

**PERSBERICHT****Geconsolideerde resultaten 2019****Banimmo bestendigt zijn doorstart:**

- **Stabiele huurinkomsten en bezettingsgraad**
- **100M EUR werken in uitvoering in de drie gewesten**
- **Verkoop van activa ter waarde van 32M EUR**
- **De financiële schuldgraad zakt naar 32,8%**

**1. COMMERCIELE- EN HUURACTIVITEITEN**

De bezettingsgraad van de gebouwenportefeuille eind 2019 bedraagt 91,5%, Dit is een lichte stijging ten opzichte van 31 december 2018.

**NETWORKS Forest (voorheen Diamond Building) te Vorst**

De huurovereenkomst die in 2018 met Veepee (voorheen Vente-Exclusive) werd getekend voor 3.733 m<sup>2</sup> is op 1 januari 2019 ingegaan. In het eerste halfjaar werd nog eens 338 m<sup>2</sup> verhuurd in hetzelfde gebouw, waar op het einde van het jaar nog ongeveer 3.228 m<sup>2</sup> kantoren te huur blijven.

Banimmo voltooide de werken voor de gedeeltelijke herbestemming van de benedenverdieping en het atrium. Daar zijn nu verschillende diensten voor de gebruikers ondergebracht, zoals een lounge, een fitness, een cafetaria en vergaderzalen. Banimmo gaat verder met de uitbouw en de optimalisering van de commerciële ontwikkeling van deze diensten gericht op de gebruikers van het gebouw, maar ook op die van de omliggende kantoorgebouwen.

In mei werd bekend dat Unilever uit het gebouw zou trekken. Het huurcontract en de verplichtingen lopen evenwel nog tot eind maart 2022.

Banimmo legt zich momenteel toe op het aantrekken van huurders voor het nog beschikbare saldo.

**Raketstraat 40 te Haren**

Op 18 december 2019 heeft Banimmo een huurcontract getekend met Electrolux NV voor 3.796 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 1.594 m<sup>2</sup> toonzaal en 1.496 m<sup>2</sup> opslagruimte in het pand gelegen aan de Raketstraat 40 te Haren. Het huurcontract van 9 jaar, dat 8 jaar huurstream garandeert, gaat in op 1 juli 2020 en loopt tot 30 juni 2029. Electrolux had het pand in 2011 grondig laten renoveren in het kader van een BTW-leasing die op 30 juni 2020 afloopt. Het saldo van de kantoorruimte, 1.356 m<sup>2</sup> op het gelijkvloers, zal verder worden gecommercialiseerd.

**Schipholaan 3 te Evere**

In het pand gelegen op de Schiphollaan 3 te Evere, heeft de bestaande huurder Cofely Services zijn huurcontract voor de totaliteit van het gebouw verlengd tot 30 september 2029, zonder vroegtijdige opzegmogelijkheden door de huurder. Het pand omvat 3.333 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 370 m<sup>2</sup> opslag.

## 2. ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN, ACQUISITIES EN OVERDRACHTEN

### a. *Ontwikkelingsactiviteiten*

#### **NETWORKS NØR (voorheen North Plaza 9), Noordwijk Brussel**

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

#### **NETWORKS Gent, The Loop in Gent**

Banimmo verkreeg de nodige vergunningen en is gestart met de bouwwerken. Het gaat om twee kantoorgebouwen, ONE (6.011m<sup>2</sup>) en TWO (9.337 m<sup>2</sup>), op de site The Loop in Gent. Ze zullen allebei het label BREEAM Excellent dragen en zijn voor meerdere huurders bestemd.

#### **Activiteitencentrum ING te Louvain-La-Neuve**

MC<sup>2</sup> Development, waarin Banimmo NV en Argema Sàrl elk 50% aanhouden, verkreeg de bouwvergunning voor een build-to-suit kantoorgebouw van 10.180m<sup>2</sup>. De vennootschap is gestart met de bouwwerken van dit gebouw dat het label BREEAM Excellent zal dragen.

Eind februari 2019 tekende MC<sup>2</sup> Development een huurovereenkomst voor 12 jaar vast met de eindgebruiker ING onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een vergunning. Intussen werd de opschortende voorwaarde vervuld en zal de huurovereenkomst vanaf de oplevering van het gebouw in werking treden (voor meer informatie zie verder ‘Gebeurtenissen na balansdatum’).

#### **S.D.E.C. in Charleroi**

De procedures met de Stad Charleroi voor de ruil van de zakelijke rechten op de percelen van de S.D.E.C.-site rond het Palais des Expositions lopen verder. Ze zouden in de komende maanden moeten afgerond zijn. Eind mei beslisten de Raad van Bestuur en de Algemene Vergadering van aandeelhouders om de dochteronderneming Charleroi Expo Congrès CVBA, waarin S.D.E.C. 54% aanhoudt, in vereffening te stellen. Dit betekent dat Banimmo deze participatie op nul zette in haar rekeningen per 30 juni 2019.

Op deze manier zijn voor bijna 100M EUR aan werken opgestart, in de drie gewesten.

### b. *Acquisities*

Banimmo deed geen enkele aankoop tijdens het boekjaar 2019. De vennootschap onderzoekt echter een aantal acquisitiedossiers met het oog op toekomstige herontwikkelingen.

### c. *Overdrachten*

#### **Golf Hotel de Chantilly (Parijs)**

Op 19 december 2019 heeft Conferinvest NV, een 100% dochteronderneming van Banimmo NV, de totaliteit van de aandelen van SAS Golf Hotel de Chantilly verkocht aan Aumalia SA, die reeds de uitbater van het hotel was. Deze transactie omhelst tevens de verkoop van het aanpalend golfterrein Golf de Chantilly. De verkoop is gebaseerd op een vastgoedwaarde van 31,5M EUR. Het hotel, gelegen te Chantilly in de buurt van Parijs en dat wordt uitgebaat onder het merk Mercure, beschikt over 200 kamers, 3 restaurants en meer dan 20 vergaderzalen en zat sinds 2006 in de portefeuille van Banimmo. Op deze manier sluit Banimmo haar operationele activiteiten in Frankrijk af en kan ze zich volledig toeleggen op haar ontwikkelingsactiviteiten in België.

**Raketstraat 60 te Haren**

Op 13 december 2019 werd de akte getekend voor de verkoop aan CityDev van twee leegstaande verdiepingen in een gebouw gelegen aan de Raketstraat 60 te Haren. Dit pand werd niet langer beschouwd als strategisch.

Deze desinvesteringen hebben een positieve impact op de bezettingsgraad van de bestaande vastgoedportefeuille.

**3. FINANCIERINGEN**

Op 1 juni 2019 ondertekende Banimmo twee nieuwe kredietlijnen met haar hoofdaandeelhouder Patronale Life<sup>1</sup>. Deze twee kredietlijnen betreffen:

- een achtergesteld krediet van 15M EUR voor 7 jaar, zonder enige zekerheid of pandgeving (het annuleert en vervangt het krediet van 8M EUR dat in mei 2018 werd toegekend vóór het OBA), met een rentevoet van 5%;
- een krediet van 12,5M EUR voor 42 maanden, eveneens zonder zekerheden en tegen dezelfde rentevoet en ad-hoc beschikbaar voor de financiering van projecten.

Door deze middelen die haar meerderheidsaandeelhouder haar ter beschikking stelt, kan Banimmo haar eigen vermogen versterken (de lijn van 15M EUR kan worden gelijkgesteld met eigen vermogen) en beschikt ze over de nodige middelen om haar bouw- en ontwikkelingsprojecten te financieren.

Voor het build-to-suit project van Louvain-la-Neuve is de vennootschap samen met haar partner Argema in onderhandeling voor het bekomen van een bankfinanciering van meer dan 30M EUR.

De financiële schuld van Banimmo is gestegen van 59,4M EUR eind 2018 naar 66,1M EUR eind 2019. De financiële schuldgraad zakt weliswaar naar 32,8%, rekening houdende met de beschikbare gelden.

De financiële kosten zijn gedaald van 4,8M EUR naar 3,0M EUR, een vermindering van ongeveer 37%.

---

<sup>1</sup> Beslissing van de Raad van Bestuur op basis van een positief advies van het Comité van onafhankelijke bestuurders dat werd bijgestaan door een financieel expert (cfr. Art. 524 Wetboek Vennootschappen)

#### 4. RESULTATEN

##### Geconsolideerde resultatenrekening

| (in 000 EUR)  | 2019           | 2018            |
|---|----------------|-----------------|
| Huuropbrengsten   | 3 758          | 3 509           |
| Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad   | 500            | 51 036          |
| Opbrengsten van bestellingen in uitvoering  | -              | -               |
| <b>Opbrengsten uit de normale activiteiten</b>  | <b>4 258</b>   | <b>54 545</b>   |
| Kosten van verhuring  | - 539          | - 1 378         |
| Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad  | - 537          | - 48 262        |
| Kostprijs van bestellingen in uitvoering  | -              | -               |
| <b>Kosten van de normale activiteiten</b>   | <b>- 1 076</b> | <b>- 49 640</b> |
| <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>   | <b>3 182</b>   | <b>4 905</b>    |
| Erelonen en beheersvergoedingen   | 19             | 171             |
| Nettoresultaat op verkochte vastgoedbeleggingen   | -              | 1 352           |
| Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen   | - 1 081        | - 386           |
| (Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad                              | 1 603          | - 800           |
| Afschrijvingen op gebruiksrechten van huurcontracten  | - 394          | -               |
| (Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan de verkoop van gebouwen | -              | - 2 471         |
| <b>Andere operationele (kosten)/opbrengsten</b>   | <b>- 822</b>   | <b>- 1 342</b>  |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>  | <b>2 507</b>   | <b>1 429</b>    |
| Administratieve kosten  | - 4 280        | - 4 766         |
| Andere inkomsten  | -              | -               |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>   | <b>- 1 773</b> | <b>- 3 337</b>  |
| Financiële kosten   | - 3 022        | - 4 820         |
| Financiële opbrengsten  | 246            | 222             |
| Herwaarderingskosten op de schulden verbonden aan de gebruiksrechten van de leasingcontracten                 | - 9            | -               |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures                                     | 199            | 3 277           |
| Herwaardering (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures       | -              | -               |
| Nettoresultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures                                 | -              | 176             |
| Resultaat op andere financiële activa   | 417            | 119             |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>   | <b>- 3 942</b> | <b>- 4 363</b>  |
| Belastingen   | - 429          | - 1 880         |
| <b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN</b>   | <b>- 4 371</b> | <b>- 6 243</b>  |
| Resultaat van beëindigde activiteiten   | 1 643          | 745             |
| <b>NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>  | <b>- 2 728</b> | <b>- 5 498</b>  |
| Toewijsbaar aan:  |                |                 |
| - Aandeelhouders van de vennootschap  | - 2 727        | - 5 498         |
| - Minderheidsbelangen   | - 1            | -               |
| Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (EUR/aandeel)                            | - 0,24         | -0,48           |

De netto huurinkomsten (hetzij de huuropbrengsten min de huurlasten) bedroegen 3,2M EUR in 2019, tegenover 2,1M EUR in 2018. Deze stijging vloeit voort uit o.a. het huurcontract met Veepee in het gebouw NETWORKS Forest (voorheen Diamond Building) te Vorst.

De netto eigenaarslasten bedroegen 539k EUR.

De verkoopopbrengsten van gebouwen in voorraad bedroegen 500k EUR in 2019, tegenover 51M EUR in 2018. Het betreft hier de verkoop van twee verdiepingen in het gebouw gelegen aan de Raketstraat 60 te Haren.

De kostprijs van de verkochte gebouwen in voorraad bedraagt 537k EUR.

De evolutie van de fair value heeft een negatieve impact van 1,1M EUR op de vastgoedbeleggingen (IAS40) en een positieve impact van 1,6M EUR op de gebouwen en gronden in voorraad (IAS2).

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) zijn verlaagd naar 4,3M EUR in 2019, tegenover 4,8M EUR in 2018, dankzij een optimalisatie van de kosten.

Het operationele resultaat bedraagt -1,8M EUR, een merkelijke verbetering tegenover 2018 (-3,3M EUR).

De netto financiële lasten bedroegen 2,8M EUR in 2019 tegenover 4,6M EUR in 2018.

De uitbating en de verkoop op 19 december 2019 van Golf Hotel de Chantilly SAS dragen bij tot het resultaat ten bedrage van 1,6 M EUR.

Het nettoresultaat van het boekjaar kent een aanzienlijke verbetering en beperkt zich tot -2,7M EUR ten opzichte van -5,5M EUR eind 2018.

**Geconsolideerde balans**

| (in 000 EUR)   | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Activa</b>  |                |                |
| <b>LANGLOPENDE ACTIVA</b>  |                |                |
| Vastgoedbeleggingen  | 27 716         | 27 833         |
| Materiële vaste activa   | 526            | 111            |
| Immateriële vaste activa   | 195            | 214            |
| Gebruiksrechten van leasingcontracten  | 5 987          | -              |
| Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures                         | 5 221          | 4 818          |
| Uitgestelde belasting activa   | -              | -              |
| Langlopende financiële activa  | 4 614          | 3 849          |
| Handelsvorderingen en andere vorderingen   | 1 637          | 1 489          |
| <b>TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA</b>   | <b>45 896</b>  | <b>38 314</b>  |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>  |                |                |
| Gebouwen in voorraad   | 57 863         | 50 598         |
| Gebouwen van de bestellingen in uitvoering   | -              | -              |
| Kortlopende financiële activa  | 987            | 938            |
| Handelsvorderingen en andere vorderingen   | 5 435          | 5 394          |
| Kortlopende belastingvorderingen   | 110            | 49             |
| Kas en kasequivalenten   | 22 565         | 6 979          |
| Kortlopende activa aangehouden voor verkoop en activa van de beëindigde activiteiten | -              | 28 604         |
| <b>TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA</b>   | <b>86 960</b>  | <b>92 562</b>  |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>   | <b>132 856</b> | <b>130 876</b> |
| <b>Eigen vermogen</b>  |                |                |
| Kapitaal   | 30 000         | 79 500         |
| Geconsolideerde reserves   | 15 911         | - 30 862       |
| <b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de groep</b>                                       | <b>45 911</b>  | <b>48 638</b>  |
| Minderheidsbelangen  | 232            | -              |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>   | <b>46 143</b>  | <b>48 638</b>  |
| <b>Passiva</b>   |                |                |
| <b>LANGLOPENDE PASSIVA</b>   |                |                |
| Langlopende financiële schulden  | 14 982         | 48 534         |
| Langlopende afgeleide financiële instrumenten  | -              | -              |
| Voorzieningen  | 1 251          | 1 306          |
| Langlopende schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten          | 6 911          | -              |
| Handelsschulden en andere schulden   | 2 801          | 1 256          |
| <b>TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA</b>  | <b>25 945</b>  | <b>51 096</b>  |
| <b>KORTLOPENDE PASSIVA</b>   |                |                |
| Kortlopende financiële schulden  | 51 141         | 10 851         |
| Kortlopende afgeleide financiële instrumenten  | -              | -              |
| Kortlopende belastingschulden  | 155            | 469            |
| Voorzieningen  | 29             | 29             |
| Kortlopende schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten          | 689            | -              |
| Handelsschulden en andere schulden   | 8 754          | 8 220          |
| Passiva verbonden aan de activa van de beëindigde activiteiten                       | -              | 11 573         |
| <b>TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>   | <b>60 768</b>  | <b>31 142</b>  |
| <b>TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN</b>  | <b>132 856</b> | <b>130 876</b> |

De vastgoedbeleggingen (IAS40) hebben een heel lichte waardevermindering gekend van 0,1M EUR. De gebouwen in voorraad (IAS2) hebben daarentegen een waardevermeerdering gekend voor een bedrag van 7,3M EUR. Dit is o.a. het gevolg van het verlengen van de huurcontracten in Evere en Haren, de activering van de kosten op projecten alsook van de terugname van vroegere waardeverminderingen op gebouwen en gronden in voorraad.

Het kapitaal van Banimmo NV werd op 4 december 2019 gereduceerd van 79,5 tot 30M EUR door (i) het aanzuiveren van de overgedragen verliezen zoals vermeld in de jaarrekening die op 31 december 2018 werd afgesloten en (ii) voor het aanleggen van een reserve tot dekking van een voorzienbaar verlies. Deze kapitaalvermindering werd doorgevoerd zonder afschaffing van aandelen maar door een proportionele vermindering van de fractiewaarde van de aandelen.

## 5. CORPORATE GOVERNANCE

Op 27 mei 2019 heeft de Raad van Bestuur de heer Laurent Calonne, vaste vertegenwoordiger van Lares Real Estate bvba, aangeduid als nieuwe CEO van Banimmo.

Hij stuurt een kernteam van vastgoedspecialisten aan die instaan voor de verdere ontwikkeling van de vennootschap. Teneinde haar kostenstructuur te optimaliseren is Banimmo overgegaan tot de uitbesteding van haar ondersteunende diensten aan Patronale Life ingevolge een outsourcing-overeenkomst tussen Banimmo en Patronale Life<sup>2</sup>, waardoor Banimmo een 'lean-and-mean' structuur krijgt die zich volledig kan focussen op haar métier.

Het bestuurdersmandaat van de heer Patrick Mertens (vaste vertegenwoordiger van Wimer Consult GCV), dat op dezelfde dag een einde nam en normaal gezien verviel op de jaarvergadering van 2021, werd overgenomen door de heer Hendrik Danneels (vaste vertegenwoordiger van Mylecke NV) via coöptatie door de Raad van Bestuur.

In oktober vervoegden Liesbeth Keymeulen en Sven Dumortier het managementteam als respectievelijk COO en CTO (Chief Technical Officer).

Banimmo verhuisde in november 2019 van Zaventem naar de zetel van Patronale Life op de Bischoffsheimlaan 33 te Brussel.

Op 4 december werd Liesbeth Keymeulen benoemd tot bestuurder.

## 6. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Op 11 februari 2020 heeft MC<sup>2</sup> Development SA, met als twee aandeelhouders Banimmo NV en Argema Sàrl (Marc Liégeois groep), de bevestiging ontvangen dat de vergunning voor de bouw van het activiteitencentrum van ING in Louvain-la-Neuve uitvoerbaar, definitief en vrij van beroep is, met als gevolg de inwerkingtreding van de langetermijn-huurovereenkomst vanaf de oplevering voorzien in oktober 2021.

---

<sup>2</sup> Beslissing van de Raad van Bestuur op basis van een positief advies van het Comité van onafhankelijke bestuurders dat werd bijgestaan door een financieel expert (cfr. Art. 524 Wetboek Vennootschappen).

Op 19 februari 2020 heeft Banimmo een obligatielening ten bedrage van 44M EUR afgelost, deels met eigen middelen voortkomende uit de verkoop van SAS Golf Hotel de Chantilly, en deels met een financiering door Patronale Life<sup>3</sup>.

## 7. VOORUITZICHTEN

Banimmo zal in 2020 volop inzetten op een succesvolle ontwikkeling van de drie bestaande projecten, nl. NETWORKS NØR (Brussel), NETWORKS Gent en het gebouw voor ING te Louvain-la-Neuve. De werven zijn alle drie in uitvoering en voor Gent en Brussel is de commercialisatie gestart. Voor het project in Louvain-la-Neuve lopen er onderhandelingen voor de verkoop.

De leegstand in NETWORKS Forest zal actief worden aangepakt en voor de gronden in Gent, Ans en Charleroi zullen de nieuwe ontwikkelingen in de steigers worden gezet.

Daarnaast is Banimmo zich volop aan het beraden over haar strategie en positionering en zal ze daar in het najaar van 2020 over communiceren.

## 8. DIVIDEND

Gelet op het negatief resultaat van het boekjaar zal de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering voorstellen om geen dividend uit te keren.

## 9. FINANCIËLE KALENDER

**12/05/2020** Gewone Algemene Vergadering  
**27/08/2020** Halfjaarverslag op 30 juni 2020

Voor meer informatie, contacteer:

**Banimmo SA**  
Bischoffsheim 33  
B-1000 Brussel  
T +32 2 710 53 11

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

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

Dit persbericht is beschikbaar op de website van de vennootschap [www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)

### Over Banimmo

*Banimmo positioneert zich als een belangrijke speler voor het omvormen van tertiaire vastgoedactiva alsook voor de bouw van build-to-suit gebouwen die beantwoorden aan de vereisten en strikte criteria van investeerders voor eigen gebruik en huurders.*

*De huidige vastgoedportefeuille omvat 38.459 m<sup>2</sup> aan verhuurde gebouwen en een reserve van ca. 281.000 m<sup>2</sup> aan ontwikkelingspotentieel.*

<sup>3</sup> Beslissing van de Raad van Bestuur op basis van een positief advies van het Comité van onafhankelijke bestuurders (cfr. Art. 7:97 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen)