



HALFJAARVERSLAG 2026

Gereguleerde informatie •
20 augustus 2026 - 17.40u



INHOUD

Woord van de CEO	3
Kerncijfers	4
Activiteiten	6
Tussentijds beheersverslag	14
Verkorte geconsolideerde financiële staten	20
Verslag van de commissaris	44
Verklaring verantwoordelijke personen	46



WOORD VAN DE CEO



De verkoop aan Farys van hun nieuwe hoofdzetel draagt in grote mate bij tot een aanzienlijk positief nettoresultaat.

Het benadrukt nogmaals dat Banimmo het ontwikkelen van een kantoorproject goed onder de knie heeft en erin slaagt om met een professionele multidisciplinaire opvolging haar projecten on-time en binnen budget op te leveren.

Weliswaar zorgt een negatiever marksentiment op de kantorenmarkt voor een belangrijke daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Dat sterkt ons om verder te werken op andere marktsegmenten, meer bepaald een groot retailproject, een hotel en tenslotte residentiële ontwikkelingen, allen op The Loop in Gent.

We blijven optimistisch voor het pas opgeleverde project NETWORKS Gent Atmos, waarvoor positieve signalen aanwezig zijn.

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

Dankzij de aflossing van de projectfinanciering op de projecten Atmos en Farys naar aanleiding van de verkoop aan Farys, is onze schuldgraad gevoelig gedaald, wat ons toelaat om andere opportuniteiten te bekijken.



DANKZIJ DE VERKOOP AAN FARYS VAN
HUN NIEUWE HOOFDZETEL REALISEREN
WE EEN STERK NETTO RESULTAAT IN
HET EERSTE SEMESTER 2026.



KERNCIJFERS



OVER BANIMMO

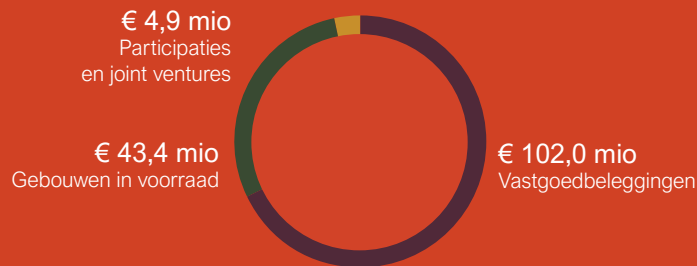
Beursgenoteerd op Euronext sedert 2007, geniet Banimmo meer dan 30 jaar ervaring als vastgoedontwikkelaar en beschikt de onderneming over een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 280.000 m² vloeroppervlakte.

De toetreding tot het kapitaal eind 2018 van Patronale Life als referentieaandeelhouder verleende het management toegang tot financiële hefboomen en korte beslissingslijnen.

Het hernieuwde Banimmo is een innovatieve speler gericht op de behoeften van de toekomstige gebruikers van haar gebouwen en met de ambitie om in te spelen op de nieuwe trends die een revolutie teweeg zullen brengen in de vastgoedsector.

De strategie van Banimmo is gebaseerd op productdifferentiatie, het begrijpen van de klanten, een servicegerichte omgeving, missiegedreven acties en transparante communicatie.

€ 150,3 mio Vastgoedportefeuille



100%
België



€ 6,70
Netto-actief per aandeel

Kerncijfers vastgoedportefeuille

(€ mio)	30/06/2026	31/12/2025
Reële waarde vastgoedportefeuille	150,3	178,7
Vastgoedbeleggingen	102,0	105,1
In voorraad aangehouden gebouwen	43,4	68,7
Participaties en in joint ventures aangehouden gebouwen	4,9	4,9
Bezettingsgraad verhuurbare gebouwen	86,5%	87,7%
Verhuurbare oppervlakte (m ²)	56 574	56 574
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	280 000	280 000

Kerncijfers balans

(€ '000)	30/06/2026	31/12/2025
Netto actief	75 421	68 973
Aantal uitstaande aandelen* op afsluitdatum (#)	11 249 924	11 249 924
Netto actief per aandeel (€)	6,70	6,13
Totaal activa	173 747	198 113
Financiële schuld	75 244	107 711
Netto schuldgraad	41,3%	52,2%

* = uitgegeven aandelen min eigen aandelen (106.620)

Kerncijfers resultatenrekening

(€ '000)	30/06/2026	30/06/2025
Vastgoedresultaat	16 111	2 269
Operationeel resultaat	13 880	73
Netto resultaat	8 231	-2 047
Resultaat per aandeel en na verwatering (€)	0,57	-0,16

ACTIVITEITEN



ONTWIKKELINGEN

Overdrachten

Op 29/04/2026 werd de akte verleden voor de verkoop aan Farys van hun nieuwe hoofdzetel op The Loop in Gent. De totale verkoopprijs bedroeg € 47,75 miljoen excl. BTW.

In 2022 werd een voorwaardelijke koopovereenkomst getekend met de watermaatschappij Farys, voor de verkoop op plan van een nog op te richten kantoorgebouw met labo's op Veld 5 Oost van de site. De werken zijn gestart in 2024 en het gebouw werd in april 2026 opgeleverd. Het gebouw omvat 10.318 m² aan kantoren, labo's en opslagruimte.

Het project van Arch&Teco bestaat uit een compacte Z-vormige structuur van zes verdiepingen op een plintvolume met parkeerlagen, logistiek en laboratorium. Kantoren bevinden zich in twee vleugels, verbonden via een tussenzone met circulatie en terrassen.

De begane grond heeft een entreepaviljoen en binnenplaats met watertuin, en er is eendaktuin bereikbaar vanuit het restaurant en sociale ruimtes. Algemene Bouw Maes verzorgde de bouw.



Ontwikkelingsactiviteiten

THE LOOP, GENT

NETWORKS Gent ATMOS

Voor het nieuwe project NETWORKS Gent ATMOS werd reeds in december 2022 een uitvoerbare omgevingsvergunning bekomen. Het betreft een cluster van 5 kleinere gebouwen (tot 4.000 m²) tegenover de bestaande ontwikkeling NETWORKS Gent ONE & TWO, georganiseerd rond een centrale verkeersluwe zone. Het project omvat in totaal 16.666 m² kantooroppervlakte/ruimten en 174 parkeerplaatsen.

Het project werd opgeleverd op 9/02/2026 en behoort tot de top qua duurzaamheid in België, dankzij een BREEAM Outstanding certificering en een alignering op de EU-Taxonomy.

De commercialisatie verloopt trager dan oorspronkelijk voorzien. Op dit moment is enkel het gebouw Mesos gedeeltelijk verhuurd. De Gentse kantorenmarkt vertoont, net zoals elders in België, een duidelijke vertraging, ondanks de lage leegstandsgraad. Ten opzichte van 31/12/2025 is iets meer activiteit op de huurmarkt en de verkoopmarkt merkbaar en er lopen een aantal beloftevolle leads.



Veld 12 Oost

Als een vervolg op de ambitiesnota van de Master Class onder leiding van Alexander D'Hooghe van 2020 wordt in samenwerking met de Stad Gent verder gewerkt aan de toekomstige ontwikkeling van de volledige site.

In dat kader heeft de Stad Gent akte genomen van het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan voor een gemengde ontwikkeling van 78.000 m² vloeroppervlakte op Veld 12 Oost, het terrein gelegen tussen IKEA en Flanders Expo.

De opmaak van dit plan gebeurde door een multidisciplinair team bestaande uit XDGA en SWECO.

Er lopen verschillende studies voor de ontwikkeling van een retailcomplex van 22.000 m² en een hotelproject van 5.000 m².

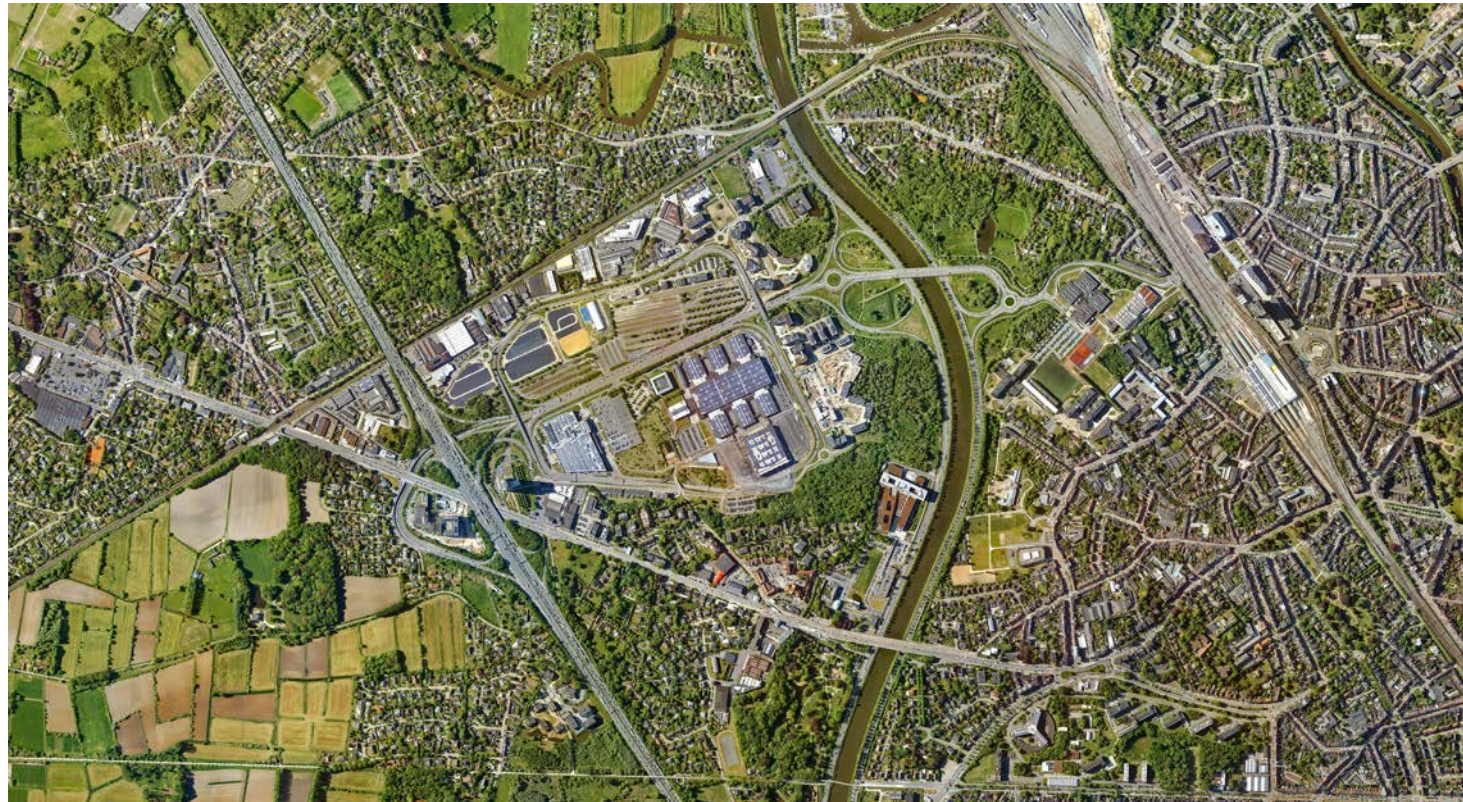
Het project voor een multifunctioneel gebouw van 30.000 m² werd niet verder ontwikkeld omwille van de stopzetting van de marktbevragingsprocedure.

Nieuwe RUP

Plus Office heeft verder gewerkt aan de opmaak van een masterplan voor het westelijke deel van The Loop als voorbereiding op een nieuw RUP.

Residentieel op The Loop

Er is ook gestart met de opmaak van een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan voor Veld 11, met voornamelijk residentiële bestemming. Daar zouden tussen de 300 en 400 wooneenheden ingetekend worden.



CHARLEROI

In overleg met de stad Charleroi werd een verbeterde versie van het masterplan voor de voormalige parking van het Congrespaleis van Charleroi opgeleverd. Dit plan werd uitgewerkt door XDGA en beoogt een gemengde ontwikkeling van mogelijk 50.000 m² vloeroppervlakte. De indiening voor de aanvraag voor een SOL (Schéma d'Orientation Local) in samenwerking met de Stad Charleroi en het Waals Gewest, is voorzien in Q1 2027.



INVESTMENT MANAGEMENT

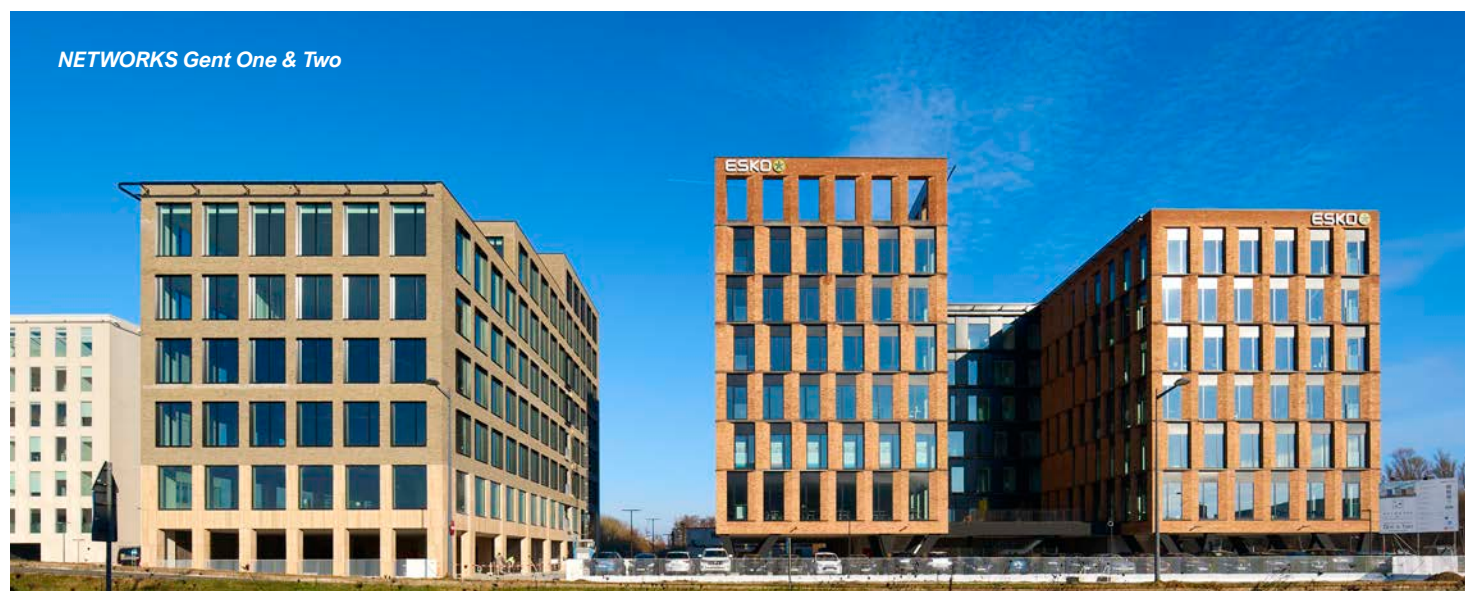
De **bezettingsgraad** van de gebouwportefeuille op het einde van het semester bedraagt **86,47%**, een kleine daling ten opzichte van 87,68% op 31 december 2025. Dit is het gevolg van een vermindering van de kantooroppervlakte door Electrolux op Raketstraat 40 vanaf 1 juni 2026, en dit ondanks een bijkomende verhuring van Lightspeed op NETWORKS Gent Gebouw ONE.

Op **NETWORKS Forest** bedraagt de bezetting nog steeds 80,7%, er blijft onder andere anderhalve verdieping beschikbaar voor 1.731 m².



De gebouwen **NETWORKS Gent One & Two** zijn, dankzij een uitbreiding van Lightspeed van 435 m² en 8 parkeerplaatsen vanaf 1 april 2026, op heden voor 99,21% verhuurd. Er is enkel nog 115 m² archief beschikbaar. Deze bijkomende huur van 9 jaar neemt een aanvang op 01/04/2026, datum waarop eveneens de andere door Lightspeed gehuurde ruimtes voor de komende 9 jaar gealigneerd worden. De totale gehuurde ruimte omvat aldus 1.265 m² (682 m² kantoren op verdieping 6 en 435 m² kantoren op verdieping 5, alsook een privaat terras van 148 m² op verdieping 6).

Op **RAKET 40** heeft Electrolux haar gehuurde oppervlakte verminderd met 1.230 m². Weliswaar heeft ze haar bestaande contract verlengd met 9 jaar, tot 31/05/2035. Het gebouw is nu nog verhuurd voor 68,62% in plaats van 83,54% vorig jaar. Er zijn nog 2.586 m² beschikbaar, voornamelijk de bovenste verdieping van het kantoorgedeelte.



Verhuurportefeuille



Gebouw	Adres	Geografische spreiding	Type	Oppervlaktes (totaal: 56.574 m²)	Bouw- of renovatiejaar	Huurders	Aandeel gebouw in netto-huurresultaat	WALB	WALT
Da Vinci H3	Bourgetlaan 1, 1140 Evere	BRUSSEL	Vastgoedbelegging (IAS40)	12.449 m² 90 pp	2005-2006	Europese Commissie 100%	16,22%	2,92	5,92
Da Vinci H5	Schipholaan 3, 1140 Evere	BRUSSEL	Voorraad (IAS2)	3.703 m² 69 pp	2010	Equans 100%	6,42%	3,25	3,25
NETWORKS Forest	Humaniteitslaan 292, 1190 Vorst	BRUSSEL	Vastgoedbelegging (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% Diensten 9,7% Vacant 19,3%	14,44%	2,38	3,96
Raket 40	Raketstraat 40, 1130 Brussel	BRUSSEL	Voorraad (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	VLAANDEREN	Vastgoedbelegging (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	VLAANDEREN		3.532 m²	2026				
MESOS			Vastgoedbelegging (IAS40)	3.532 m²		MobilityPlus 35,86% Vacant 64,14%	4,45%	2,51	8,51

Portefeuille-overzicht

Samenstelling

Op 30 juni 2026 bestond de verhuurportefeuille uit 6 verhuurde gebouwen, met een totale **verhuurbare oppervlakte** van **56.574 m²**.

Verder bestond de portefeuille uit 5 grondposities (waarvan 1 in joint venture) met een **ontwikkelingspotentieel** van zowat **280.000 m²** (aandeel Banimmo).

Waarde van het patrimonium

Per 30 juni 2026 had het vastgoedpatrimonium een waarde van **€ 150,3 miljoen**:

- Vastgoedbeleggingen: € 102,0 miljoen;
- In voorraad aangehouden gebouwen: € 43,4 miljoen;
- Participaties en in joint venture aangehouden gebouwen: € 4,9 miljoen.



TUSSENTIJD'S BEHEERSVERSLAG



GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in € 000)	30/06/2026	30/06/2025
Huuropbrengsten	3 847	3 712
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	47 747	-
Opbrengsten uit de voortgezette activiteiten	51 594	3 712
Kosten van verhuring	-428	-471
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	-31 347	-
Kosten van de voortgezette activiteiten	-31 775	-471
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	19 819	3 241
Erelonen en beheersvergoedingen	85	91
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-3 532	-829
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-	-
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	-213	-213
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	-48	-21
VASTGOEDRESULTAAT	16 111	2 269
Administratieve kosten	-2 231	-2 196
Andere opbrengsten	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT	13 880	73
Financiële kosten	-1 931	-1 936
Financiële opbrengsten	34	25
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	-161	-150
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-36	-94
Waardevermindering (toevoegingen / terugnemingen) op participaties van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Resultaat op andere financiële activa	-	-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11 786	-2 082
Belastingen	-3 555	35
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN	8 231	-2 047
Resultaat van de beëindigde activiteiten	-	-
NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	8 231	-2 047
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	6 449	-1 808
- Minderheidsbelangen	1 782	-239
Resultaat per aandeel en na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)	0,57	-0,16

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 000)	30/06/2026	31/12/2025
ACTIVA		
LANGLOPENDE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen	102 029	105 050
Materiële vaste activa	160	190
Immateriële vaste activa	105	68
Gebruiksrechten van leasingcontracten	3 577	3 762
Participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	4 854	4 891
Uitgestelde belastingactiva (1)	920	1 047
Langlopende financiële activa	4 847	3 791
Handelsvorderingen en andere langlopende vorderingen	1 882	1 206
TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA	118 374	120 005
KORTLOPENDE ACTIVA		
Gebouwen in voorraad	43 405	68 741
Kortlopende financiële activa	2 464	696
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	12	-
Handelsvorderingen en andere kortlopende vorderingen van activiteiten	6 034	5 140
Kortlopende belastingvorderingen	10	88
Kas en kasequivalenten	3 448	3 443
TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA	55 373	78 108
TOTAAL ACTIVA	173 747	198 113
EIGEN VERMOGEN		
Kapitaal	30 000	30 000
Geconsolideerde reserves	45 421	38 973
Eigen vermogen deel van de groep	75 421	68 973
Minderheidsbelangen	3 125	1 342
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	78 546	70 315
PASSIVA		
LANGLOPENDE PASSIVA		
Langlopende financiële schulden	27 292	1 750
Langlopende voorzieningen	65	65
Langlopende uitgestelde belastingpassiva (1)	529	1 027
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	3 118	3 384
Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	-
TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA	31 004	6 226
KORTLOPENDE PASSIVA		
Kortlopende financiële schulden	47 953	105 961
Kortlopende belastingsschulden	4 057	53
Kortlopende voorzieningen	29	29
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	-	88
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	524	522
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	11 634	14 919
TOTAAL KORTLOPENDE PASSIVA	64 197	121 572
TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN	173 747	198 113

(1) Compensatie van uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen: de vergelijkende cijfers zijn aangepast om overeen te stemmen met de voorstelling per 30/06/2026.

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING EN BALANS

De huurinkomsten bedragen in het eerste halfjaar van 2026 € 3,8 miljoen, een stijging van 3,6% ten opzichte van € 3,7 miljoen op 30 juni 2025. Dit is voornamelijk het gevolg van indexering van de huurbedragen.

De kosten van verhuring van € 0,4 miljoen liggen iets lager dan de € 0,5 miljoen op 30/06/2025.

In het eerste halfjaar van 2026 heeft Banimmo het gebouw dat zal dienstdoen als nieuwe hoofdzetel aan **Farys** verkocht. De verkoopprijs bedroeg € 47,7 miljoen.

Dit brengt het operationeel vastgoedresultaat op € 19,8 miljoen, tegenover 3,2 miljoen op 30 juni 2026.

De vastgoedbeleggingen kregen een belangrijke netto negatieve aanpassing van de reële waarde met 3,3% of € 3.532 k.

De daling is grotendeels toe te schrijven aan een algemeen negatiever marktsentiment op de Belgische kantorenmarkt, met een yielddecompressie tot gevolg. Daarnaast speelt het tijdsverloop een rol: de resterende vaste looptijd van de huurcontracten (WALB) is door de verstreken zes maanden verkort, wat een drukkend effect heeft op de waarde.

Vermits de 3 gebouwen van het **project ATMOS** dit jaar nog een aantal beperkte capex-uitgaven kenden en een yielddecompressie optrad, daalde de reële waarde met € 852 k.

Verder valt nog een belangrijke daling van 10,2% van de reële waarde te noteren op **NETWORKS Forest**, namelijk € 1.861 k. Dit is het gevolg van:

- de te verwachten lagere huurprijzen voor nieuwe contracten
- de te verwachten langere leegstandperiodes
- het budgetteren van werken die nodig zijn om het gebouw in lijn te houden met de energetische doelstellingen.

Voor **Da Vinci H3** bedraagt de daling € 515 k en deze is het gevolg van zes maanden minder residuele huur in aanloop naar de opstart van het herontwikkelingsproject waarop de waardering is gebaseerd.

NETWORKS Gent One & Two kent een daling van € 302 k of 0,6%. Ook dit is het gevolg van het korter worden van de meeste looptijden van de huurcontracten, en een lichte yielddecompressie, en dit ondanks de indexeringen.

Het vastgoed in voorraad kende geen aanpassing van de reële waarde.

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

De administratieve kosten bedragen € 2,2 miljoen, in lijn met het budget.

Voor het eerste halfjaar van 2026 bedragen de netto financiële kosten € 1,9 miljoen, zoals op 30 juni 2025. Naast de financiering op de verhuurde gebouwen betreft dit ook de ondertussen afgelopen financiering voor de projecten NETWORKS Gent ATMOS en Farys, en de brugfinanciering verleend door Patronale Life.

De financiële opbrengsten bedragen € 34 k ten opzichte van € 25 k op 30 juni 2025.

Het negatief resultaat van € 36 k van de verbonden ondernemingen heeft betrekking op operationele kosten binnen Grondbank The Loop.

Het geconsolideerd nettoresultaat (IFRS) van het eerste halfjaar van 2026 toont een aanzienlijke winst van € 8,2 miljoen tegenover een verlies van € 2,0 miljoen op 30 juni 2025. Het verschil valt voor het grootste deel toe te kennen aan de verkoop van een gebouw aan Farys, ondanks een belangrijke daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het eerste semester van 2026.

BOEKHOUDKUNDIG NETTO-ACTIEF PER AANDEEL

Het boekhoudkundig netto-actief per aandeel bedraagt € 6,70 op 30 juni 2026 ten opzichte van € 6,13 op 31 december 2025.

FINANCIERINGEN

Corporate Financieringen

Banimmo heeft in juni 2019 een achtergestelde lening van € 15 miljoen afgesloten tegen een rentevoet van 5%, zonder enige zekerheid of pandrecht. Deze was volledig opgenomen en is terugbetaald op vervaldatum 30 juni 2026

Banimmo heeft op 27 november 2025 een globale kredietlijn verkregen bij haar referentieaandeelhouder, Patronale Life NV, voor een looptijd van één jaar, voor een nominaal bedrag van € 52,25 miljoen en tegen een rentevoet van Euribor 3 maanden vermeerderd met een marge van 5%. Deze financiering moet de liquiditeit van Banimmo NV voor het komende jaar verzekeren, voornamelijk voor de commercialisering en ontwikkeling van haar vastgoedprojecten.

Op 30 juni 2026 heeft Banimmo € 44,75 miljoen van deze kredietlijn opgenomen.

Banimmo heeft geen garanties (zekerheden, pandrechten...) verstrekt in het kader van deze kredietlijn, maar heeft zich ertoe verbonden een ratio “netto financiële schuld/balanstotaal” van 65% niet te overschrijden. De ratio aan het einde van het eerste semester van 2026 bedraagt 41,3%.

Patronale Life heeft zich ondertussen verbonden om deze brugfinanciering bij einde looptijd zonodig te verlengen of andere middelen ter beschikking te stellen zodat Banimmo haar financiële verplichtingen kan nakomen tot minstens 30 juni 2027.

Bankleningen

Banimmo beschikt op 30 juni 2026 over twee bilaterale bankleningen bestemd voor de financiering van specifieke projecten:

- 1) Een financiering van het gebouw RAKET 40 voor een totaal nominaal bedrag van € 1,75 miljoen (€ 2,25 miljoen op 31 december 2025), volledig opgenomen. Deze lening heeft als vervaldag 1 juli 2029 en voorziet in jaarlijkse terugbetalingen van € 0,5 miljoen. Deze financiering is dus opgenomen in de kortlopende financiële schulden, voor een bedrag van € 0,5 miljoen en in de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 1,25 miljoen (€ 1,75 miljoen op 31 december 2025).
- 2) Bij einde looptijd van het bestaande roll-overkrediet in februari 2026 heeft Banimmo haar kantoorgebouw NETWORKS Gent ONE & TWO, gelegen op The Loop in Gent, geherfinancierd met een nieuwe 'Green Loan'

van € 27 miljoen, afgesloten met BNP Paribas Fortis voor een looptijd van vijf jaar. Deze lening weerspiegelt de volledige bezetting van het gebouw en de duurzame positionering ervan, wat wordt bevestigd door de overeenstemming met de Europese taxonomie en de BREEAM Excellent-certificering. Dankzij deze transactie kan Banimmo de langetermijnfinanciering van dit actief veiligstellen en past ze in het kader van het actieve en verantwoordelijke beheer van haar vastgoedportefeuille.

De twee kortetermijnfinancieringen voor de gebouwen NETWORKS Gent ATMOS en FARYS van het type "Green Loan" voor een nominaal bedrag van € 48,5 miljoen, werden op 29 april 2026, bij de verkoop aan FARYS, in hun totaliteit terugbetaald.

De netto geconsolideerde schuldgraad van Banimmo situeert zich nog steeds op een vrij laag niveau in termen van Loan-to-Value: zij bedraagt 41,3% op 30 juni 2026 (tegenover 52,2% op 31/12/2025).

CORPORATE GOVERNANCE

De algemene vergadering gehouden op 12 mei 2026 noteerde:

- het ontslag met ingang van 18 november 2025 van Mylecke NV, vast vertegenwoordigd door de heer Hendrik Danneels als niet-uitvoerend bestuurder, en besliste om de coöptatie van Elijarah BV, vast vertegenwoordigd door mevrouw Els Vervaecke met ingang van 18 november 2025 in verderzetting van het mandaat van Mylecke NV, te bevestigen. Elijarah BV, vast vertegenwoordigd door mevrouw Els Vervaecke heeft de hoedanigheid van onafhankelijk bestuurder. Dit mandaat heeft een duurtijd tot het einde van de algemene vergadering over het boekjaar eindigend per 31/12/2027 gehouden in 2028.
- het ontslag met ingang van 1 april 2026 van Granvelle Consultants & C° BV, vast vertegenwoordigd door mevrouw Annette Vermeiren, als onafhankelijk bestuurder en besliste om de coöptatie van mevrouw Annette Vermeiren in verderzetting van het mandaat van Granvelle Consultants & C° BV, te bevestigen. Mevrouw Annette Vermeiren heeft de hoedanigheid van onafhankelijk bestuurder. Dit mandaat heeft een duurtijd tot het einde van de algemene vergadering over het boekjaar eindigend per 31/12/2030 gehouden in 2031.

Dezelfde algemene vergadering verwees naar het verzoek tot terbeschikkingstelling van het commissarismandaat

dewelke ter aanvaarding en goedkeuring werd afgetekend door de heer Christophe Boschmans, vertegenwoordiger van EY Bedrijfsrevisoren BV, dd. 3 april 2026 waardoor er een vervroegd einde is gekomen aan het mandaat van huidige commissaris en dit met terugwerkende kracht op 31 december 2025. Er werd volledige en algehele kwijting verleend aan de ontslagnemende commissaris voor de uitoefening van zijn mandaat.

Vervolgens benoemde de algemene vergadering PwC Bedrijfsrevisoren BV, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, Culliganlaan 5, als commissaris voor een termijn van drie jaar. Deze vennootschap wijst overeenkomstig artikel 3:60 WVV voor de uitoefening van het mandaat aan (1) Kurt Cappoen BV, met als vaste vertegenwoordiger Kurt Cappoen, bedrijfsrevisor en (2) William Rutten BV, met als vaste vertegenwoordiger William Rutten, bedrijfsrevisor. Het mandaat vervalt na de algemene vergadering die de jaarrekening per 31 december 2028 dient goed te keuren.

De buitengewone algemene vergadering gehouden voor notaris Jean Vincke op 30 juni 2026 nam kennis van de inhoud van het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur opgesteld overeenkomstig artikel 7:199 van het WVV, verslag waarin de bijzondere omstandigheden waarin van het toegestane kapitaal kan worden gebruik gemaakt en de hierbij nagestreefde doeleinden werden uiteengezet.

De buitengewone algemene vergadering besliste vervolgens

om deze machtiging te vervangen door een nieuwe machtiging aan de Raad van Bestuur (geldig gedurende vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de huidige beslissingen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad) om het kapitaal van de vennootschap te verhogen, in één of meerdere keren, ten belope van een maximumbedrag van dertig miljoen euro (€ 30.000.000,00), met of zonder uitgiftepremie, door uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties, inschrijvingsrechten of andere effecten, met of zonder beperking of opheffing van het voorkeurrecht in het belang van de vennootschap overeenkomstig artikel 7:191 WVV, mits naleving van de wettelijke verslaggevings- en transparantieverplichtingen en dit alles onder de voorwaarden uiteengezet in het voormelde verslag en om artikel 6 van de statuten ("Toegestane kapitaal") dienovereenkomstig te wijzigen in functie van het genomen besluit. Aldus zal het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nooit verhoogd kunnen worden met een bedrag hoger dan het kapitaal op datum van de Buitengewone Algemene Vergadering die de machtiging heeft goedgekeurd, conform de wettelijke voorwaarden.

De buitengewone algemene vergadering besliste ook om de machtiging te vervangen door een nieuwe machtiging aan de Raad van Bestuur (geldig gedurende drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de huidige beslissingen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad) om in het geval van een openbaar overnamebod, het kapitaal van de vennootschap te verhogen, in één of meerdere keren,

ten belope van een maximumbedrag van dertig miljoen euro (€ 30.000.000,00), onder de voorwaarden voorzien in artikel 7:202 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, en dit alles onder de voorwaarden uiteengezet in het voormelde verslag en om artikel 6 van de statuten ("Toegestane kapitaal") dienovereenkomstig te wijzigen in functie van het genomen besluit. Aldus zal het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nooit verhoogd kunnen worden met een bedrag hoger dan het kapitaal op datum van de Buitengewone Algemene Vergadering die de machtiging heeft goedgekeurd, conform de wettelijke voorwaarden.

GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET EERSTE HALFJAAR 2026

Er werden na de afsluiting van het eerste halfjaar 2026 geen noemenswaardige gebeurtenissen genoteerd.

VOORUITZICHTEN

Ondanks de blijvende afkoeling van de vastgoedmarkt blijven we optimistisch voor het project NETWORKS Gent ATMOS. De vraag naar kwalitatieve kantoren in het Gentse blijft, en dit project scoort uitermate goed op alle duurzame vereisten die bedrijven op heden zoeken. In vergelijking met vorig semester lopen een aantal leads die een positieve impact op het project kunnen hebben.

Op The Loop in Gent worden, geheel volgens planning, het potentieel voor retail, hotel en residentiële ontwikkelingen verder in stelling gebracht.

In Charleroi is het voorstel van inrichtingsplan uiteindelijk nog niet gefinaliseerd en verwacht men dit in te dienen in het begin van volgend jaar.

Tenslotte worden regelmatig acquisitiedossiers opportunistisch onderzocht om het ontwikkelingspotentieel op peil te houden in de komende jaren. De daling van de schuldgraad na de verkoop van het gebouw aan Farys laat toe om concrete voorstellen voor acquisities te doen.

In naam en voor rekening van de Raad van Bestuur.

Lares Real Estate BV
Gedelegeerd bestuurder
vertegenwoordigd door **Laurent Calonne**
CEO

ABC-Group NV
Bestuurder
vertegenwoordigd door **Werner Van Walle**
Voorzitter van de Raad van Bestuur

VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

Geconsolideerde resultatenrekening	21
Geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat	22
Geconsolideerde balans	23
Geconsolideerd overzicht van de kasstromen	25
Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen	28
Selectie van de toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële staten	29
Verslag van de commissaris	44

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in € 000)	30/06/2026	30/06/2025
Huuropbrengsten	3 847	3 712
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	47 747	-
Opbrengsten uit de voortgezette activiteiten	51 594	3 712
Kosten van verhuring	-428	-471
Verkoopprijs van verkochte gebouwen in voorraad	-31 347	-
Kosten van de voortgezette activiteiten	-31 775	-471
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	19 819	3 241
Erelonen en beheersvergoedingen	85	91
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-3 532	-829
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voor-raad	-	-
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	-213	-213
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	-48	-21
VASTGOEDRESULTAAT	16 111	2 269
Administratieve kosten	-2 231	-2 196
Andere inkomsten	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT	13 880	73
Financiële kosten	-1 931	-1 936
Financiële opbrengsten	34	25
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	-161	-150
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-36	-94
Afschrijvingen (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Resultaat op andere financiële activa	-	-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11 786	-2 082
Belastingen	-3 555	35
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN	8 231	-2 047
Resultaat van de beëindigde activiteiten	-	-
NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	8 231	-2 047
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	6 449	-1 808
- Minderheidsbelangen	1 782	-239
Resultaat per aandeel en na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)	0,57	-0,16

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(in € 000)	30/06/2026	30/06/2025
NETTO RESULTAAT	8 231	-2 047
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte componenten	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-
Andere componenten van het globale resultaat die in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden	-	-
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-
Andere componenten van het globale resultaat die niet in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden	-	-
GLOBAAL RESULTAAT VAN DE PERIODE	8 231	-2 047
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	6 449	-1 808
- Minderheidsbelangen	1 782	-239

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 000)	30/06/2026	31/12/2025
ACTIVA		
LANGLOPENDE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen	102 029	105 050
Materiële vaste activa	160	190
Immateriële vaste activa	105	68
Gebruiksrechten van leasingcontracten	3 577	3 762
Participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	4 854	4 891
Uitgestelde belastingactiva (1)	920	1 047
Langlopende financiële activa	4 847	3 791
Handelsvorderingen en andere langlopende vorderingen	1 882	1 206
TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA	118 374	120 005
KORTLOPENDE ACTIVA		
Gebouwen in voorraad	43 405	68 741
Kortlopende financiële activa	2 464	696
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	12	-
Handelsvorderingen en andere kortlopende vorderingen verbonden aan activiteiten	6 034	5 140
Kortlopende belastingvorderingen	10	88
Kas en kasequivalenten	3 448	3 443
TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA	55 373	78 108
TOTAAL ACTIVA	173 747	198 113

(in € 000)	30/06/2026	31/12/2025
EIGEN VERMOGEN		
Kapitaal	30 000	30 000
Geconsolideerde reserves	45 421	38 973
Eigen vermogen deel van de groep	75 421	68 973
Minderheidsbelangen	3 125	1 342
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	78 546	70 315
PASSIVA		
LANGLOPENDE PASSIVA		
Langlopende financiële schulden	27 292	1 750
Langlopende voorzieningen	65	65
Langlopende uitgestelde belastingverplichtingen (1)	529	1 027
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	3 118	3 384
Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	-
TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA	31 004	6 226
KORTLOPENDE PASSIVA		
Kortlopende financiële schulden	47 953	105 961
Kortlopende belastingsschulden	4 057	53
Kortlopende voorzieningen	29	29
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	-	88
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	524	522
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	11 634	14 919
TOTAAL KORTLOPENDE PASSIVA	64 197	121 572
TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN	173 747	198 113

(1) Compensatie van uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen: de vergelijkende cijfers zijn aangepast om overeen te stemmen met de voorstelling per 30/06/2026.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

(in € 000)	2026 (6 maand)	2025 (6 maand)
KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		
NETTO RESULTAAT VAN DE GROEP	6 449	-1 808
NETTO RESULTAAT AANDEEL DERDEN	1 782	-239
- Belastingen (1)	3 555	-35
- (Winst) / verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad (2)	-16 400	-
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (3)	3 532	829
- (Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-	-
- Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten (4)	213	213
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	2	3
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa	12	9
- Lineaire spreiding van huurinkomsten en huurkosten van gebouwen (5)	219	195
- Aandeel in het verlies (de winst) van geassocieerde deelnemingen en joint ventures (6)	36	95
- Interestkosten	2 151	2 046
- Rentebaten en ontvangen dividenden	-34	-25
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide instrumenten (7)	-60	40
NETTO RESULTAAT VOOR SCHOMMELINGEN VAN HET WERKKAPITAAL	1 457	1 323
<i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i>		
Investeringsuitgaven in gebouwen in voorraad (8)	-6 010	-7 873
Ontvangsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (2)	47 747	-
Handelsvorderingen en andere vorderingen	-1 789	511
Handelsschulden en andere schulden	-3 287	-822
Voorzieningen	-	-33
KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN	38 118	-6 894
Betaalde belastingen	-7	-28
Ontvangen belastingen	165	125
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN	38 276	-6 797

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN (VERVOLG)

(in € 000)	2026 (6 maand)	2025 (6 maand)
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Investeringsuitgaven in vastgoedbeleggingen (9)	-511	-3 583
Aankoop van materiële vaste activa	-1	-4
Aankoop van immateriële vaste activa	-49	-4
Toename financieel activa (10)	-1 100	-
Ontvangen dividenden van financieel activa	14	-
Leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Terugbetaling van leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures	44	50
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE INVESTERINGSACTIVITEITEN	-1 603	-3 541
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Terugbetaling van leningen (11)	-47 626	-1 040
Nieuwe leningen (12)	14 970	21 236
Terugbetaling van obligatie	-	-8 000
Obligatie-uitgiften (na aftrek van kosten)	-	-
Terugbetaling van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten (4)	-264	-277
Toename termijnrekeningen	-1 800	-
(Betaalde) / ontvangen interesten op derivaten (7)	-41	42
Betaalde interesten	-1 960	-1 856
Andere ontvangen interesten	53	11
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-36 668	10 116
Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten	5	-222
Toestand van de kas en de kasequivalenten begin van het jaar	3 443	3 685
Toestand van de kas en de kasequivalenten einde periode	3 448	3 463

Voor het eerste halfjaar 2026:

- (1) De rubriek "belastingen" heeft voornamelijk betrekking op de verschuldigde belasting op de verkoop van het Farys-gebouw.
- (2) De rubrieken "(Winst) / verlies op de verkoop van vastgoed in voorraad" en "Ontvangsten uit de verkoop van vastgoed in voorraad" hebben betrekking op de verkoop van het Farys-gebouw.
- (3) De rubriek "(Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen" heeft betrekking op een daling in waarde van de gebouwen NETWORKS Forest, Da Vinci H3, NETWORKS Gent ONE & TWO alsook de gebouwen Tropos, Mesos en Stratos van het project NETWORKS Gent ATMOS. De reële waarden zijn bepaald door de onafhankelijke vastgoedexperten (Stadim).
- (4) De rubrieken "Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten" en "Terugbetaling van schulden met betrekking tot gebruiksrechten van leasingcontracten" hebben betrekking op de erfpachtovereenkomsten en de huurovereenkomst voor het gebouw van de maatschappelijke zetel waarin de Banimmo groep huurder is.
- (5) De rubriek "Linearisering van huurinkomsten en huurlasten op gebouwen" heeft hoofdzakelijk betrekking op de gratis huurperiodes die zijn toegekend aan de huurders van de gebouwen NETWORKS Forest en NETWORKS Gent ONE & TWO.
- (6) De rubriek "Aandeel in verlies/(winst) van joint ventures en geassocieerde deelnemingen" heeft betrekking op het resultaat gerealiseerd door de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop.
- (7) De rubrieken "(Winst) / verlies van reële waarde op derivaten" en "Ontvangen/(betaalde) interesten op derivaten" hebben betrekking op rente-indekkingsinstrumenten voor de financiering van het gebouw NETWORKS Gent ONE & TWO.
- (8) De rubriek "Investeringsuitgaven voor gebouwen in voorraad" heeft voornamelijk betrekking op de uitgaven voor de bouwwerken van de gebouwen Exos en Ionos van het project NETWORKS Gent ATMOS en het Farys-gebouw, beide gelegen in Gent.
- (9) De rubriek "Investeringsuitgaven voor vastgoedbeleggingen" heeft hoofdzakelijk betrekking op de bouwwerkzaamheden van de gebouwen Tropos, Mesos en Stratos van het project NETWORKS Gent ATMOS.
- (10) De rubriek "Terugbetalingen van leningen" stemt overeen met een contractuele terugbetaling van de lening voor de financiering van het RAKET 40-gebouw en een contractuele terugbetaling van de lening voor de financiering van het NETWORKS Gent ONE & TWO-gebouw.
- (11) De rubriek "Nieuwe leningen" stemt overeen met het afsluiten van de roll-over-kredietovereenkomst voor de gebouwen Exos, Ionos, Tropos, Mesos en Stratos van het project NETWORKS Gent ATMOS en voor het gebouw Farys.
- (12) De rubriek "Aflossing van obligaties" heeft betrekking op de terugkoop door Banimmo van een deel van haar eigen obligaties die door Patronale Life waren onderschreven.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(in € 000)	Kapitaal	Reserve ver- bonden aan het kapitaal	Eigen aandelen	Geconso- lideerde reserves	Winst en verlies recht- streeks onder het eigen vermogen geboekt	Totaal van het eigen vermo- gen deel groep	Aandeel derden	Totaal van het gecon- solideerd eigen ver- mogen
SALDO PER 1 JANUARI 2025	30 000	392	-1 843	39 583	-	68 132	2 132	70 264
Resultaat van het eerste halfjaar 2025				-1 808			-239	
Dividenden								
Acquisities aandeel derden in het eigen vermogen van verbonden ondernemingen								
Andere								
SALDO PER 30 JUNI 2025	30 000	392	-1 843	37 775	-	66 324	1 893	68 217
Resultaat van het tweede halfjaar 2025				2 649			-550	
Dividenden							-1	
Acquisities aandeel derden in het eigen vermogen van verbonden ondernemingen								
Andere								
SALDO PER 31 DECEMBER 2025	30 000	392	-1 843	40 424	-	68 973	1 342	70 315
Resultaat van het eerste halfjaar 2026				6 449			1 782	
Dividenden								
Acquisities aandeel derden in het eigen vermogen van verbonden ondernemingen								
Andere								
SALDO PER 30 JUNI 2026	30 000	392	-1 843	46 873	-	75 421	3 125	78 546

SELECTIE VAN DE TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

TOELICHTING 1: ALGEMENE INFORMATIE VENNOOTSCHAP

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

Sinds 19 november 2018, na een vrijwillig en onvoorwaardelijk openbaar bod in contanten op alle uitstaande aandelen van Banimmo door Patronale Life NV, zijn in totaal 6.828.447 aandelen aangemeld in het Bod. Bijgevolg bezat Patronale Life, na de daadwerkelijke eigendomsoverdracht van de in het kader van het Bod ingebrachte aandelen, 6.828.447 aandelen in Banimmo, d.w.z. 60,13% van het totale aantal door Banimmo uitgegeven aandelen, en heeft het daarmee de zeggenschap over de vennootschap verworven. Op 31 december 2026 bezat Patronale Life 5.658.614 aandelen op naam en 1.633.911 gedematerialiseerde aandelen, wat overeenkomt met een participatie van 64,82%.

Het verjongde Banimmo is een innovatieve speler, gericht op de behoeften van toekomstige gebruikers van haar gebouwen en met de ambitie om de nieuwe trends te volgen die een revolutie zullen teweegbrengen in de vastgoedsector. De strategie is gebaseerd op productdifferentiatie, klantbegrip, servicegerichte omgevingen, missiegericht handelen en transparante communicatie.

De huidige vastgoedportefeuille beslaat circa 56.574 m² verhuurde oppervlakten en een te ontwikkelen reserve van circa 280.000 m².

TOELICHTING 2: PRESENTATIEBASIS FINANCIËLE STATEN

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

De boekhoudkundige principes en methodes die werden toegepast om de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten op te stellen, zijn identiek aan deze gebruikt voor de opstelling van de jaarlijkse financiële staten met betrekking tot het boekjaar 2025, opgemaakt in overeenstemming met de IFRS-normen zoals gepubliceerd door de IASB en goedgekeurd door de Europese Unie met uitzondering van de toepassing van de nieuwe standaarden die in werking traden op 1 januari 2026. Deze boekhoudkundige methodes worden beschreven en voorgesteld in Toelichting 2 “Overzicht van de voornaamste boekhoudkundige methodes” van de geconsolideerde jaarlijkse financiële staten van 2025.

TOELICHTING 3: EVOLUTIE VAN DE BOEKHOUDMETHODES SINDS 1 JANUARI 2026

De standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties goedgekeurd door de Europese Unie en in werking getreden in het eerste halfjaar van 2026:

- Wijzigingen in de IFRS 9-standaarden “Financiële instrumenten” en IFRS 7 “Informatieverschaffing over financiële instrumenten”, getiteld “Classificatie en waardering van financiële instrumenten”, gepubliceerd door de IASB op 30 mei 2024, goedgekeurd door de Europese Unie op 27 mei 2025 en van toepassing op Europees niveau voor boekjaren die op of na 1 januari 2026 aanvangen.
- Wijzigingen in de standaarden IFRS 9 en IFRS 7, getiteld “Contracten met betrekking tot weersafhankelijke elektriciteit”, gepubliceerd door de IASB op 18 december 2024, goedgekeurd door de Europese Unie op 30 juni 2025 en van toepassing op Europees niveau voor boekjaren die op of na 1 januari 2026 aanvangen.
- Jaarlijkse verbeteringen – deel 11 – gepubliceerd door de IASB op 18 juli 2024, goedgekeurd door de EU en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari 2026.

De normen, aanpassingen en interpretaties, goedgekeurd door de Europese Unie en die in werking zijn getreden in het eerste halfjaar van 2026 hebben geen substantiële impact op de verkorte geconsolideerde financiële staten van Banimmo.

De normen, interpretaties en aanpassingen die reeds werden gepubliceerd maar die nog niet in werking zijn getreden in 2026 werden niet vervroegd toegepast door de groep.

TOELICHTING 4: EVENTUEEL SEIZOENSGEBONDEN- OF CYCLISCH KARAKTER VAN DE ACTIVITEIT

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

TOELICHTING 5: UITZONDERLIJKE ELEMENTEN IN HET BOEKJAAR

Op 29 april 2026 heeft Banimmo de nieuwe hoofdzetel van Farys op The Loop in Gent, opgeleverd en verkocht.

De verkoop van het gebouw, waarvan de kostprijs na de laatste investeringen € 31,3 miljoen heeft opgebracht, leverde een positief resultaat op van € 16,4 miljoen.

Dankzij deze verkoop kon de groep haar schuldgraad aanzienlijk verlagen (zie toelichting 17).

Als gevolg van deze verkoop is de totale waarde van de gebouwen in voorraad in de boeken van de groep gedaald van € 68,7 miljoen op 31 december 2025 tot € 43,4 miljoen op 30 juni 2026.

TOELICHTING 6: UITGIFTE OF INKOOP VAN SCHULDBEWIJZEN EN EIGENVERMOGENSINSTRUMENTEN

In de eerste helft van 2026 hebben er geen uitgiften of terugkopen van schuldbewijzen en eigenvermogensinstrumenten plaatsgevonden.

TOELICHTING 7: GEBRUIKTE RAMINGEN EN HYPOTHESES

De ramingen en hypothesen weerhouden voor de voorbereiding van de verkorte geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2026, zijn identiek aan die gebruikt voor de voorbereiding van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2025.

TOELICHTING 8: DIVIDENDEN

Op de Algemene Vergadering die plaatsvond in het eerste halfjaar van 2026, werd beslist om geen dividend toe te kennen voor het boekjaar 2025.

Er wordt geen interimdividend toegekend.

TOELICHTING 9: SEGMENTINFORMATIE

De activiteiten van Banimmo zijn onderverdeeld in de geografische sectoren “Brussel”, “Wallonië” en “Vlaanderen”.

Geografische sectoren op 30 juni 2026 (in € 000)	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toege- wezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	1 404	-	1 707	-	3 111
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	- 293	-	- 57	-	- 350
Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	1 111	-	1 650	-	2 761
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	736	-	-	-	736
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	- 78	-	-	-	- 78
Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad	658	-	-	-	658
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-	47 747	-	47 747
Verkoopprijs van de gebouwen in voorraad	-	-	-31 347	-	-31 347
Resultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad	-	-	16 400	-	16 400
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	1 769	-	18 050	-	19 819
Erelonen en beheersvergoeding	-	-	85	-	85
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2 378	-	-1 154	-	-3 532
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebruiksrechten van vastgoed	- 185	-	-	- 28	- 213
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
Andere lasten en operationele opbrengsten	16	-	- 63	-	- 48
VASTGOEDRESULTAAT	- 778	-	16 917	- 28	16 111
Administratieve kosten				-2 231	-2 231
BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR	- 778	-	16 917	-2 259	13 880
Netto financiële kosten					-1 896
Verdisconteringskosten van schulden verbonden aan gebruiksrechten van vastgoed					- 161
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					- 37
Belastingen					-3 555
RESULTAAT HALFJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN					8 231
Resultaat van de beëindigde activiteiten					-
RESULTAAT VAN HET HALFJAAR					8 231

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

De andere informatie met betrekking tot het eerste halfjaar van 2026 die per geografisch segment wordt uitgesplitst, is:

(in € 000) op 30 juni 2026	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toegevoegen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen	171	-	340	-	511
Afschrijvingen op gebruiksrechten van vastgoed	- 185	-	-	-	- 185
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering	-	7	6 003	-	6 010
Verkoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering	-	-	-31 347	-	-31 347
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	-	-	-	50	50
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	-	-	-	- 15	- 15
Afschrijvingen op gebruiksrechten van materiële vaste activa	-	-	-	- 28	- 28

Geografische sectoren op 30 juni 2025 (in € 000)	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toege- wezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	1 387	-	1 539	-	2 926
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	- 326	-	- 77	-	- 403
Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	1 061	-	1 462	-	2 523
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	786	-	-	-	786
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	- 68	-	-	-	- 68
Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad	718	-	-	-	718
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	1 780	-	1 462	-	3 241
Erelonen en beheersvergoeding	- 146	-	237	-	91
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	- 543	-	- 286	-	- 829
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebruiksrechten van vastgoed	- 185	-	-	- 28	- 213
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
Andere lasten en operationele opbrengsten	- 12	-	-	- 9	- 21
VASTGOEDRESULTAAT	893	-	1 413	- 37	2 269
Administratieve kosten				-2 196	-2 196
BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR	893	-	1 413	-2 233	73
Netto financiële kosten					-1 911
Verdisconteringskosten van schulden verbonden aan gebruiksrechten van vastgoed					- 150
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					- 95
Belastingen					35
RESULTAAT HALFJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN					-2 047
Resultaat van de beëindigde activiteiten					-
RESULTAAT VAN HET HALFJAAR					-2 047

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

De andere informatie met betrekking tot het eerste halfjaar van 2025 die per geografisch segment wordt uitgesplitst, is:

(in € 000) op 30 juni 2025	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toege- wezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen	181	-	3 402	-	3 583
Afschrijvingen op gebruiksrechten van vastgoed	- 185	-	-	-	- 185
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering	-	21	7 851	-	7 873
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	-	-	-	8	8
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	-	-	-	- 13	- 13
Afschrijvingen op gebruiksrechten van materiële vaste activa	-	-	-	- 28	- 28

TOELICHTING 10: WIJZIGINGEN DIE DE SAMENSTELLING VAN DE ONDERNEMING BEÏNVLOEDEN

In het eerste halfjaar van 2026 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan die van invloed zijn op de samenstelling van de onderneming.

TOELICHTING 11: EVOLUTIE IN DE BIJ AFSLUITING VASTGESTELDE LATENTE PASSIVA

De groep verwacht zich niet aan nieuwe elementen die aanleiding kunnen geven tot andere belangrijke passiva dan diegene waarvoor reeds voorzieningen werden aangelegd op 31 december 2025 (zie toelichting 29 van het jaarverslag 2025).

TOELICHTING 12: RECHTEN EN VERBINTENISSEN

A. VERBINTENISSEN MET BETREKKING TOT DE AANKOOP VAN ACTIVA

Op 30 juni 2026 evenals op 31 december 2025 is er geen enkele belangrijke verbintenis met betrekking tot de aankoop van materiële vaste activa, vastgoedbeleggingen of gebouwen in voorraad.

B. VERBINTENISSEN DIE VOORTVLOEIEN UIT HUURCONTRACTEN WAARIN BANIMMO DE HUURDER IS

Verplichtingen die voortvloeien uit huurovereenkomsten waarbij Banimmo de huurder is, worden in de geconsolideerde jaarrekening gewaardeerd als “Gebruiksrechten van huurovereenkomsten” aan de activazijde van de balans en als “Kortlopende en langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten” aan de passiefzijde van de balans onder IFRS 16 (zie toelichting 12 van het jaarverslag per 31 december 2025).

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

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

C. VERLEENDE WAARBORGEN

In het kader van haar vastgoedactiviteiten heeft de groep Banimmo diverse bankwaarborgen toegekend aan de Overheid, de Gewesten, gemeenten, registratiekantoren en andere partijen voor bedragen van € 0,5 miljoen op 30 juni 2026 (zelfde bedrag op 31 december 2025).

D. ANDERE VERBINTENISSEN

Andere toegestane verbintenissen

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

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

De groep heeft op 30 juni 2026 hypothecaire inschrijvingen verleend voor een bedrag van € 1,8 miljoen en een hypothecair mandaat voor een bedrag van € 60,1 miljoen (op 31 december 2025, hypothecaire inschrijvingen ten belope van € 1,8 miljoen en een hypothecair mandaat ten belope van € 88,8 miljoen) teneinde haar bank- en andere leningen te waarborgen.

Er zijn pandrechten op vorderingen verleend voor een nominaal bedrag van € 47,3 miljoen, ondergeschiktheidsverklaringen voor een nominaal bedrag van € 17,7 miljoen en pandrechten op effecten op naam voor een nominaal bedrag van € 14,3 miljoen.

Andere ontvangen verbintenissen

De waarborgen die Banimmo heeft ontvangen van huurders bedragen € 2,6 miljoen op 30 juni 2026 (zelfde bedrag op 31 december 2025).

E. ANDERE RECHTEN

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

(in € 000)	30/06/2026	31/12/2025
Op minder dan 1 jaar	7 210	7 325
Tussen 1 jaar en 5 jaar	17 417	18 648
Op meer dan 5 jaar	2 320	856

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

TOELICHTING 13: BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING

Er hebben zich na afsluiting geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan.

TOELICHTING 14: TRANSACTIES MET DE VERBONDEN PARTIJEN

Naast haar participatie in het eigen vermogen van Banimmo, heeft Patronale ook financiële middelen ingebracht in de groep. Patronale Life en Banimmo hebben een achtergestelde lening van € 15 miljoen afgesloten met een looptijd van 7 jaar, zonder waarborg of pand, en tegen een rentevoet van 5%. Deze lening is op 30 juni 2026 op vervalddag gekomen en is volledig terugbetaald.

Banimmo heeft op 27 november 2025 een algemene kredietlijn verkregen van haar referentieaandeelhouder, Patronale Life NV, met een looptijd van één jaar, een nominaal bedrag van € 52,25 miljoen en een rentevoet gelijk aan de Euribor 3 maanden vermeerderd met een marge van 5%. Banimmo heeft in het kader van deze kredietlijn geen garanties (zekerheden, pandrechten...) verstrekt, maar heeft zich ertoe verbonden een ratio "netto financiële schuld / balanstotaal" van 65% niet te overschrijden. De ratio bedraagt op 30 juni 2026 41,32% (tegenover 52,23% op 31 december 2025).

In het kader van de "Fit Out"-werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd in het Mesos-gebouw van het NETWORKS Gent ATMOS-project, heeft de verbonden onderneming Espevelo2 een lening met een nominale waarde van € 1,0 miljoen verkregen van de referentieaandeelhouder van Banimmo, Patronale Life.

Deze lening, met een looptijd tot 30 december 2034 en een vaste rentevoet van 7%, is driemaandelijks aflosbaar op basis van een vooraf vastgesteld aflossingsschema. Banimmo heeft in het kader van deze lening geen garanties (zekerheden, pandrechten...) verstrekt.

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

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2026 geen gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn geweest op de joint ventures en geassocieerde deelnemingen.

TOELICHTING 16: HIËRARCHIE VAN DE REËLE WAARDEN VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

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

30/06/2026

FINANCIËLE ACTIVA	Boekwaarden			Reële waarden		
(in € 000)	Activa in reële waarde in resultaat	Activa in reële waarde via andere elementen van globaal resultaat	Activa aan afgeschreven kost	Totaal	Hiërarchie reële waarde	Totaal
Financiële activa gewaardeerd aan reële waarde via resultaat	3 301	-	-	3 301	niveau 3	3 301
Afgeleide financiële instrumenten	12	-	-	12	niveau 2	12
Kortlopende en langlopende andere financiële activa	-	-	3 996	3 996	niveau 2	3 996
Handels- en verbonden vorderingen	-	-	5 648	5 648	niveau 2	5 648
Andere vorderingen (1)	-	-	372	372	niveau 2	372
Kas en kasequivalenten	-	-	3 448	3 448	niveau 1	3 448
TOTALEN	3 313	-	13 465	16 778		16 778

Te vergelijken met 31 december 2025

31/12/2025

FINANCIËLE ACTIVA	Boekwaarden			Reële waarden		
(in € 000)	Activa in reële waarde in resultaat	Activa in reële waarde via andere elementen van globaal resultaat	Activa aan afgeschreven kost	Totaal	Hiërarchie reële waarde	Totaal
Financiële activa gewaardeerd aan reële waarde via resultaat	3 301	-	-	3 301	niveau 3	3 301
Afgeleide financiële instrumenten	-	-	-	-	niveau 2	-
Kortlopende en langlopende andere financiële activa	-	-	1 140	1 140	niveau 2	1 140
Handels- en verbonden vorderingen	-	-	3 521	3 521	niveau 2	3 521
Andere vorderingen (1)	-	-	105	105	niveau 2	105
Kas en kasequivalenten	-	-	3 443	3 443	niveau 1	3 443
TOTALEN	3 301	-	8 209	11 510		11 510

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

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

30/06/2026

FINANCIELE PASSIVA		Boekwaarden		Reële waarden	
(in € 000)	Passiva in reële waarde	Passiva aan afgeschreven kost	Totaal	Hiërarchie reële waarde	Totaal
Obligatieleningen	-	-	-	Niveau 2	-
Leningen en schulden bij kredietinstellingen	-	28 471	28 471	Niveau 2	28 471
Leningen bij verbonden ondernemingen	-	1 034	1 034	Niveau 2	1 034
Kredietlijnen bij verbonden ondernemingen	-	45 740	45 740	Niveau 2	45 740
Ontvangen waarborgen	-	127	127	Niveau 2	127
Financiële derivaten	-	-	-	niveau 2	-
Schulden verbonden aan gebruiksrechten van bouwcontracten	-	3 642	3 642	Niveau 2	3 642
Leveranciers en andere schulden (1)	-	9 141	9 141	Niveau 2	9 141
TOTALEN	-	88 154	88 154	Niveau 2	88 154

Te vergelijken met 31 december 2025

31/12/2025

FINANCIELE PASSIVA		Boekwaarden		Reële waarden	
(in € 000)	Passiva in reële waarde	Passiva aan afgeschreven kost	Totaal	Hiërarchie reële waarde	Totaal
Obligatieleningen	-	-	-	Niveau 2	-
Leningen en schulden bij kredietinstellingen	-	58 308	58 308	Niveau 2	58 308
Leningen bij verbonden ondernemingen	-	15 438	15 438	Niveau 2	15 438
Kredietlijnen bij verbonden ondernemingen	-	33 959	33 959	Niveau 2	33 959
Ontvangen waarborgen	-	129	129	Niveau 2	129
Financiële derivaten	88	-	88	niveau 2	88
Schulden verbonden aan gebruiksrechten van bouwcontracten	-	3 906	3 906	Niveau 2	3 906
Leveranciers en andere schulden (1)	-	12 914	12 914	Niveau 2	12 914
TOTALEN	88	124 653	124 742	Niveau 2	124 742

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

FINANCIELE PASSIVA

Vervaldagen 30/06/2026						
(in € 000)	2026	2027	2028	2029	2030	+ 5 jaar
Obligatieleningen	-	-	-	-	-	-
Leningen en schulden bij kredietinstellingen	846	2 000	2 000	2 250	1 500	19 875
Leningen bij verbonden ondernemingen	117	89	96	102	109	520
Kredietlijnen bij verbonden ondernemingen	45 740	-	-	-	-	-
Ontvangen waarborgen	127	-	-	-	-	-
Financiële derivaten	-	-	-	-	-	-
Schulden verbonden aan gebruiksrechten van bouwcontracten	234	468	409	390	373	1 767
Leveranciers en andere schulden (1)	9 141	-	-	-	-	-
TOTALEN	56 205	2 557	2 505	2 493	2 232	22 162
88 154						

Te vergelijken met 31 december 2025

FINANCIELE PASSIVA

Vervaldagen 31/12/2025						
(in € 000)	2026	2027	2028	2029	2030	+ 5 jaar
Obligatieleningen	-	-	-	-	-	-
Leningen en schulden bij kredietinstellingen	56 558	500	500	500	250	-
Leningen bij verbonden ondernemingen	15 438	-	-	-	-	-
Kredietlijnen bij verbonden ondernemingen	33 959	-	-	-	-	-
Ontvangen waarborgen	129	-	-	-	-	-
Financiële derivaten	88	-	-	-	-	-
Schulden verbonden aan gebruiksrechten van bouwcontracten	498	468	409	390	373	1 767
Leveranciers en andere schulden (1)	12 914	-	-	-	-	-
TOTALEN	119 584	968	909	890	623	1 767
124 742						

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

De financiële schulden worden gewaardeerd aan afgeschreven kost op basis van de werkelijke rentevoet, verantwoord door de contracten en geleende bedragen. De reële waarde van leningen, financiële schulden, handelsschulden en andere schulden verschilt niet substantieel van hun boekwaarde, rekening houdend met de principes van erkenning en waardering toepassing op deze passiva en op de geldende contractuele voorwaarden en vervaldagen. Er zijn geen wijzigingen of veranderingen in de hiërarchie ten opzichte van het jaarverslag 2025.

NB: Hiërarchie van de Reële Waarde:

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

TOELICHTING 17: FINANCIËLE SCHULDEN

(in € 000)	30/06/2026	31/12/2025
LANGLOPEND		
Bankleningen - vlottende rente	26 375	1 750
Obligatieleningen - vaste rente	-	-
Leningen verbonden ondernemingen - vaste rente	917	-
	27 292	1 750
KORTLOPEND		
Bankleningen - vlottende rente	2 130	56 557
Kaskrediet (toelichting 13)	-	6
Obligatieleningen - vaste rente	-	-
Leningen verbonden ondernemingen - vaste rente	83	15 438
Kredietlijnen verbonden ondernemingen - vlottende rente	45 740	33 959
Andere financiële schulden	-	1
	47 953	105 961
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	75 245	107 711

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

(in € 000)	30/06/2026	31/12/2025
Leningen met vlottende rente	74 245	92 265
Leningen met vaste rente	1 000	15 438
Renteloze schulden	-	8
	75 245	107 711

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

A. BANKLENING MET VARIABELE RENTE

De toepasbare rentevoeten van de bankleningen komen overeen met het Euribor-tarief, vermeerderd met een vaste commerciële marge.

De kortlopende financiering van het Farys-gebouw in de vorm van een "Green Loan" voor een nominaal bedrag van € 20,0 miljoen is volledig terugbetaald na de verkoop van het Farys-gebouw.

Op 30 juni 2026 had Banimmo vier bilaterale bankleningen voor de financiering van specifieke projecten:

- Een financiering van het "RAKET 40"-gebouw voor een totaal nominaal bedrag van € 1,8 miljoen, volledig opgenomen. Deze lening vervalt op 1 juli 2029 en voorziet in jaarlijkse aflossingen van € 0,5 miljoen. Deze financiering is derhalve opgenomen onder de kortlopende financiële schulden voor € 0,5 miljoen en onder de langlopende financiële schulden voor € 1,3 miljoen.

- Een kortlopende financiering voor de gebouwen NETWORKS Gent One & Two. Deze financiering is in de eerste helft van 2026 heronderhandeld, waardoor de oorspronkelijke nominale waarde kon worden verhoogd tot € 27,0 miljoen en de looptijd kon worden verlengd tot 27 februari 2031. Per 30 juni 2026 heeft deze volledig opgenomen lening, na een eerste contractuele aflossing, een nominale waarde van € 26,6 miljoen. Deze financiering voorziet in jaarlijkse terugbetalingen van € 1,5 miljoen. Deze financiering is derhalve opgenomen onder de kortlopende financiële schulden voor een bedrag van € 1,5 miljoen en onder de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 25,1 miljoen. Om het risico van stijgende rentevoeten af te dekken, heeft Banimmo voor de financiering van de gebouwen NETWORKS Gent One & Two een renteswap afgesloten. De nominale waarde van dit afgeleide financiële instrument is vergelijkbaar met die van de lening. Het contract komt op vervaldag op 28/02/2027.

- Een kortlopende financiering van de NETWORKS Gent ATMOS-gebouwen in de vorm van een “Green Loan” voor een nominaal bedrag van € 4,2 miljoen, dat op 30 juni 2026 nog niet was opgenomen. Deze financiering loopt af op 31 maart 2027; Per 31 december 2025 had deze financiering een nominale waarde van € 28,5 miljoen en was er € 20 miljoen opgenomen. Na de verkoop van het Farys-gebouw en in overeenstemming met de overeenkomst werd het volledige opgenomen bedrag terugbetaald en werd de overeenkomst beëindigd.

In het kader van deze financiering moet de vennootschap twee contractuele bepalingen naleven:

- Een ratio lening/waarde van het gebouw van maximaal 65%. Aangezien deze ratio 53% bedraagt, is deze de bepaling nageleefd op 30 juni 2026.
- Een indekkingsratio voor de aflossing van meer dan 1,1. Aangezien deze ratio 1,91 bedraagt, is deze de bepaling nageleefd op 30 juni 2026.

Er wordt in de toekomst geen enkele schending van deze bepalingen verwacht.

Ter garantie van deze leningen met variabele rente heeft de groep per 30 juni 2026 hypothecaire inschrijvingen verstrekt ter waarde van € 1,1 miljoen (€ 1,2 miljoen per 31 december 2025) en een toezegging tot hypothecaire inschrijving van € 59,6 miljoen (€ 94,8 miljoen op 31 december 2025).

Er zijn pandrechten op vorderingen verleend voor een nominaal bedrag van € 47,3 miljoen, achterstellingsverklaringen voor een nominaal bedrag van € 17,7 miljoen en pandrechten op effecten op naam voor een nominaal bedrag van € 14,3 miljoen.

B. LENING BIJ VERBONDEN ONDERNEMINGEN

In juni 2019 werden een lening toegekend aan Banimmo door Patronale Life:

- Een achtergestelde lening van € 15 miljoen voor 7 jaar aan een rentevoet van 5%, zonder enige garantie noch pand. Deze lening is op 30 juni 2026 op vervaldag gekomen en is volledig terugbetaald.

Banimmo heeft op 27 november 2025 een algemene kredietlijn verkregen van haar referentieaandeelhouder, Patronale Life NV, met een looptijd van één jaar, een nominaal bedrag van € 52,25 miljoen en een rentevoet gelijk aan de Euribor 3 maanden vermeerderd met een marge van 5%. Banimmo heeft in het kader van deze kredietlijn geen garanties (zekerheden, pandrechten...) verstrekt, maar heeft zich ertoe verbonden een ratio “netto financiële schuld / balanstotaal” van 65% niet te overschrijden. De ratio bedraagt op 30 juni 2026 41,32% (tegenover 52,23% op 31 december 2025).

In het kader van de “Fit Out”-werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd in het Mesos-gebouw van het NETWORKS Gent ATMOS-project, heeft de verbonden onderneming Espevelo2 een lening met een nominale waarde van € 1,0 miljoen verkregen van de referentieaandeelhouder van Banimmo, Patronale Life.

Deze lening, met een looptijd tot 30 december 2034 en een vaste rentevoet van 7%, is driemaandelijks aflosbaar op basis van een vooraf vastgesteld aflossingsschema. Banimmo heeft in het kader van deze lening geen garanties (zekerheden, pandrechten...) verstrekt.

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

De belangrijkste risico's en onzekerheden zijn uiteengezet in toelichting 3 van het jaarverslag 2025. Hieronder staan de evoluties van deze risico's in de eerste helft van 2026.

Risico's verbonden aan het verkrijgen van financieringen:

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

De financiering van de groep berust op heden op:

- een bankkrediet voor een totaal nominaal bedrag van € 1,8 miljoen dat vervalt in juli 2029;
- een bilateraal krediet voor een totaal nominaal bedrag van € 26,6 miljoen dat vervalt in februari 2031;
- een bankkrediet voor een totaal nominaal bedrag van € 4,2 miljoen dat vervalt in april 2027;
- een kredietlijn bij de referentieaandeelhouder, Patronale Life, met een totale nominale waarde van € 52,25 miljoen.

De netto schuldgraad van de groep bedraagt 41,32% van het balanstotaal op 30 juni 2026.

(in € 000)	30/06/2026	31/12/2025
Langlopende financiële schulden	27 292	1 750
Kortlopende financiële schulden	47 953	105 961
Kasmiddelen	-3 448	-3 443
Netto schuld	71 796	104 268
Totaal activa	173 747	198 113
Schuldgraad	41,32%	52,23%

De netto schuldgraad is een alternatieve prestatie maatstaf (APM) die door Banimmo wordt gebruikt om de financiële structuur van de groep te beoordelen. Deze geeft de verhouding weer tussen de netto schuld en het totaal van de activa.

De netto schuldgraad wordt als volgt berekend:

Netto schuldgraad = (Financiële schulden – Kasmiddelen) / Totale activa.

Deze indicator maakt het mogelijk om de capaciteit van de groep om aan haar financiële verplichtingen te voldoen en een gezond financieel evenwicht te handhaven, te beoordelen. Hij wordt intern gebruikt voor het opvolgen van de financieringsstrategie en is ook relevant voor investeerders en crediteuren.

De methode voor de berekening van de netto schuldgraad wordt van periode tot periode op een consistente manier toegepast.

De Banimmo-groep wenst eveneens haar financieringsmiddelen te diversifiëren.



Aan de Raad van Bestuur
Banimmo NV

Verslag van de commissaris omtrent de beoordeling van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de periode afgesloten op 30 juni 2026

Inleiding

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen geconsolideerde balans van Banimmo NV (de “Vennootschap”) en haar dochtervennootschappen (samen de “Groep”) op 30 juni 2026 en de daarbij horende geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, het geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen en het geconsolideerd overzicht van de kasstromen over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals van de toelichtingen (de “verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie”). De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie vertoont een totaal van de geconsolideerde balans van EUR ‘000’ 173.747 en de geconsolideerde resultatenrekening over een periode van 6 maanden sluit af met een winst van EUR ‘000’ 8.231.

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk dat deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Omvang van de beoordeling

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de “International Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen aan hoofdzakelijk financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het toepassen van analytische en andere procedures van beoordeling. De reikwijdte van een beoordeling is substantieel kleiner dan een controle uitgevoerd volgens “International Standards on Auditing” en laat ons bijgevolg niet toe om met zekerheid te stellen dat we kennis hebben van alle belangrijke gegevens die zouden geïdentificeerd zijn indien we een volkomen controle zouden hebben uitgevoerd. Wij brengen dan ook geen controleoordeel tot uitdrukking.

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

Besluit

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet aannemen dat de bijgaande verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie, in alle van materieel belang zijnde opzichten niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Diegem, 19 augustus 2026

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

DocuSigned by:

6FAE0B50D5714BF...
Kurt Cappoen*
Bedrijfsrevisor

*Handelend in naam van Kurt Cappoen BV

DocuSigned by:

CBA81E43F9094CE...
William Rutten**
Bedrijfsrevisor

**Handelend in naam van William Rutten BV

VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Wij bevestigen dat, voor zover wij weten, de verkorte geconsolideerde financiële staten voor de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2026, opgesteld overeenkomstig IAS 34 “Tussentijdse financiële verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap en de geconsolideerde ondernemingen. Het tussentijdse beheersverslag bevat een getrouw overzicht van de belangrijke gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar en van de voornaamste transacties met verbonden partijen, en van hun invloed op de verkorte geconsolideerde financiële staten, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

In naam en voor rekening van de Raad van Bestuur.

Werner Van Walle
Voorzitter van de Raad

Lares Real Estate BV
Gedelegeerd bestuurder
Vertegenwoordigd door
Laurent Calonne

KALENDER VAN DE AANDEELHOUDERS

25/03/2027	Bekendmaking jaarresultaten 2026
11/05/2027	Gewone algemene vergadering
20/05/2027	Trading update Q1 2027
26/08/2027	Halfjaarverslag op 30 juni 2027

INVESTOR RELATIONS CONTACT



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

Verantwoordelijke uitgever
Lares Real Estate BV (vv: Laurent Calonne), CEO
Creatie
www.theimagecompany.eu

Belangrijkste fotografen
Saskia Vanderstichele, Serge Brison, Yvan Glavie & Philippe van Gelooven,
Lumine fotografie

De officiële versie van het jaarlijks financieel verslag 2025 is de Nederlandse ESEF-versie die beschikbaar is op de website banimmo.be, versie die primeert in geval van vragen of geschillen.

banimmo
the future is flexible

banimmo
The future is flexible.

Zetel
Bischoffsheimlaan 33
BE-1000 Brussel

RPR: 0888.061.724
LEI: 549300Q5C74EHCZOV179
ISIN: BE0003870871