

PERSBERICHT JAARRESULTATEN 2023

Gereguleerde informatie

5 maart 2024 17.40u



banimmo
the future is flexible

HIGHLIGHTS

- **Huurinkomsten** zijn met 19% gestegen naar € 5,8 miljoen
- **Bezettingsgraad** evolueert verder positief: 90,6% t.o.v. 86,2% in 2022
- **Operationeel resultaat van de vastgoedportefeuille** bedraagt € 4,7 miljoen, een stijging van 18%
- Het **vastgoedresultaat** bedraagt € 719k, ten gevolge een beperkte waardevermindering van 3,4% op de vastgoedportefeuille ten bedrage van € 4,0 miljoen (2022: + € 0,8 miljoen)
- Als gevolg van een jaar zonder voorziene verkopen en voormelde waardevermindering op de vastgoedportefeuille vertoont het nettoresultaat een verlies van € 6,4 miljoen
- **Netto schuldgraad** stijgt van 27,2% tot 34,7%, waardoor de financieringskost licht toeneemt met 13%
- De werken van **NETWORKS Gent ATMOS** (16.600 m² kantoorruimte) op The Loop vorderen gestaag. Deze gebouwen zullen tot de top qua duurzaamheid behoren dankzij een BREEAM Outstanding certificering en een alignering op de EU-Taxonomy. Oplevering voorzien in 2025
- De werken voor het gebouw van **Farys** op The Loop kunnen binnenkort starten na het verkrijgen van de vergunning. Oplevering voorzien in 2026
- De opmaak van **inrichtingsplannen** voor zowel The Loop als Charleroi evolueren gunstig.



LAURENT CALONNE, CEO:

“In een afgekoelde vastgoedmarkt is Banimmo veerkrachtig en ziet ze de toekomst vol vertrouwen tegemoet.”

TOELICHTING BIJ RESULTATEN EN BALANS

De bestaande verhuurportefeuille kent een positieve evolutie: de bezettingsgraad is gestegen tot 90,6% en de huurinkomsten kenden een stijging met 19% tot € 5,8 miljoen. Voor 2024 is begroot dat die nog verder zullen stijgen tot € 6,8 miljoen dankzij bijkomende verhuringen en de verlenging van het vruchtgebruik door de Europese Commissie op Da Vinci H3 te Evere. Het operationeel resultaat van de vastgoedportefeuille klokt daarmee af op € 4,7 miljoen, een mooie stijging van 18% ten opzichte van 2022.

2023 was een jaar waarin, zoals voorzien, geen projecten werden verkocht. Daardoor zijn de operationele inkomsten beperkt tot de huurinkomsten, in tegenstelling tot 2022 waar nog een perceel grond werd verkocht in Vorst en een meerwaarde werd genoteerd op de verkoop van de aandelen van de vennootschap die het gebouw van ING in Louvain-la-Neuve in portefeuille heeft.

De vastgoedwaarderingen van de huur- en ontwikkelingsportefeuille hebben over het ganse jaar, geheel volgens de trend, een beperkte daling van 3,4% ten bedrage van € 4,0 miljoen genoteerd.

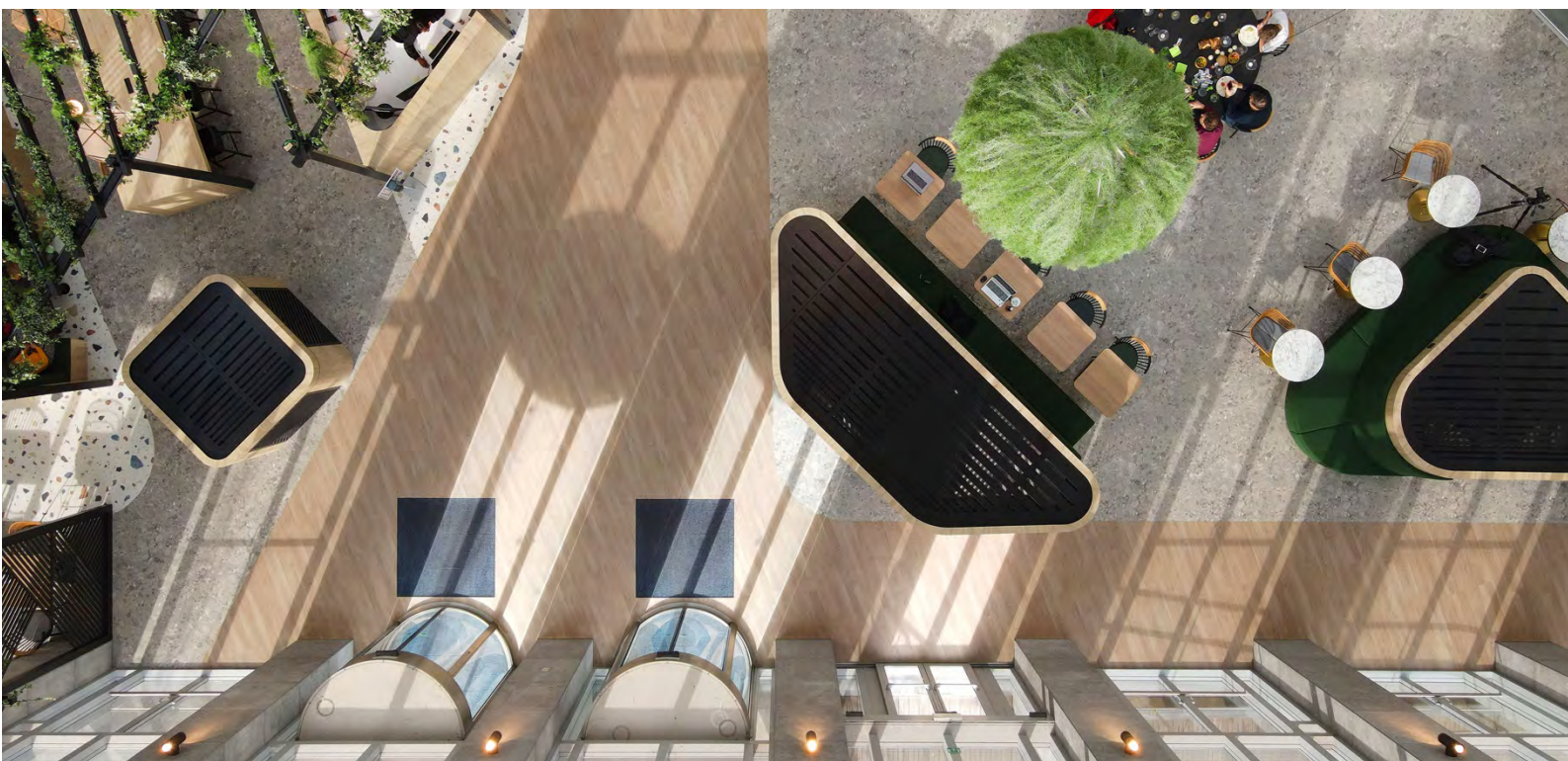
Deze twee elementen beperken het vastgoedresultaat tot € 719k.

De beheerskosten bleven met € 4,5 miljoen mooi binnen budget.

De netto schuldgraad stijgt lichtjes tot 34,7% ten gevolge een bijkomende financiering op de verhuurportefeuille in Gent, waardoor de financieringskost eveneens beperkt toeneemt met 13% tot € 3,4 miljoen.

De bestaande cashpositie en de steun van de meerderheidsaandeelhouder laten toe om de geplande en toekomstige projecten verder te realiseren.

Het nettoresultaat laat een verlies zien van € 6,4 miljoen, dat voor het grootste deel het gevolg is van de daling van de vastgoedwaarderingen en een voorzien jaar zonder verkopen.



VOORUITZICHTEN

In Gent schieten de werken van NETWORKS Gent ATMOS goed op en binnenkort kunnen de werken voor het gebouw van Farys starten na het verkrijgen van de vergunning. De oplevering is voorzien in respectievelijk 2025 en 2026.

Samen met de vooruitgang op het inrichtingsplan voor Veld 12 Oost op The Loop, het masterplan voor Charleroi en het nieuwe RUP op The Loop biedt dit uitzicht op een gezonde toekomst voor de vennootschap.

Voor NETWORKS Forest lopen onderhandelingen voor de verhuur van de 3de verdieping. Dit is samen met een kwart van de 1e verdieping, de laatste beschikbare kantoorruimte.

Banimmo beschikt over een eigen gronden- en gebouwenportefeuille die toelaat om 290.000 m² vloeroppervlakte te ontwikkelen op termijn. Momenteel staat voor ongeveer 10% van dit potentieel ofte 30.000 m² in de steigers wat een investering van meer dan € 100 miljoen vertegenwoordigt.

OVERDRACHTEN

In 2023 werden geen overdrachten gerealiseerd.



ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

The Loop, Gent

Voor het lopende 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.

De werken zijn ondertussen gestart en de oplevering is voorzien in 2025. Tevens werd een nieuw fietspad op The Loop plechtig ingehuldigd.

Dit project zal tot de top qua duurzaamheid behoren, dankzij een BREEAM Outstanding certificering en een aligering op de EU-Taxonomy.

In 2022 werd een voorwaardelijke verkoopovereenkomst getekend met de watermaatschappij Farys, voor de verkoop op plan van een nog op te richten kantoorachtig gebouw met labo's op Veld 5 Oost van de site. De verkoop van dit project van ca. 10.500 m² nuttige vloeroppervlakte is onder voorbehoud van het bekomen van de nodige omgevingsvergunning, die in Q3 2023 werd aangevraagd. De oplevering is gepland in 2026.

Als een vervolg op de ambitienota die volgde op de Master Class van 2020 onder leiding van Alexander D'Hooghe werd in samenwerking met de Stad Gent verder gewerkt aan de verdere ontwikkeling van de volledige site. Dit gebeurt op 3 parallelle tijdstrajecten, nl. tijdelijke invullingen, ontwikkelingen binnen het bestaande RUP en tenslotte een nieuw masterplan voor de lange termijn.

In dat kader werd verder gewerkt aan het opmaken van een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan voor een gemengde ontwikkeling van bijna 80.000 m² vloeroppervlakte op Veld 12 Oost, het terrein gelegen tussen IKEA en Flanders Expo. De opmaak van dit plan werd middels een selectieprocedure toevertrouwd aan een multidisciplinair team bestaande uit XDGA en SWECO.



Een terrein van een halve hectare werd ter beschikking gesteld van de start-up C-Biotech voor een testproject met industriële hennep.

Vanwege de korte groeicyclus heeft hennep aanzienlijke CO₂-compensatiecapaciteiten, die 5 tot 10 keer hoger zijn dan bij traditionele herbebossing, waardoor het een veelbelovende optie is voor duurzame CO₂-compensatie. Dit is van essentieel belang voor Banimmo in haar streven naar net-zero carbon gebouwen.

Naast een breed scala aan bouwtoepassingen, variërend van isolatiematerialen tot vezelversterkte bouwmaterialen, kent de plant ook vele voedings- en medicinale doeleinden, waardoor het een veelbelovende en veelzijdige hulpbron is voor de transitie naar een duurzamere maatschappij. De eerste oogst is ondertussen achter de rug en er werd 5 ton CO₂ gecapteerd, waardoor de bouw van zo'n 10 m² kantooroppervlakte als carbonneutraal zou mogen worden bestempeld. Banimmo wil dit nu op grotere schaal verder gaan implementeren.

De stad Gent heeft Plus Office aangesteld voor de opmaak van een masterplan voor het westelijke deel van The Loop als voorbereiding op een nieuw RUP.

Charleroi

In overleg met de stad Charleroi wordt vooruitgang geboekt op een verbeterde versie van het masterplan voor de voormalige parking van het Congrespaleis van Charleroi. Dit plan wordt uitgewerkt door XDGA en beoogt een gemengde ontwikkeling van mogelijk 60.000 m² vloeroppervlakte. Parallel loopt ook de opmaak van een SOL (Schéma d'Orientation Local) in samenwerking met de Stad Charleroi en het Waals Gewest.



INVESTMENT MANAGEMENT

De bezettingsgraad van de gebouwenportefeuille eind 2023, rekening houdend met de getekende contracten, bedraagt 90,6%. Dit is een verdere stijging vergeleken met 86,2% eind 2022.

In 2023 werden op NETWORKS Forest huurcontracten afgesloten met Biocodex, Spentys, Prucontent, Alert MC, B-pay en Unilever, samen goed voor 1.951 m² kantooroppervlakte, 54 m² archieven en 20 parkeerplaatsen.

Het gebouw is op die manier voor meer dan 82% verhuurd, een stijging met ongeveer 11% ten opzichte van eind 2022 dankzij de investeringen in het atrium en de opening van de NETWORKS Smart Hub, de eerste volledig geïntegreerde smart office omgeving in België, onder de vorm van een businesscenter met flexibele werkplekken, dat inspeelt op de nieuwe tendensen die door de COVID-19 pandemie bevestigd werden.

Op 11 mei 2023 werd de verlenging getekend van het vruchtgebruik door de Europese Commissie op het gebouw Da Vinci H3, gelegen Bourgetlaan 1 te Evere, ingaande op 25 september 2023, en dit tot en met 31 mei 2032.

Banimmo is erfpachthouder van dit gebouw tot 2088. De grond is eigendom van CityDev. Het gebouw Da Vinci H3 heeft een gemengde bestemming en bestaat uit 2.117 m² kantoren en 10.332 m² ateliers en opslagruimte. In het gebouw zijn de mailroom, visual design & print, en materiaalopslag van de Europese Commissie ondergebracht. De eigenlijke gebruiker is het OIB, "Office for Infrastructure and Logistics in Brussels".

Banimmo heeft het gebouw uitgerust met fotovoltaïsche panelen met een vermogen van 830 kWp, wat bijdraagt tot een verduurzaming van de portefeuille van de Europese Commissie en in lijn ligt met het doorgedreven ESG-beleid van Banimmo.

Mazars huurt vanaf 01/01/2024 bijkomend 593 m² in NETWORKS Gent, gebouw ONE, voor 9 jaar zonder break option en aligneert de termijn van het contract op de reeds gehuurde ruimtes eveneens tot eind 2032.



PORTEFEUILLE-OVERZICHT

Samenstelling

Op 31 december 2023 bestond de verhuurportefeuille uit 5 verhuurde gebouwen, met een totale verhuurbare oppervlakte van 53.040 m².

Verder bestond de portefeuille uit 5 gronden (waarvan 1 in joint venture) met een ontwikkelingspotentieel van zowat 290.000 m² vloeroppervlakte (aandeel Banimmo). Op die gronden is één project in aanbouw (NETWORKS Gent ATMOS) en een tweede zal in 2024 worden opgestart (Farys).

Waarde van het patrimonium

Per 31 december 2023 had het vastgoedpatrimonium een waarde van € 118,7 miljoen:

- Vastgoedbeleggingen: € 84,1 miljoen;
- In voorraad aangehouden gebouwen: € 29,3 miljoen;
- Participaties en in joint venture aangehouden gebouwen: € 5,3 miljoen.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Begin 2024 heeft Banimmo een renteswap afgesloten om de lening van BNP Paribas Fortis voor NETWORKS Gent, gebouwen ONE & TWO, in te dekken met ingangsdatum 29/02/2024. De lening loopt voortaan aan een vaste rentevoet.

DIVIDEND

Om de verdere groei na de doorstart te bestendigen zal de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering voorstellen om dit jaar geen dividend uit te keren.

FINANCIËLE KALENDER

14/05/2024 Gewone Algemene Vergadering
27/08/2024 Halfjaarverslag op 30 juni 2024

VERKLARING COMMISSARIS

De commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Christel Weymeersch, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties aan het licht hebben gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit persbericht, zouden moeten worden doorgevoerd.

BIJLAGEN

Geconsolideerde resultatenrekening

(IN 000 EUR)	2023	2022
Huuropbrengsten	5 786	4 847
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	0	0
Opbrengsten van bestellingen in uitvoering	0	0
Opbrengsten uit de voortgezette activiteiten	5 786	4 847
Kosten van verhuring	-1 110	- 885
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	0	0
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	0	0
Kosten van de voortgezette activiteiten	-1 110	- 885
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	4 676	3 962
Erelonen en beheersvergoedingen	301	120
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	0	505
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1 520	1 479
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-2 519	- 608
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	- 426	- 426
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen	0	0
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	207	- 504
VASTGOEDRESULTAAT	719	4 528
Administratieve kosten	-4 534	-2 995
Andere inkomsten	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	-3 815	1 533
Financiële kosten	-3 439	-3 039
Financiële opbrengsten	1 081	105
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	- 211	- 118
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	192	496
Afschrijvingen (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	0	0
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	0	3 435
Resultaat op andere financiële activa	- 307	- 164
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-6 499	2 248
Belastingen	82	- 738
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN	-6 418	1 510
Resultaat van de beëindigde activiteiten	0	1 825
NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	-6 417	3 335
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-6 815	3 335
- Minderheidsbelangen	398	-
Resultaat per aandeel en na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)	-0,60	0,29

Geconsolideerde balans

(IN 000 EUR)	2023	2022
ACTIVA		
LANGLOPENDE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen	84 058	76 856
Materiële vaste activa	297	350
Immateriële vaste activa	47	41
Gebruiksrechten van leasingcontracten	4 504	4 875
Participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	5 346	5 243
Uitgestelde belastingactiva	-	-
Langlopende financiële activa	4 339	3 827
Handelsvorderingen en andere langlopende vorderingen	1 937	2 129
TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA	100 528	93 320
KORTLOPENDE ACTIVA		
Gebouwen in voorraad	29 256	29 064
Kortlopende financiële activa	46	1 095
Handelsvorderingen en andere kortlopende vorderingen	5 800	6 480
Kortlopende belastingvorderingen	127	-
Kas en kasequivalenten	16 952	21 127
TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA	52 181	57 766
TOTAAL ACTIVA	152 709	151 086
EIGEN VERMOGEN		
Kapitaal	30 000	30 000
Geconsolideerde reserves	35 794	42 609
Eigen vermogen deel van de groep	65 794	72 609
Minderheidsbelangen	1 021	-
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	66 815	72 609
PASSIVA		
LANGLOPENDE PASSIVA		
Langlopende financiële schulden	67 539	42 917
Langlopende voorzieningen	242	3 134
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	4 452	5 025
Handelsschulden en andere langlopende schulden	2 850	-
TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA	75 083	51 077
KORTLOPENDE PASSIVA		
Kortlopende financiële schulden	2 335	18 101
Kortlopende belastingen	206	2 093
Kortlopende voorzieningen	29	29
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	572	600
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7 669	6 578
Passiva verbonden aan de activa van de beëindigde activiteiten	-	-
TOTAAL KORTLOPENDE PASSIVA	10 811	27 400
TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN	152 709	151 086

Over Banimmo

Beursgenoteerd op Euronext sedert 2007, geniet Banimmo meer dan 20 jaar ervaring als vastgoedontwikkelaar en beschikt de onderneming over een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 290.000 m² vloeroppervlakte.

De toetreding tot het kapitaal 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.

Contact

LAURENT CALONNE

CEO

laurent.calonne@banimmo.be

WERNER VAN WALLE

Voorzitter van de Raad van Bestuur

werner.vanwalle@patronale-life.be

Banimmo NV

Bischoffsheim 33

B-1000 Brussel

T +32 2 710 53 11

www.banimmo.be > Investors > Persberichten