



RAPPORT SEMESTRIEL 2026

Information réglementée •
20 août 2026 - 17h40



CONTENU

Mot du CEO	3
Chiffres clés	4
Activités	6
Rapport de gestion intermédiaire	14
États financiers consolidés résumés	20
Rapport du commissaire	44
Déclaration des personnes responsables	46



MOT DU CEO



La vente à Farys de leur nouveau siège social contribue considérablement à un résultat net largement positif.

Cela souligne une nouvelle fois que Banimmo maîtrise parfaitement le développement d'un projet de bureaux et parvient, grâce à un suivi professionnel et multidisciplinaire, à livrer ses projets dans les délais et dans le respect du budget.

Il est vrai qu'un sentiment de marché plus négatif sur le marché des bureaux entraîne une baisse importante de la juste valeur des immeubles de placement.

Cela nous conforte dans notre volonté de poursuivre nos efforts sur d'autres segments de marché, notamment un grand projet retail, un hôtel et enfin des développements résidentiels, tous situés à The Loop, à Gand.

Nous restons optimistes quant au projet NETWORKS Gent Atmos, qui vient d'être livré et pour lequel des signaux positifs sont présents.

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

Grâce au remboursement du financement des projets Atmos et Farys à la suite de la vente à Farys, notre taux d'endettement a sensiblement diminué, ce qui nous permet d'étudier d'autres opportunités.



GRÂCE À LA VENTE À FARYS DE LEUR NOUVEAU SIÈGE SOCIAL, NOUS RÉALISONS UN EXCELLENT RÉSULTAT NET AU PREMIER SEMESTRE 2026.



CHIFFRES CLÉS



À PROPOS DE BANIMMO

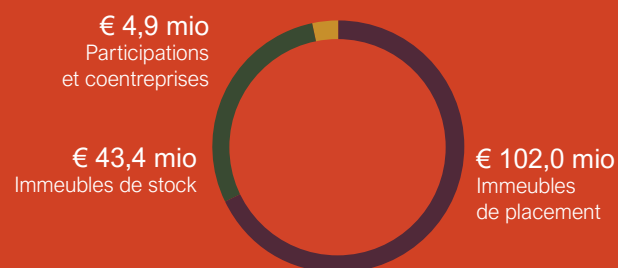
Cotée sur Euronext depuis 2007, Banimmo bénéficie de plus de 30 ans d'expérience en tant que promoteur immobilier et dispose d'un potentiel de développement d'environ 280.000 m² de surface au sol.

L'entrée dans le capital fin 2018 de Patronale Life en tant qu'actionnaire de référence 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 la différenciation des produits, la compréhension des clients, un environnement axé sur le service, des actions guidées par une mission et une communication transparente.

€ 150,3 mio Portefeuille immobilier



100%
Belgique



€ 6,70
VAN par action

Chiffres clés portefeuille immobilier

(€ mio)	30/06/2026	31/12/2025
Juste valeur du portefeuille immobilier	150,3	178,7
<i>Immeubles de placement</i>	102,0	105,1
<i>Immeubles de stock</i>	43,4	68,7
<i>Participations et immeubles détenus via des coentreprises</i>	4,9	4,9
Taux d'occupation des immeubles louables	86,5%	87,7%
Superficie locative (m²)	56 574	56 574
Potentiel de développement (m²)	280 000	280 000

Chiffres clés bilan

(€ '000)	30/06/2026	31/12/2025
Valeur de l'actif net	75 421	68 973
Nombre d'actions en circulation* à la date de clôture (#)	11 249 924	11 249 924
Valeur de l'actif net par action (€)	6,70	6,13
Total de l'actif	173 747	198 113
Dette financière	75 244	107 711
Taux d'endettement net	41,3%	52,2%

* = actions émises moins actions propres (106.620)

Chiffres clés compte de résultats

(€ '000)	30/06/2026	30/06/2025
Résultat immobilier	16 111	2 269
Résultat opérationnel	13 880	73
Résultat net	8 231	-2 047
Résultat par action et après dilution (€)	0,57	-0,16

ACTIVITÉS



DÉVELOPPEMENTS

Cessions

Le 29 avril 2026, l'acte de vente à Farys de son nouveau siège social situé à The Loop, à Gand, a été signé. Le prix de vente total s'élevait à € 47,75 millions hors TVA.

En 2022, un accord de vente conditionnel a été signé avec la société de distribution d'eau Farys, portant sur la vente sur plan d'un immeuble de bureaux avec laboratoires, à construire sur Veld 5 Oost du site. Les travaux ont débuté en 2024 et le bâtiment a été livré en avril 2026. Il comprend 10.318 m² de bureaux, de laboratoires et d'espaces de stockage.

Le projet d'Arch&Teco consiste en une structure compacte en forme de Z de six étages, reposant sur un socle abritant des niveaux de parking, des locaux logistiques et des laboratoires. Les bureaux sont répartis dans deux ailes, reliées par une zone intermédiaire comprenant des voies de circulation et des terrasses.

Le rez-de-chaussée comporte un pavillon d'entrée et une cour intérieure avec un jardin aquatique, et un jardin sur le toit est accessible depuis le restaurant et les espaces communs. La construction a été réalisée par Algemene Bouw Maes.



Activités de développement

THE LOOP, GAND

NETWORKS Gent ATMOS

Pour le nouveau projet NETWORKS Gent ATMOS, un permis d'environnement exécutoire a déjà été obtenu en décembre 2022. Il s'agit d'un ensemble de 5 bâtiments de petite taille (jusqu'à 4.000 m²) situés en face du complexe existant NETWORKS Gent ONE & TWO, organisés autour d'une zone centrale à circulation réduite. Le projet comprend au total 16.666 m² de surfaces de bureaux et 174 places de parking.

Le projet a été livré le 9/02/2026 et figure parmi les plus performants de Belgique en matière de durabilité, grâce à une certification BREEAM « Outstanding » et à sa conformité à la taxonomie de l'UE.

La commercialisation s'avère plus lente que prévu initialement. À l'heure actuelle, uniquement le bâtiment Mesos est partiellement loué. Le marché des bureaux à Gand, à l'instar d'ailleurs en Belgique, affiche un ralentissement manifeste, malgré un taux de vacance plus faible. Par rapport au 31/12/2025, on constate une légère reprise de l'activité sur les marchés de la location et de la vente, et plusieurs pistes prometteuses sont en cours.



Veld 12 Oost

Dans le prolongement de la note d'ambition de la Master Class dirigée par Alexander D'Hooghe en 2020, le travail se poursuit en collaboration avec la ville de Gand sur le développement futur de l'ensemble du site.

Dans ce cadre, la Ville de Gand a pris acte du plan d'aménagement et de qualité visuelle pour un projet mixte de 78.000 m² de surface au sol sur Veld 12 Oost, le terrain situé entre IKEA et Flanders Expo.

Ce plan a été élaboré par une équipe multidisciplinaire composée de XDGA et SWECO.

Plusieurs études sont en cours concernant le développement d'un complexe retail de 22.000 m² et d'un projet hôtelier de 5.000 m².

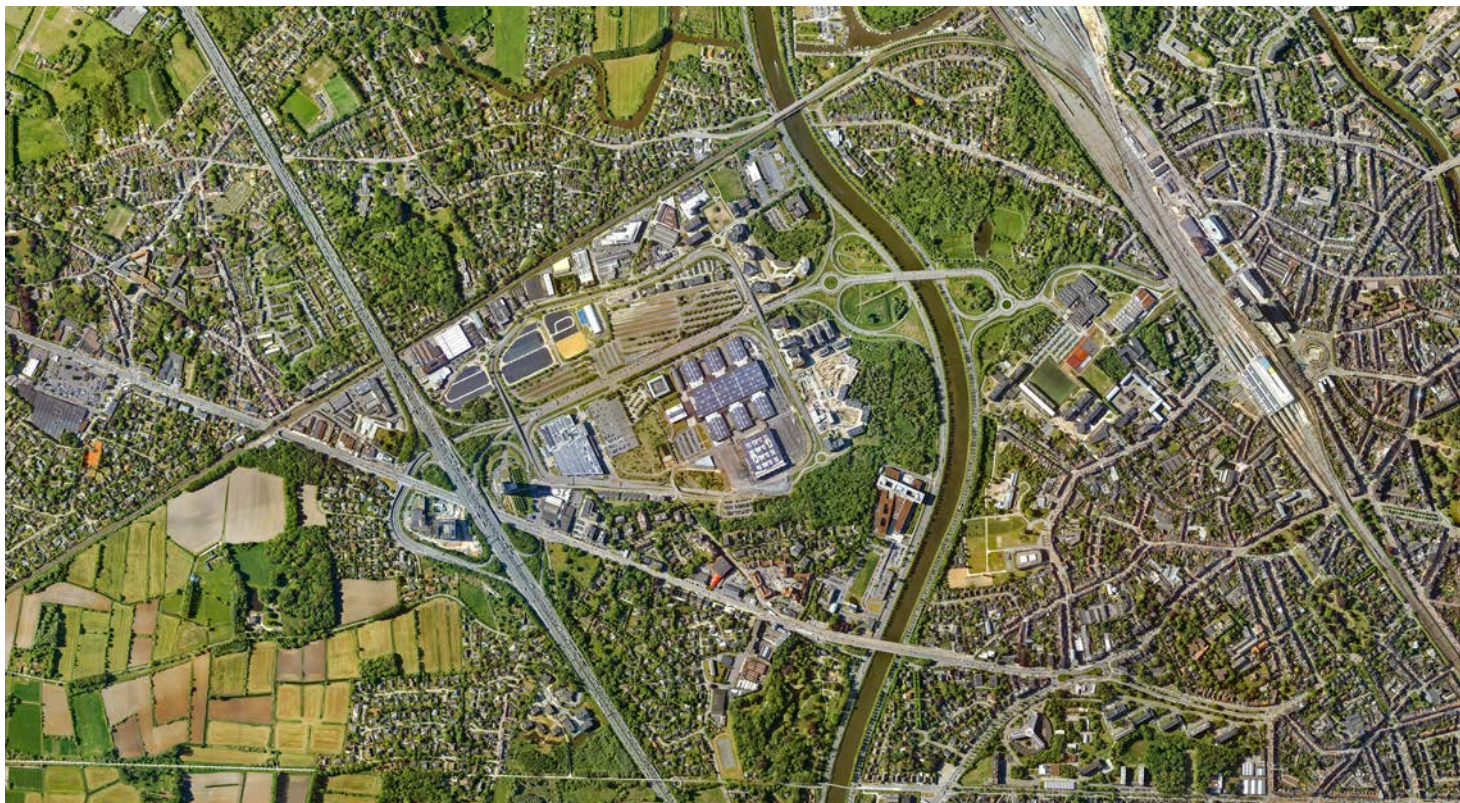
Le projet de bâtiment multifonctionnel de 30.000 m² n'a pas été poursuivi en raison de l'arrêt de la procédure d'appel d'offres.

Nouveau PES

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

Résidentiel à The Loop

L'élaboration d'un plan d'aménagement et de qualité visuelle a également été lancée pour Veld 11, à vocation principalement résidentielle. Entre 300 et 400 logements y seraient prévus.



CHARLEROI

En concertation avec la ville de Charleroi, une version améliorée du plan directeur concernant l'ancien parking du Palais des Congrès de Charleroi a été livrée. Ce plan, élaboré par XDGA, prévoit un développement mixte pouvant atteindre 50.000 m² de surface au sol.

Le dépôt de la demande de SOL (Schéma d'Orientation Local), en collaboration avec la ville de Charleroi et la Région wallonne, est prévu en Q1 2027.



INVESTMENT MANAGEMENT

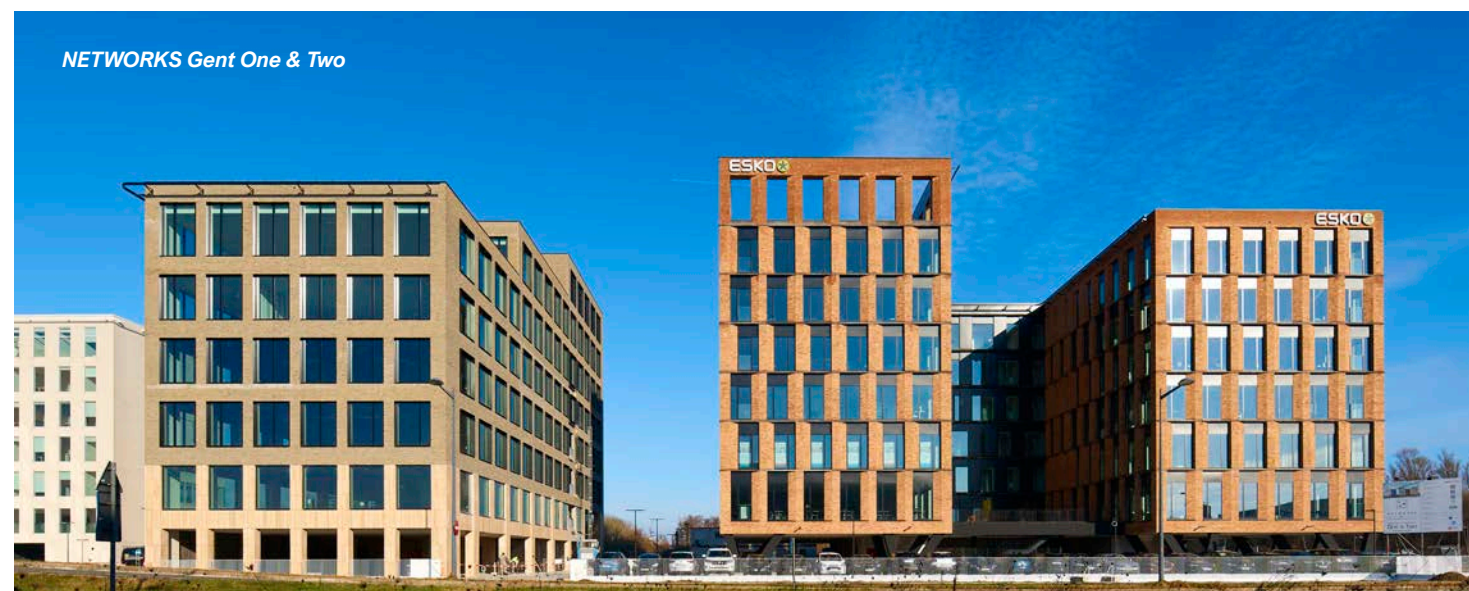
Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier à la fin du semestre s'élève à **86,47%**, soit une légère baisse par rapport aux 87,68% enregistrés au 31 décembre 2025. Cette évolution résulte d'une réduction de la surface de bureaux occupée par Electrolux au 40, rue de la Fusée à compter du 1^{er} juin 2026, et ce malgré une location supplémentaire conclue avec Lightspeed au sein du bâtiment ONE de NETWORKS Gent.

À **NETWORKS Forest**, le taux d'occupation s'élève toujours à 80,7% ; il reste notamment un étage et demi disponible, soit 1.731 m².



Les bâtiments **NETWORKS Gent One & Two** sont, grâce à une extension du bail de Lightspeed de 435 m² et de 8 places de parking à compter du 1^{er} avril 2026, loués à 99,21% à ce jour. Il ne reste plus que 115 m² d'espace d'archivage disponible.

Ce bail supplémentaire de 9 ans prend effet le 01/04/2026, date à laquelle les autres locaux loués par Lightspeed seront également alignés pour les 9 prochaines années. La superficie totale louée s'élève ainsi à 1.265 m² (682 m² de bureaux au 6^{ème} étage et 435 m² de bureaux au 5^{ème} étage, ainsi qu'une terrasse privative de 148 m² au 6^{ème} étage).



À **RAKET 40**, Electrolux a réduit sa surface louée de 1.230 m². Elle a toutefois prolongé son contrat existant de 9 ans, jusqu'au 31/05/2035.

Le taux de location du bâtiment s'élève désormais à 68,62%, contre 83,54% l'année dernière.

Il reste encore 2.586 m² disponibles, principalement au dernier étage de la partie bureaux.

Portefeuille locatif



Immeuble	Adresse	Répartition géographique	Type	Superficies (total : 56.574 m²)	Année de construction ou rénovation	Locataires	Part de l'immeuble dans le résultat locatif net	WALB	WALT
Da Vinci H3	Avenue Bourget 1, 1140 Evere	BRUXELLES	Immeuble de placement (IAS40)	12.449 m² 90 pp	2005-2006	Commission européenne 100%	16,22%	2,92	5,92
Da Vinci H5	Avenue de Schiphol 3, 1140 Evere	BRUXELLES	Stock (IAS2)	3.703 m² 69 pp	2010	Equans 100%	6,42%	3,25	3,25
NETWORKS Forest	Boulevard de l'Humanité 292, 1190 Forest	BRUXELLES	Immeuble de placement (IAS40)	14.065 m² 196 pp	2018/2021	VeePee 28,8% Sitecore 10,9% ACH Bouw 5,7% Biocodex 5,7% Elco 5,4% Therabel 5,3% Unilever 4,6% Spentys 2,9% Tesa 1,2% Alert MC 0,5% Services 9,7% Vacant 19,3%	14,44%	2,38	3,96
Raket 40	Rue de la Fusée 40, 1130 Bruxelles	BRUXELLES	Stock (IAS2)	8.243 m² 152 pp	2011	Electrolux 68,62% Vacant 31,38%	10,79%	6,62	8,92
NETWORKS Gent ONE & TWO	Raymonde de Larochelaan 13-15, 9000 Gent	FLANDRE	Immeuble de placement (IAS40)	14.582 m² 203 pp	2021/2022	Esko Graphics 37% iO Belgium 21,8% Forvis Mazars Altos 11,1% Fiberklaar 11% Lightspeed 7,7% Skilliant 5,7% Marsh 4,9% Vacant 0,8%	48,45%	4,10	5,05
NETWORKS Gent ATMOS	Raymonde de Larochelaan 50-58, 9000 Gent	FLANDRE		3.532 m²	2026				
MESOS			Immeuble de placement (IAS40)	3.532 m²		MobilityPlus 35,86% Vacant 64,14%	4,45%	2,51	8,51

Aperçu du portefeuille

Composition

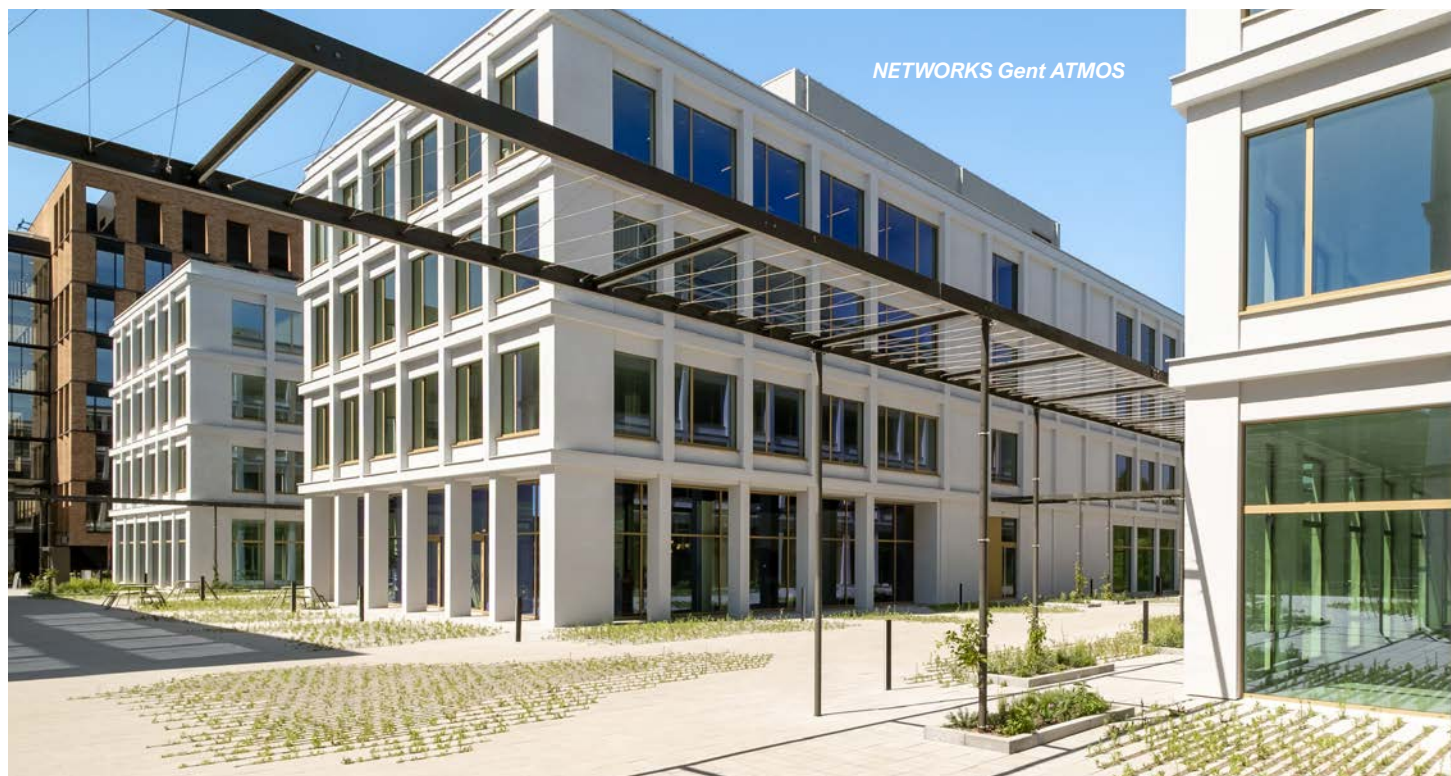
Au 30 juin 2026, le portefeuille locatif se composait de 6 immeubles loués, pour une **surface locative totale** de **56.574 m²**.

Le portefeuille comprenait en outre 5 terrains (dont 1 en coentreprise) présentant un **potentiel de développement** d'environ **280.000 m²** (part de Banimmo).

Valeur du patrimoine

Au 30 juin 2026, le patrimoine immobilier avait une valeur de **€ 150,3 millions** :

- Immeubles de placement : € 102,0 millions ;
- Immeubles de stock : € 43,4 millions ;
- Participations et immeubles détenus en coentreprise : € 4,9 millions.



RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE



COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en € 000)	30/06/2026	30/06/2025
Revenus locatifs	3 847	3 712
Produits de cession d'immeubles de stock	47 747	-
Produits des activités ordinaires	51 594	3 712
Charges locatives	-428	-471
Prix de revient des immeubles de stock vendus	-31 347	-
Charges des activités ordinaires	-31 775	-471
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	19 819	3 241
Honoraires et commissions de gestion	85	91
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-3 532	-829
(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	-48	-21
RÉSULTAT IMMOBILIER	16 111	2 269
Charges administratives	-2 231	-2 196
Autres revenus	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	13 880	73
Charges financières	-1 931	-1 936
Produits financiers	34	25
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	-161	-150
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	-36	-94
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	-	-
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	-	-
Résultat des autres actifs financiers	-	-
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	11 786	-2 082
Impôts	-3 555	35
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES	8 231	-2 047
Résultat des activités non poursuivies	-	-
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	8 231	-2 047
Attribuable aux :		
- Actionnaires de la société	6 449	-1 808
- Intérêts minoritaires	1 782	-239
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)	0,57	-0,16

BILAN CONSOLIDÉ

(en € 000)	30/06/2026	31/12/2025
ACTIFS		
ACTIFS NON COURANTS		
Immeubles de placement	102 029	105 050
Immobilisations corporelles	160	190
Immobilisations incorporelles	105	68
Droits d'usage des contrats de location	3 577	3 762
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	4 854	4 891
Actifs d'impôts différés (1)	920	1 047
Actifs financiers non courants	4 847	3 791
Créances commerciales et autres créances non courantes	1 882	1 206
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS	118 374	120 005
ACTIFS COURANTS		
Immeubles de stocks	43 405	68 741
Actifs financiers courants	2 464	696
Instruments financiers dérivés courant	12	-
Créances commerciales et autres actifs courants liés aux opérations	6 034	5 140
Créances d'impôts courants	10	88
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 448	3 443
TOTAL DES ACTIFS COURANTS	55 373	78 108
TOTAL DES ACTIFS	173 747	198 113
CAPITAUX PROPRES		
Capital	30 000	30 000
Réserves consolidées	45 421	38 973
Capitaux propres part du groupe	75 421	68 973
Intérêts minoritaires	3 125	1 342
TOTAL CAPITAUX PROPRES	78 546	70 315
PASSIFS		
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières non courantes	27 292	1 750
Provisions non courantes	65	65
Passifs d'impôts différés non courants (1)	529	1 027
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	3 118	3 384
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	-	-
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS	31 004	6 226
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières courantes	47 953	105 961
Dettes d'impôts courants	4 057	53
Provisions courantes	29	29
Instruments financiers dérivés courants	-	88
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	524	522
Dettes commerciales et autres dettes courantes	11 634	14 919
TOTAL DES PASSIFS COURANTS	64 197	121 572
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	173 747	198 113

(1) Compensation des impôts différés actifs et passifs : Les chiffres comparatifs ont été ajustés pour correspondre à la présentation du 30/06/2026.

NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT ET LE BILAN CONSOLIDÉS

Les revenus locatifs s'élèvent à € 3,8 millions au premier semestre 2026, soit une hausse de 3,6% par rapport aux € 3,7 millions enregistrés au 30 juin 2025. Cette augmentation résulte principalement de l'indexation des loyers.

Les charges locatives, d'un montant de € 0,4 million, sont légèrement inférieures aux € 0,5 million enregistrés au 30/06/2025.

Au cours du premier semestre 2026, Banimmo a cédé à **Farys** l'immeuble qui servira de nouveau siège social. Le prix de vente s'est élevé à € 47,7 millions.

Cela porte le résultat opérationnel des immeubles à € 19,8 millions, contre € 3,2 millions au 30 juin 2026.

Les immeubles de placement ont subi un ajustement net négatif important de leur juste valeur, de 3,3% soit € 3.532 k.

Cette baisse est en grande partie imputable à un sentiment de marché globalement plus négatif sur le marché belge des bureaux, entraînant une décompression des rendements. Par ailleurs, le facteur temps joue un rôle : la durée résiduelle des baux (WALB) s'est raccourcie au cours des six derniers mois, ce qui a un effet à la baisse sur la valeur.

Étant donné que les trois immeubles du **projet ATMOS** ont encore fait l'objet de quelques dépenses d'investissement limitées cette année et qu'une décompression des rendements s'est produite, la juste valeur a diminué de € 852 k.

Par ailleurs, il convient de noter une baisse importante de 10,2% de la juste valeur de **NETWORKS Forest**, soit € 1.861 k. Cela s'explique par :

- la baisse attendue des loyers pour les nouveaux contrats
- des périodes d'inoccupation plus longues attendues
- la budgétisation des travaux nécessaires pour maintenir le bâtiment conforme aux objectifs énergétiques.

Pour **Da Vinci H3**, la baisse s'élève à € 515 k et résulte de six mois de loyer résiduel en moins dans la perspective du lancement du projet de réaménagement sur lequel repose l'évaluation.

NETWORKS Gent One & Two enregistre une baisse de € 302 k soit 0,6%. Cette baisse résulte également du raccourcissement de la plupart des durées des baux, ainsi que d'une légère décompression des rendements, et ce malgré les indexations.

Les biens immobiliers de stock n'ont fait l'objet d'aucun ajustement de leur juste valeur.

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

Les charges administratives s'élèvent à € 2,2 millions, conformément au budget.

Pour le premier semestre 2026, les charges financières nettes s'élèvent à € 1,9 million, comme au 30 juin 2025. Outre le financement des immeubles loués, cela concerne également le financement, désormais arrivé à échéance, des projets NETWORKS Gent ATMOS et Farys, ainsi que le financement relais accordé par Patronale Life.

Les produits financiers s'élèvent à € 34 k, contre € 25 k au 30 juin 2025.

Le résultat négatif de € 36 k des entreprises liées concerne les charges d'exploitation au sein de Grondbank The Loop.

Le résultat net consolidé (IFRS) du premier semestre 2026 affiche un bénéfice significatif de € 8,2 millions, contre une perte de € 2,0 millions au 30 juin 2025. Cette différence s'explique en grande partie par la vente d'un immeuble à Farys, malgré une baisse importante de la juste valeur des immeubles de placement au cours du premier semestre 2026.

ACTIF NET COMPTABLE PAR ACTION

L'actif net comptable par action s'élève à € 6,70 au 30 juin 2026, contre € 6,13 au 31 décembre 2025.

FINANCEMENTS

Financements d'entreprise

En juin 2019, Banimmo a contracté un emprunt subordonné de € 15 millions à un taux d'intérêt de 5%, sans aucune garantie ni gage. Celui-ci avait été entièrement tiré et a été remboursé à son échéance, le 30 juin 2026.

Le 27 novembre 2025, Banimmo a obtenu une ligne de crédit globale auprès de son actionnaire de référence, Patronale Life SA, pour une durée d'un an, d'un montant nominal de € 52,25 millions et à un taux d'intérêt égal à l'Euribor 3 mois majoré d'une marge de 5%.

Ce financement vise à garantir la liquidité de Banimmo SA pour l'année à venir, principalement en vue de la commercialisation et du développement de ses projets immobiliers.

Au 30 juin 2026, Banimmo avait tiré € 44,75 millions de cette ligne de crédit.

Banimmo n'a fourni aucune garantie (sûretés, gages...) dans le cadre de cette ligne de crédit, mais s'est engagée à ne pas dépasser un ratio « dette financière nette / total du bilan » de 65%. Ce ratio s'élève à 41,3% à la fin du premier semestre 2026.

Patronale Life s'est entre-temps engagée à prolonger ce financement relais à l'échéance, si nécessaire, ou à mettre à disposition d'autres moyens afin que Banimmo puisse honorer ses obligations financières jusqu'au 30 juin 2027 au moins.

Crédits bancaires

Au 30 juin 2026, Banimmo dispose de deux crédits bancaires bilatéraux destinés au financement de projets spécifiques :

- 1) Un financement de l'immeuble RAKET 40 pour un montant nominal total de € 1,75 million (€ 2,25 millions au 31 décembre 2025), entièrement tiré. Ce crédit arrive à échéance le 1^{er} juillet 2029 et prévoit des remboursements annuels de € 0,5 million. Ce financement est donc comptabilisé dans les dettes financières courantes, pour un montant de € 0,5 million, et dans les dettes financières non courantes, pour un montant de € 1,25 million (€ 1,75 million au 31 décembre 2025).
- 2) À l'échéance du crédit renouvelable existant en février 2026, Banimmo a refinancé son immeuble de bureaux NETWORKS Gent ONE & TWO, situé à The Loop à Gand, au moyen d'un nouveau « Green Loan » de

€ 27 millions, conclu avec BNP Paribas Fortis pour une durée de cinq ans. Ce crédit reflète le taux d'occupation complet de l'immeuble et son positionnement durable, confirmés par sa conformité à la taxonomie européenne et à la certification BREEAM Excellent. Grâce à cette opération, Banimmo assure le financement à long terme de cet actif et s'inscrit dans le cadre d'une gestion active et responsable de son portefeuille immobilier.

Les deux financements à court terme destinés aux immeubles NETWORKS Gent ATMOS et FARYS, de type « Green Loan », d'un montant nominal de € 48,5 millions, ont été intégralement remboursés le 29 avril 2026, lors de la cession à FARYS.

Le taux d'endettement net consolidé de Banimmo se situe toujours à un niveau relativement bas en termes de Loan-to-Value : il s'élève à 41,3% au 30 juin 2026 (contre 52,2% au 31/12/2025).

GOVERNANCE D'ENTREPRISE

L'assemblée générale tenue le 12 mai 2026 a pris acte de ce qui suit :

- la démission, avec effet au 18 novembre 2025, de Mylecke SA, représentée de manière permanente par M. Hendrik Danneels, en tant qu'administrateur non exécutif, et a décidé de confirmer la cooptation d'Elijarah SCA, représentée de manière permanente par Mme Els Vervaecke, à compter du 18 novembre 2025, dans le prolongement du mandat de Mylecke SA. Elijarah SCA, représentée de manière permanente par Mme Els Vervaecke, a la qualité d'administratrice indépendante. Ce mandat court jusqu'à la fin de l'assemblée générale portant sur l'exercice clos le 31/12/2027, qui se tiendra en 2028.
- la démission, à compter du 1^{er} avril 2026, de Granvelle Consultants & C^o SCA, représentée de manière permanente par Mme Annette Vermeiren, en tant qu'administratrice indépendante, et a décidé de confirmer la cooptation de Mme Annette Vermeiren dans le prolongement du mandat de Granvelle Consultants & C^o SCA. Mme Annette Vermeiren a la qualité d'administratrice indépendante. Ce mandat court jusqu'à la fin de l'assemblée générale relative à l'exercice clos le 31/12/2030, qui se tiendra en 2031.

Cette même assemblée générale a pris acte de la demande de démission du mandat de commissaire aux comptes, qui a été signée pour acceptation et approbation par M. Christophe Boschmans, représentant d'EY Bedrijfsrevisoren BV, en date du 3 avril 2026, ce qui a entraîné la fin anticipée du mandat du commissaire actuel, avec effet rétroactif au 31 décembre 2025. Une décharge complète et générale a été accordée au commissaire démissionnaire pour l'exercice de son mandat.

L'assemblée générale a ensuite nommé PwC Bedrijfsrevisoren BV, dont le siège social est situé à 1831 Diegem, Culliganlaan 5, en tant que commissaire pour un mandat de trois ans. Conformément à l'article 3:60 du CSA, cette société désigne pour l'exercice du mandat (1) Kurt Cappoen SCA, dont le représentant permanent est Kurt Cappoen, réviseur d'entreprises, et (2) William Rutten SCA, dont le représentant permanent est William Rutten, réviseur d'entreprises. Le mandat prend fin après l'assemblée générale appelée à approuver les comptes annuels au 31 décembre 2028.

L'assemblée générale extraordinaire tenue devant le notaire Jean Vincke le 30 juin 2026 a pris connaissance du contenu du rapport spécial du Conseil d'administration établi conformément à l'article 7:199 du CSA, rapport dans lequel étaient exposées les circonstances particulières dans lesquelles le capital autorisé peut être utilisé ainsi que les objectifs poursuivis à cet égard.

L'assemblée générale extraordinaire a ensuite décidé de remplacer cette autorisation par une nouvelle autorisation accordée au Conseil d'administration (valable pendant cinq ans à compter de la publication des présentes décisions dans les annexes au Moniteur belge) visant à augmenter le capital de la société, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximal de trente millions d'euros (€ 30.000.000,00), avec ou sans prime d'émission, par l'émission d'actions, d'obligations convertibles, de droits de souscription ou d'autres titres, avec ou sans limitation ou suppression du droit préférentiel dans l'intérêt de la société conformément à l'article 7:191 du CSA, sous réserve du respect des obligations légales en matière de reporting et de transparence, et ce, dans les conditions exposées dans le rapport susmentionné, et de modifier en conséquence l'article 6 des statuts (« Capital autorisé ») en fonction de la décision prise. Ainsi, dans le cadre du capital autorisé, le capital ne pourra jamais être augmenté d'un montant supérieur au capital à la date de l'Assemblée générale extraordinaire ayant approuvé l'autorisation, conformément aux conditions légales.

L'assemblée générale extraordinaire a également décidé de remplacer l'autorisation par une nouvelle autorisation accordée au Conseil d'administration (valable pendant trois ans à compter de la publication des présentes décisions dans les annexes au Moniteur belge) afin, en cas d'offre publique d'acquisition, d'augmenter le capital de la société, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximal de trente millions d'euros (€ 30.000.000,00),

dans les conditions prévues à l'article 7:202 du Code des sociétés et des associations, et ce, dans les conditions exposées dans le rapport susmentionné, ainsi que de modifier en conséquence l'article 6 des statuts (« Capital autorisé ») en fonction de la décision prise. Ainsi, dans le cadre du capital autorisé, le capital ne pourra jamais être augmenté d'un montant supérieur au capital à la date de l'Assemblée générale extraordinaire ayant approuvé l'autorisation, conformément aux conditions légales.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU PREMIER SEMESTRE 2026

Aucun événement notable n'a été enregistré après la clôture du premier semestre 2026.

PERSPECTIVES

Malgré le ralentissement persistant du marché immobilier, nous restons optimistes quant au projet NETWORKS Gent ATMOS. La demande de bureaux de qualité dans la région de Gand se maintient, et ce projet répond parfaitement à toutes les exigences en matière de durabilité recherchées aujourd'hui par les entreprises. Par rapport au semestre précédent, plusieurs pistes sont en cours, susceptibles d'avoir un impact important sur le projet.

À The Loop, à Gand, le potentiel en matière de retail, d'hôtellerie et de développements résidentiels continue d'être mis en valeur, conformément au planning prévu.

À Charleroi, la proposition de plan d'aménagement n'a finalement pas encore été finalisée et devrait être soumise en début de l'année prochaine.

Enfin, des dossiers d'acquisition sont régulièrement examinés de manière opportuniste afin de maintenir le potentiel de développement au niveau souhaité pour les années à venir. La baisse du taux d'endettement suite à la vente du bâtiment à Farys permet de formuler des propositions concrètes d'acquisitions.

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

Lares Real Estate SCA
Administrateur délégué
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	21
État consolidé du résultat global	22
Bilan consolidé	23
Tableau consolidé des flux de trésorerie	25
État consolidé des variations des capitaux propres	28
Sélection des notes explicatives sur les états financiers consolidés résumés	29
Rapport du commissaire	44

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en € 000)	30/06/2026	30/06/2025
Revenus locatifs	3 847	3 712
Produits de cession d'immeubles de stock	47 747	-
Produits des activités ordinaires	51 594	3 712
Charges locatives	-428	-471
Prix de revient des immeubles de stock vendus	-31 347	-
Charges des activités ordinaires	-31 775	-471
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	19 819	3 241
Honoraires et commissions de gestion	85	91
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-3 532	-829
(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	-48	-21
RÉSULTAT IMMOBILIER	16 111	2 269
Charges administratives	-2 231	-2 196
Autres revenus	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	13 880	73
Charges financières	-1 931	-1 936
Produits financiers	34	25
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	-161	-150
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	-36	-94
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	-	-
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	-	-
Résultat des autres actifs financiers	-	-
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	11 786	-2 082
Impôts	-3 555	35
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES	8 231	-2 047
Résultat des activités non poursuivies	-	-
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	8 231	-2 047
Attribuable aux:		
- Actionnaires de la société	6 449	-1 808
- Intérêts minoritaires	1 782	-239
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)	0,57	-0,16

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

(en € 000)	30/06/2026	30/06/2025
RÉSULTAT NET	8 231	-2 047
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
Impôts différés	-	-
Autres éléments du résultat global reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures	-	-
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
Impôts différés	-	-
Autres éléments du résultat global non reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures	-	-
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE	8 231	-2 047
Attribuable aux :		
– Actionnaires de la société	6 449	-1 808
– Intérêts minoritaires	1 782	-239

BILAN CONSOLIDÉ

(en € 000)	30/06/2026	31/12/2025
ACTIFS		
ACTIFS NON COURANTS		
Immeubles de placement	102 029	105 050
Immobilisations corporelles	160	190
Immobilisations incorporelles	105	68
Droits d'usage des contrats de location	3 577	3 762
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	4 854	4 891
Actifs d'impôts différés (1)	920	1 047
Actifs financiers non courants	4 847	3 791
Créances commerciales et autres créances non courantes	1 882	1 206
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS	118 374	120 005
ACTIFS COURANTS		
Immeubles de stock	43 405	68 741
Actifs financiers courants	2 464	696
Instruments financiers dérivés courants	12	-
Créances commerciales et autres actifs courants liés aux opérations	6 034	5 140
Créances d'impôts courants	10	88
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 448	3 443
TOTAL DES ACTIFS COURANTS	55 373	78 108
TOTAL DES ACTIFS	173 747	198 113

(en € 000)	30/06/2026	31/12/2025
CAPITAUX PROPRES		
Capital	30 000	30 000
Réserves consolidées	45 421	38 973
Capitaux propres part du groupe	75 421	68 973
Intérêts minoritaires	3 125	1 342
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	78 546	70 315
PASSIFS		
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières non courantes	27 292	1 750
Provisions non courantes	65	65
Passifs d'impôts différés non courants (1)	529	1 027
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	3 118	3 384
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	-	-
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS	31 004	6 226
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières courantes	47 953	105 961
Dettes d'impôts courants	4 057	53
Provisions courantes	29	29
Instruments financiers dérivés courants	-	88
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	524	522
Dettes commerciales et autres dettes courantes	11 634	14 919
TOTAL DES PASSIFS COURANTS	64 197	121 572
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	173 747	198 113

(1) Compensation des impôts différés actifs et passifs : Les chiffres comparatifs ont été ajustés pour correspondre à la présentation du 30/06/2026.

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en € 000)	2026 (6 mois)	2025 (6 mois)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
RÉSULTAT NET DU GROUPE	6 449	-1 808
RÉSULTAT NET QUOTE PART DE TIERS	1 782	-239
- Impôts (1)	3 555	-35
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de stock (2)	-16 400	-
- (Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement (3)	3 532	829
- (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles de stock	-	-
- Amortissements sur droits d'usage des contrats de location (4)	213	213
- Amortissement des immobilisations corporelles	2	3
- Amortissement des immobilisations incorporelles	12	9
- Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles (5)	219	195
- Quote-part dans la perte / (le bénéfice) des coentreprises et entreprises associées (6)	36	95
- Charges d'intérêts	2 151	2 046
- Produits d'intérêts et dividendes reçus	-34	-25
- (Profits) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés (7)	-60	40
RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DU FONDS DE ROULEMENT	1 457	1 323
<i>Variations du fonds de roulement</i>		
Dépenses d'investissements sur immeubles de stock (8)	-6 010	-7 873
Encaissements de cessions sur immeubles de stock (2)	47 747	-
Créances commerciales et autres créances	-1 789	511
Dettes commerciales et autres dettes	-3 287	-822
Provisions	-	-33
TRÉSORERIE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	38 118	-6 894
Impôts payés	-7	-28
Impôts reçus	165	125
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	38 276	-6 797

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (SUITE)

(en € 000)	2026 (6 mois)	2025 (6 mois)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement (9)	-511	-3 583
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-1	-4
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-49	-4
Augmentation d'actifs financiers (10)	-1 100	-
Dividendes reçus d'actifs financiers	14	-
Prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées	-	-
Remboursements de prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées	44	50
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT	-1 603	-3 541
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Remboursements d'emprunts (11)	-47 626	-1 040
Nouveaux emprunts (12)	14 970	21 236
Remboursements d'obligation	-	-8 000
Emissions d'obligations (net de frais)	-	-
Remboursement de dettes liées aux droits d'usage des contrats de location (4)	-264	-277
Augmentations des comptes à termes	-1 800	-
Intérêts perçus / (payés) sur instruments dérivés (7)	-41	42
Intérêts payés	-1 960	-1 856
Autres intérêts perçus	53	11
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT	-36 668	10 116
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	5	-222
Situation nette de trésorerie en début d'année	3 443	3 685
Situation nette de trésorerie en fin d'année	3 448	3 463

Pour le premier semestre 2026 :

- (1) Le poste « impôts » se rapporte principalement à la charge d'impôt dû sur la cession de l'immeuble Farys.
- (2) Les poste « (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles en stock » et « Encaissements de cessions sur immeubles en stock » se rapporte à la cession de l'immeuble Farys.
- (3) Le poste « (Profits) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement » concerne une diminution de valeur des immeubles NETWORKS Forest, Da Vinci H3, NETWORKS Gent One & Two ainsi que des immeubles Tropos, Mesos et Stratos du projet NETWORKS Gent ATMOS. Les justes valeurs sont déterminées par les experts indépendants (Stadim).
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) Le poste « Dépenses d'investissement sur immeubles en stock » concerne principalement les dépenses pour la fin de construction de l'immeuble Farys.
- (9) Le poste « Dépenses d'investissements sur immeubles de placement » concerne essentiellement des travaux d'amélioration des immeubles Tropos, Mesos, Stratos du projet NETWORKS Gent ATMOS.
- (10) Le poste « Augmentation d'actifs financiers » se rapporte à un compte bancaire bloqués constitué dans le cadre du financement de l'immeuble NETWORKS Gent One & Two.
- (11) Le poste « Remboursements d'emprunts » correspond au remboursement complet de l'emprunt « Green Loan » octroyé sur l'immeuble Farys, au remboursement partiel de l'emprunt « Green Loan » octroyé sur les immeubles Tropos, Mesos, Stratos, Exos et Ionos du projet NETWORKS Gent ATMOS, à un remboursement complet de l'emprunt subordonné octroyé par l'actionnaire de référence Patronale Life, 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.
- (12) Le poste « Nouveaux emprunts » correspond à un tirage complémentaire sur la ligne de crédit que Banimmo a obtenue auprès de son actionnaire de référence Patronale Life ainsi qu'à une augmentation de la valeur nominale de l'emprunt de financement de l'immeuble NETWORKS Gent One & Two.

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(en € 000)	Capital	Réserve liée au capital	Titres auto- détenus	Réserves conso- lidées	Gains et pertes comp- tabilisés directe- ment en fonds propres	Total des capitaux propres part du groupe	Part de tiers	Total des capitaux propres consolidés
SOLDE AU 1^{ER} JANVIER 2025	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								
SOLDE AU 30 JUIN 2025	30 000	392	-1 843	37 775	-	66 324	1 893	68 217
Résultat du deuxième semestre 2025				2 649			-550	
Dividendes							-1	
Acquisitions des parts de tiers dans les fonds propres des entreprises liées								
Autres								
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2025	30 000	392	-1 843	40 424	-	68 973	1 342	70 315
Résultat du premier semestre 2026				6 449			1 782	
Dividendes								
Acquisitions des parts de tiers dans les fonds propres des entreprises liées								
Autres								
SOLDE AU 30 JUIN 2026	30 000	392	-1 843	46 873	-	75 421	3 125	78 546

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 et en a donc pris le contrôle de la société. Au 31 décembre 2026, Patronale Life détenait 5.658.614 actions nominatives et 1.633.911 titres dématérialisés, ce qui correspond à une participation de 64,82%.

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 56.574 m² de surfaces louées et une réserve d'environ 280.000 m² à développer.

NOTE 2 : BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

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

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers semestriels sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2025 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 1^{er} janvier 2026. Ces méthodes comptables sont décrites et présentées à la Note 2 « Résumé des principales méthodes comptables » des états financiers consolidés annuels 2025.

NOTE 3 : ÉVOLUTION DES MÉTHODES COMPTABLES DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2026

Normes, amendements aux normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne entrant en vigueur au premier semestre 2026 :

- Amendements aux normes IFRS 9 « Instruments financiers » et IFRS 7 « Informations à fournir sur les instruments financiers » intitulés « Classement et évaluation des instruments financiers », publiés par l'IASB le 30 mai 2024, adoptés par l'Union européenne le 27 mai 2025 et applicables au niveau européen pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026.
- Amendements aux normes IFRS 9 et IFRS 7 intitulés « Contrats faisant référence à l'électricité dépendante de la nature », publiés par l'IASB le 18 décembre 2024, adoptés par l'Union européenne le 30 juin 2025, et applicables au niveau européen pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026.
- Améliorations annuelles – volume 11 – publié par l'IASB le 18 juillet 2024, adopté par l'UE et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2026.

Les normes, amendements et interprétations, adoptés par l'Union Européenne et entrant en vigueur au premier semestre 2026, 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 2026 n'ont pas été adoptés, par anticipation, par le groupe.

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

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

NOTE 5 : ÉLÉMENTS INHABITUELS DE L'EXERCICE

Le 29 avril 2026, Banimmo a livré et vendu le nouveau siège social de Farys situé à The Loop, à Gand.

La cession de l'immeuble d'un prix de revient de € 31,3 millions après les derniers investissements a dégagé sur l'opération un résultat positif de € 16,4 millions.

Cette vente a permis au groupe de réduire considérablement son taux d'endettement (voir note 17).

À la suite de cette vente, la valeur globale des immeubles de stock dans les livres du groupe est passée de € 68,7 millions au 31 décembre 2025 à € 43,4 millions au 30 juin 2026.

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

Au premier semestre 2026, Il n'y a eu aucune émission ou rachat de titres d'emprunts et d'instruments de capitaux propres.

NOTE 7 : ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES UTILISÉES

Les estimations et hypothèses retenues pour la préparation des états financiers consolidés résumés au 30 juin 2026 sont identiques à celles retenues pour la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2025.

NOTE 8 : DIVIDENDES

L'Assemblée Générale tenue dans le courant du premier semestre 2026 a décidé de ne faire aucune distribution de dividende au titre de l'exercice 2025.

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 2026 (en € 000)	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	1 404	-	1 707	-	3 111
Charges locatives des immeubles de placement	- 293	-	- 57	-	- 350
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	1 111	-	1 650	-	2 761
Revenus locatifs des immeubles de stock	736	-	-	-	736
Charges locatives des immeubles de stock	- 78	-	-	-	- 78
Revenus locatifs nets des immeubles de stock	658	-	-	-	658
Produits de cession des immeubles de stock	-	-	47 747	-	47 747
Prix de revient des immeubles de stock	-	-	-31 347	-	-31 347
Revenus de cessions des immeubles de stock	-	-	16 400	-	16 400
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	1 769	-	18 050	-	19 819
Honoraires et commissions de gestion	-	-	85	-	85
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-2 378	-	-1 154	-	-3 532
(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	16	-	- 63	-	- 48
RÉSULTAT IMMOBILIER	- 778	-	16 917	- 28	16 111
Charges administratives				-2 231	-2 231
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL PAR SECTEUR	- 778	-	16 917	-2 259	13 880
Charges financières nettes					-1 896
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'utilisation immobiliers					- 161
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées					- 37
Impôts					-3 555
RESULTAT SEMESTRIEL DES ACTIVITES POURSUIVIES					8 231
Résultat des activités non poursuivies					-
RESULTAT SEMESTRIEL					8 231

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 2026 ventilées par secteurs géographiques sont :

(en € 000) au 30 juin 2026	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement	171	-	340	-	511
Amortissements sur droits d'utilisation immobiliers	- 185	-	-	-	- 185
Acquisitions d'immeubles de stock et commandes en cours d'exécution	-	7	6 003	-	6 010
Cessions d'immeubles de stock et commandes en cours d'exécution	-	-	-31 347	-	-31 347
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	50	50
Charge d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	- 15	- 15
Amortissements sur droits d'utilisation des immobilisations corporelles	-	-	-	- 28	- 28

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
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	1 061	-	1 462	-	2 523
Revenus locatifs des immeubles de stock	786	-	-	-	786
Charges locatives des immeubles de stock	- 68	-	-	-	- 68
Revenus locatifs nets des immeubles de stock	718	-	-	-	718
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	1 780	-	1 462	-	3 241
Honoraires et commissions de gestion	- 146	-	237	-	91
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
RÉSULTAT IMMOBILIER	893	-	1 413	- 37	2 269
Charges administratives				-2 196	-2 196
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL PAR SECTEUR	893	-	1 413	-2 233	73
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
Impôts					35
RESULTAT SEMESTRIEL DES ACTIVITES POURSUIVIES					-2 047
Résultat des activités non poursuivies					-
RESULTAT SEMESTRIEL					-2 047

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 de 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

NOTE 10 : CHANGEMENTS AFFECTANT LA COMPOSITION DE L'ENTREPRISE

Au premier semestre 2026, 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 2025 (voir note 29 du rapport annuel 2025).

NOTE 12 : DROITS ET ENGAGEMENTS

A. ENGAGEMENTS D'ACQUISITIONS D'ACTIFS

Au 30 juin 2026 comme au 31 décembre 2025, 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 2025).

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 2026 (même montant au 31 décembre 2025).

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 2026 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 1,8 million et une promesse d'inscription hypothécaire de € 60,1 millions (au 31 décembre 2025, des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 1,8 million et une promesse d'inscription hypothécaire de € 88,8 millions) afin de garantir ses emprunts bancaires et non bancaires. Des gages sur créances ont été octroyés pour un montant nominal de € 47,3 millions, des déclarations de subordination pour un montant nominal de € 17,7 millions et des gages sur titres nominatifs pour un montant nominal de € 14,3 millions.

Autres engagements reçus

Les garanties reçues par Banimmo des locataires s'élèvent à € 2,6 millions au 30 juin 2026 (même montant au 31 décembre 2025).

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)	30/06/2026	31/12/2025
A moins d'un an	7 210	7 325
Entre 1 an et 5 ans	17 417	18 648
A plus de 5 ans	2 320	856

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

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

NOTE 14 : TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Outre sa participation dans les fonds propres de Banimmo, Patronale avait 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%. Cet emprunt est arrivé à échéance le 30 juin 2026 et a été totalement remboursé.

Banimmo a obtenu le 27 novembre 2025 une ligne de crédit globale auprès de son actionnaire de référence, Patronale Life NV, pour une durée d'un an, un montant nominal de € 52,25 millions et est rémunéré au taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge de 5%. Banimmo n'a octroyé aucune garantie (sureté, gage...) dans le cadre de cette ligne de crédit mais s'est engagée à ne pas dépasser un ratio « dette financière nette / total du bilan » de 65%. Le ratio au 30 juin 2026 est de 41,32% (contre 52,23% au 31 décembre 2025).

Patronale Life s'est entre-temps engagée à prolonger, si nécessaire, ce financement relais à son échéance ou à mettre à disposition d'autres moyens afin que Banimmo puisse honorer ses obligations financières jusqu'au 30 juin 2027 au moins.

Dans le cadre de travaux « Fit Out » à effectuer dans l'immeuble Mesos du projet NETWORKS Gent ATMOS, la société liée Espevelo2 a obtenu un emprunt d'une valeur nominale de €1,0 million de l'actionnaire de référence de Banimmo, Patronale Life. Cet emprunt ayant une échéance au 30 décembre 2034 et portant un intérêt fixe de 7% est remboursable trimestriellement sur base d'un tableau d'échéance préétabli. Banimmo n'a octroyé aucune garantie (sureté, gage...) dans le cadre de cet emprunt.

NOTE 15 : ÉVÉNEMENTS AFFECTANT LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

Aucun événement n'a affecté les coentreprises et entreprises associées au premier semestre 2026.

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 :

30/06/2026

ACTIFS FINANCIERS		Valeurs comptables			Justes valeurs	
(en € 000)	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs en juste valeur par les autres éléments du résultat global	Actifs au coût amorti	Total	Hiérarchie de la juste valeur	Total
Actifs financiers évalués à la juste valeur par le résultat	3 301	-	-	3 301	niveau 3	3 301
Instruments financiers dérivés	12	-	-	12	niveau 2	12
Autres actifs financiers courants et non courants	-	-	3 996	3 996	niveau 2	3 996
Clients et créances rattachées	-	-	5 648	5 648	niveau 2	5 648
Autres créances (1)	-	-	372	372	niveau 2	372
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	3 448	3 448	niveau 1	3 448
TOTAUX	3 313	-	13 465	16 778		16 778

A comparer au 31 décembre 2025

31/12/2025

ACTIFS FINANCIERS		Valeurs comptables			Justes valeurs	
(en € 000)	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs en juste valeur par les autres éléments du résultat global	Actifs au coût amorti	Total	Hiérarchie de la juste valeur	Total
Actifs financiers évalués à la juste valeur par le résultat	3 301	-	-	3 301	niveau 3	3 301
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	niveau 2	-
Autres actifs financiers courants et non courants	-	-	1 140	1 140	niveau 2	1 140
Clients et créances rattachées	-	-	3 521	3 521	niveau 2	3 521
Autres créances (1)	-	-	105	105	niveau 2	105
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	3 443	3 443	niveau 1	3 443
TOTAUX	3 301	-	8 209	11 510		11 510

(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.

30/06/2026

PASSIFS FINANCIERS		Valeurs comptables		Justes valeurs	
(en € 000)	Passifs en juste valeur	Passifs au coût amorti	Total	Hiérarchie de la juste valeur	Total
Emprunts obligataires	-	-	-	Niveau 2	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	28 471	28 471	Niveau 2	28 471
Emprunts auprès des entreprises liées	-	1 034	1 034	Niveau 2	1 034
Lignes de crédit auprès des entreprises liées	-	45 740	45 740	Niveau 2	45 740
Dépôts de garantie	-	127	127	Niveau 2	127
Instruments financiers dérivés	-	-	-	niveau 2	-
Dettes liées aux droits d'usage des contrats de construction	-	3 642	3 642	Niveau 2	3 642
Dettes fournisseurs et autres dettes (1)	-	9 141	9 141	Niveau 2	9 141
TOTAUX	-	88 154	88 154	Niveau 2	88 154

A comparer au 31 décembre 2025

31/12/2025

PASSIFS FINANCIERS		Valeurs comptables		Justes valeurs	
(en € 000)	Passifs en juste valeur	Passifs au coût amorti	Total	Hiérarchie de la juste valeur	Total
Emprunts obligataires	-	-	-	Niveau 2	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	58 308	58 308	Niveau 2	58 308
Emprunts auprès des entreprises liées	-	15 438	15 438	Niveau 2	15 438
Lignes de crédit auprès des entreprises liées	-	33 959	33 959	Niveau 2	33 959
Dépôts de garantie	-	129	129	Niveau 2	129
Instruments financiers dérivés	88	-	88	niveau 2	88
Dettes liées aux droits d'usage des contrats de construction	-	3 906	3 906	Niveau 2	3 906
Dettes fournisseurs et autres dettes (1)	-	12 914	12 914	Niveau 2	12 914
TOTAUX	88	124 653	124 742	Niveau 2	124 742

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

PASSIFS FINANCIERS

Échéances 30/06/2026

(en € 000)	2026	2027	2028	2029	2030	+ de 5 ans
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	846	2 000	2 000	2 250	1 500	19 875
Emprunts auprès des entreprises liées	117	89	96	102	109	520
Lignes de crédit auprès des entreprises liées	45 740	-	-	-	-	-
Dépôts de garantie	127	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-
Dettes liées aux droits d'usage des contrats de construction	234	468	409	390	373	1 767
Dettes fournisseurs et autres dettes (1)	9 141	-	-	-	-	-
TOTAUX	56 205	2 557	2 505	2 493	2 232	22 162
			88 154			

A comparer au 31 décembre 2025

PASSIFS FINANCIERS

Échéances 31/12/2025

(en € 000)	2026	2027	2028	2029	2030	+ de 5 ans
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	56 558	500	500	500	250	-
Emprunts auprès des entreprises liées	15 438	-	-	-	-	-
Lignes de crédit auprès des entreprises liées	33 959	-	-	-	-	-
Dépôts de garantie	129	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	88	-	-	-	-	-
Dettes liées aux droits d'usage des contrats de construction	498	468	409	390	373	1 767
Dettes fournisseurs et autres dettes (1)	12 914	-	-	-	-	-
TOTAUX	119 584	968	909	890	623	1 767
			124 742			

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

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. Il n'y a eu aucune modification ou changement hiérarchiques par rapport au rapport annuel 2025.

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)	30/06/2026	31/12/2025
NON COURANTES		
Emprunts bancaires - taux flottant	26 375	1 750
Emprunts obligataires - taux fixe	-	-
Emprunts entreprises liées - taux fixe	917	-
	27 292	1 750
COURANTES		
Emprunts bancaires - taux flottant	2 130	56 557
Découvert bancaire (note 13)	-	6
Emprunts obligataires - taux fixe	-	-
Emprunts entreprises liées - taux fixe	83	15 438
Ligne de crédit entreprises liées - taux flottant	45 740	33 959
Autres dettes financières	-	1
	47 953	105 961
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	75 245	107 711

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

(en € 000)	30/06/2026	31/12/2025
Emprunts à taux flottant	74 245	92 265
Emprunts à taux fixe	1 000	15 438
Dettes sans intérêt	-	8
	75 245	107 711

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.

Le financement à court terme de l'immeuble Farys de type « Green Loan » pour un montant nominal de € 20,0 millions a été entièrement remboursé à la suite de la vente de l'immeuble Farys.

Banimmo bénéficie au 30 juin 2026 de quatre financements bancaires bilatéraux destiné à financer des projets spécifiques :

- Un financement de l'immeuble « RAKET 40 » pour un montant nominal total de € 1,8 millions, entièrement utilisé. Cet emprunt a pour échéance le 1er juillet 2029 et prévoit des remboursements annuels de € 0,5 million. Ce financement est donc repris dans les dettes financières courantes à hauteur de € 0,5 million et dans les dettes financières non courantes à hauteur de € 1,3 millions.

- Un financement à court terme des immeubles NETWORKS Gent One & Two. Ce financement a été renégocié au cours du premier semestre 2026 ce qui a permis d'augmenter sa valeur nominale initiale à € 27,0 millions et de prolonger son échéance au 27 février 2031. Au 30 juin 2026, après un premier remboursement contractuel cet emprunt entièrement tiré a une valeur nominale de € 26,6 millions. Ce financement prévoit des remboursements annuels de € 1,5 million. Ce financement est donc repris dans les dettes financières courantes pour un montant de € 1,5 millions et dans les dettes financières non courantes pour un montant de € 25,1 millions.
Afin de couvrir le risque de hausse des taux d'intérêts, l'emprunt de financement de l'immeuble NETWORKS Gent One & Two, Banimmo a négocié un instrument de type swap de taux d'intérêts. La valeur nominale de cet instrument financier dérivé est 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 € 4,2 millions non tirés au 30 juin 2026. Ce financement a une échéance au 31 mars 2027 ; Au 31 décembre 2025, ce financement avait une valeur nominale de € 28,5 millions et était tiré à hauteur de € 20 millions. A la suite de la vente de l'immeuble Farys et en respect de la convention la totalité du montant tiré a été remboursé et le contrat a été résilié.
Dans le cadre de ce financement, la société doit respecter deux clauses contractuelles :
 - Un ratio prêt/valeur de l'immeuble inférieure ou égale à 65%. Ce ratio s'élevant à 53%, la clause est respectée au 30 juin 2026.
 - Un ratio de couverture du service supérieur à 1,1. Ce ratio s'élevant à 1,91, la clause est respectée au 30 juin 2026.
 Aucun manquement à ces clauses n'est attendu dans le futur.

En garantie de ces emprunts à taux flottant, le groupe a octroyé au 30 juin 2026, des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 1,1 million (€ 1,2 million au 31 décembre 2025) et une promesse d'inscription hypothécaire de € 59,6 millions (€ 94,8 millions au 31 décembre 2025).

Des gages sur créances ont été octroyés pour un montant nominal de € 47,3 millions, des déclarations de subordination pour un montant nominal de € 17,7 millions et des gages sur titres nominatifs pour un montant nominal de € 14,3 millions.

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. Cet emprunt est arrivé à échéance le 30 juin 2026 et a été totalement remboursé.

Banimmo a obtenu le 27 novembre 2025 une ligne de crédit globale auprès de son actionnaire de référence, Patronale Life NV, pour une durée d'un an, un montant nominal de € 52,25 millions et est rémunéré au taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge de 5%. Banimmo n'a octroyé aucune garantie (sureté, gage...) dans le cadre de cette ligne de crédit mais s'est engagée à ne pas dépasser un ratio « dette financière nette / total du bilan » de 65%. Le ratio au 30 juin 2026 est de 41,32% (contre 52,23% au 31 décembre 2025).

Patronale Life s'est entre-temps engagée à prolonger, si nécessaire, ce financement relais à son échéance ou à mettre à disposition d'autres moyens afin que Banimmo puisse honorer ses obligations financières jusqu'au 30 juin 2027 au moins.

Dans le cadre de travaux « Fit Out » à effectuer dans l'immeuble Mesos du projet NETWORKS Gent ATMOS, la société liée Espevelo2 a obtenu un emprunt d'une valeur nominale de €1,0 million de l'actionnaire de référence de Banimmo, Patronale Life. Cet emprunt ayant une échéance au 30 décembre 2034 et portant un intérêt fixe de 7% est remboursable trimestriellement sur base d'un tableau d'échéance préétabli. Banimmo n'a octroyé aucune garantie (sureté, gage...) dans le cadre de cet emprunt.

NOTE 18 : RISQUES LIÉS À L'OBTENTION DE FINANCEMENT

Les principaux risques et incertitudes sont repris dans la note 3 du rapport annuel 2025. Ci-dessous sont reprises les évolutions de ces risques au cours du premier semestre 2026.

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 bancaire pour un total nominal de € 1,8 millions échéant en juillet 2029 ;
- sur un emprunt bilatéral pour un total nominal de € 26,6 millions échéant en février 2031 ;
- sur une ligne de crédit bancaire pour un total nominal de € 4,2 millions échéant en avril 2027.
- une ligne de crédit auprès de l'actionnaire de référence Patronale Life d'une valeur nominale totale de € 52,25 millions.

Le taux d'endettement net du groupe se situe à un niveau de 41,32% du total bilantaire au 30 juin 2026.

(en € 000)	30/06/2026	31/12/2025
Dettes financières non courantes	27 292	1 750
Dettes financières courantes	47 953	105 961
Trésorerie	-3 448	-3 443
Endettement net	71 796	104 268
Total actif	173 747	198 113
Taux d'endettement	41,32%	52,23%

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.



TRADUCTION LIBRE DE L'ORIGINAL EN NÉERLANDAIS

Au conseil d'administration
Banimmo SA

Rapport du commissaire sur l'examen limité des informations financières consolidées intermédiaires pour la période close le 30 juin 2026

Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité du bilan consolidé ci-joint de Banimmo SA (la « Société ») et de ses filiales (conjointement le « Groupe ») au 30 juin 2026, ainsi que le compte de résultat consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie relatifs pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que les notes explicatives (les « informations financières consolidées intermédiaires »). Ces informations financières consolidées intermédiaires font état d'un total de bilan consolidé qui s'élève à EUR '000' 173.747 et d'un compte de résultat consolidé qui se solde par un bénéfice pour la période de 6 mois de EUR '000' 8.231.

L'établissement et la présentation de ces informations financières consolidées intermédiaires, conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne, relèvent de la responsabilité du conseil d'administration.

Notre responsabilité consiste à émettre une conclusion sur ces informations financières consolidées intermédiaires sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'information financière intermédiaire mise en œuvre par l'auditeur indépendant de l'entité ». Notre examen a consisté à la demande de renseignements, principalement auprès des responsables financiers et comptables, et à la mise en œuvre de procédures d'analyse et d'autres procédures d'examen limité. La portée de notre examen limité était considérablement moindre que celle d'un audit effectué conformément aux normes internationales d'audit et, en conséquence, ne nous a pas permis d'obtenir l'assurance d'avoir pris connaissance de tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. Nous n'exprimons donc pas une opinion d'audit.

pwc.be

PwC Bedrijfsrevisoren BV - PwC Reviseurs d'Entreprises SRL -
Financial Assurance Services - Maatschappelijke zetel/Siège
social: Culliganlaan 5, B-1831 Diegem T: +32 (0)2 710 4211,
BTW/TVA BE 0429.501.944 / RPR Brussel - RPM Bruxelles / ING
BE43 3101 3811 9501 - BIC BBRUBEBB / BELFIUS BE92 0689
0408 8123 - BIC GKCC BEBB

TRADUCTION LIBRE DE L'ORIGINAL EN NÉERLANDAIS

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, aucun fait n'a été porté à notre connaissance nous laissant à penser que les informations financières consolidées intermédiaires ci-jointes n'ont pas été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Diegem, le 19 août 2026

Le commissaire
PwC Reviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par

Kurt Cappoen*
Réviseur d'Entreprises

*Agissant au nom de Kurt Cappoen BV

William Rutten**
Réviseur d'Entreprises

**Agissant au nom de William Rutten BV

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 2026, 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

25/03/2027	Publication des résultats annuels 2026
11/05/2027	Assemblée Générale ordinaire
20/05/2027	Trading update Q1 2027
26/08/2027	Rapport semestriel au 30 juin 2027



Banimmo SA
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,
Lumine fotografie

*La version officielle du rapport financier annuel 2025 concerne la **version néerlandaise ESEF** qui est disponible sur le site banimmo.be, version qui prévaut en cas de questions ou de conflits.*



Siège social

Bld Bischoffsheim 33
BE-1000 Bruxelles

RPM : 0888.061.724

LEI : 549300Q5C74EHCZOV179

ISIN : BE0003870871