKS Gent ATMOS ainsi que de la construction de l'immeuble Farys. Au premier semestre 2025, suite à l'obtention de crédits bancaires de type « Green Loan » spécifiques aux projets susmentionnés, Banimmo a pu à nouveau racheter partiellement ses propres obligations à hauteur de € 8,0 millions.

Pour son emprunt obligataire, Banimmo s'est engagée à ne pas dépasser un ratio « dette financière nette / total du bilan » de 75%. Le ratio au 30 juin 2025 est de 49,64%.

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

Les principaux risques et incertitudes sont repris dans la note 3 du rapport annuel 2024. Ci-dessous sont reprises les évolutions de ces risques au cours du premier semestre 2025.

Risques liés à l'obtention de financements :

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

Le financement du groupe repose actuellement :

- sur un emprunt obligataire dont le montant nominal est de € 50,0 millions avec une échéance en décembre 2025 mais dont Banimmo a racheté € 21,3 millions ;
- sur un emprunt subordonné dont le montant nominal est de € 15 millions avec échéance en juin 2026 ;
- sur un emprunt bilatéral pour un total nominal de € 2,3 millions échéant en juin 2029 ;
- sur un emprunt bilatéral pour un total nominal de € 25,7 millions échéant en février 2026 ;
- sur un emprunt bilatéral pour un total nominal de € 20,0 millions échéant en mars 2027 ;
- sur un emprunt bilatéral pour un total nominal de € 28,5 millions échéant en mars 2027.

Le taux d'endettement net du groupe se situe à un niveau de 49,64% du total bilantaire au 30 juin 2025.

(en € 000)	30/06/2025	31/12/2024
Dettes financières non courantes	1 750	41 280
Dettes financières courantes	90 937	39 022
Trésorerie	-3 464	-3 685
<b>Endettement net</b>	<b>89 223</b>	<b>76 617</b>
Total actif	179 753	170 512
<b>Taux d'endettement</b>	<b>49,64%</b>	<b>44,93%</b>

Le taux d'endettement net est une mesure alternative de performance (APM) utilisée par Banimmo pour évaluer la structure financière du groupe. Elle reflète le niveau d'endettement net par rapport au total de l'actif.

Le taux d'endettement net est calculé comme suit :

Taux d'endettement net = (Dettes financières – Trésorerie) / Total de l'actif.

Cet indicateur permet d'évaluer la capacité du groupe à faire face à ses engagements financiers et à maintenir un équilibre financier sain. Il est utilisé en interne pour le suivi de la stratégie de financement et est également pertinent pour les investisseurs et les créanciers.

La méthode de calcul du taux d'endettement net est appliquée de manière cohérente d'une période à l'autre.

Le groupe Banimmo entend également diversifier ses moyens de financement.



EY Bedrijfsrevisoren  
EY Réviseurs d'Entreprises  
Kouterveldstraat 7 B001  
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11  
ey.com

## Rapport du commissaire à l'organe d'administration de Banimmo sa sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2025

### Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé de Banimmo sa (la « Société »), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), arrêté au 30 juin 2025 ainsi que le compte de résultats consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

### Etendue de l'examen limité

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

### Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2025 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 28 août 2025

EY Réviseurs d'Entreprises srl  
Commissaire  
représentée par

Christophe  
Boschmans  
(Signature)

Digitally signed by Christophe  
Boschmans (Signature)  
DN: cn=Christophe Boschmans  
(Signature)  
Date: 2025.08.28 10:02:24 +02'00'

Christophe Boschmans\*  
Partner  
\*Agissant au nom d'une srl

25CB00377

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

## DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Nous attestons qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés résumés pour la période de six mois close au 30 juin 2025, établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et des entreprises comprises dans la consolidation. Le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et des principales transactions entre parties liées, et de leur incidence sur les états financiers consolidés résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.

Au nom et au compte du Conseil d'Administration.

Werner Van Walle  
Président du Conseil

Lares Real Estate SRL  
Administrateur délégué  
Représentée par Laurent Calonne

## CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE INVESTOR RELATIONS CONTACT

26/03/2026	Publication des résultats annuels 2025
12/05/2026	Assemblée Générale ordinaire
27/08/2026	Rapport semestriel au 30 juin 2026



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

Editeur responsable  
Lares Real Estate SRL (rp : Laurent Calonne), CEO

Création  
www.theimagecompany.eu

Principaux photographes  
Saskia Vanderstichele, Serge Brison, Yvan Glavie & Philippe van Gelooven

*La version officielle du rapport financier annuel 2024 concerne la **version néerlandaise ESEF** qui est disponible sur le site [banimmo.be](https://banimmo.be), version qui prévaut en cas de questions ou de conflits.*

**banimm**  
the future is flexible

**banimm**  
The future is flexible.

SIÈGE SOCIAL  
BLD BISCHOFFSHEIM 33  
BE-1000 BRUXELLES

RPM : 0888.061.724  
LEI : 549300Q5C74EHCZOV179  
ISIN : BE0003870871