

## PERSBERICHT

---

### Geconsolideerde resultaten 2017

---

- Omzetcijfer: €65M
  - EBITDA : €9M
  - Nettoresultaat: €-3,9M tegenover €-15,4M in 2016
  - Vermindering van de schuldgraad tot €109M en LTV-ratio van 58%
  - Geherwaardeerd nettoactief<sup>1</sup> : 5,8 €per aandeel
  - Bestaande portfolio van 143 000 m<sup>2</sup> en grondreserve waarop Banimmo tot 325 000 m<sup>2</sup> kan ontwikkelen
  - Ondertekening van de verkoop van Banimmo France (finalisatie is aan de gang)
- 

#### **1. COMMERCIELE EN HUURACTIVITEITEN**

De algemene bezettingsgraad van de portefeuille, berekend op basis van de werkelijk beschikbare oppervlakten, komt eind 2017 op 83%. Dat ligt in de lijn van het cijfer van eind 2016. De nieuwe overeenkomsten voor Dolce La Hulpe B14, Anglet en Verpantin compenseerden het vertrek van huurders uit Diamond.

Op commercieel vlak werden in 2017 heel wat offertes ingediend. Voor sommige dossiers volgde een handtekening (zie 'overdrachten' verder). Andere lopen nog, zoals twee dossiers betreffende ongeveer 6 000 m<sup>2</sup> voor de Diamond-kantoren in Vorst.

#### **2. ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN, ACQUISITIES EN OVERDRACHTEN**

##### **In België**

##### **a. Ontwikkelingsactiviteiten**

Voor de site Athena Business Center (Vilvoorde) kreeg Banimmo de machtiging om de bestemming te wijzigen. Het nieuwe RUP (bestemmingsplan) staat 220 wooneenheden toe.

Voor de site North Plaza (13 800 m<sup>2</sup>) werd een wijzigingsvergunning aangevraagd voor de verticale opdeling van het gebouw. De geplande twee inkomhallen en verdiepingen van 400 tot 900 m<sup>2</sup> zouden het huuraanbod heel wat flexibeler moeten maken.

De procedures bij de Stad Charleroi voor de ruil van percelen op de site S.D.E.C. lopen verder. Eens ze rond zijn, wordt een masterplan opgemaakt.

---

<sup>1</sup> Zie definitie op pagina 5

In de joint venture Conferinvest werd het contract met Deloitte University eind mei vernieuwd voor nog eens drie jaar, van midden 2018 tot midden 2021. Het omvat betere voorwaarden voor de twee hotels, Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly.

In het dossier The Loop in Gent heeft Banimmo akte genomen van de beslissing van de Stad om geen toestemming te geven voor een Outlet Center. Tegelijk praat Banimmo verder met mogelijke partners om in 2018 te starten met de uitvoering van een uitvoerbare vergunning op Veld 5.

b. Acquisities

Er hebben in 2017 geen nieuwe acquisities of kapitaalinvesteringen van betekenis plaatsgevonden.

c. Overdrachten

In februari 2017 vond de overdracht plaats van de verbonden vennootschap Tervueren Invest NV, eigenaar van de kantoorste site aan de Desguinlei in Antwerpen.

Banimmo tekende eind juli 2017 de verkoop aan de groep SwissLife van de administratieve erfpachtovereenkomst voor de Halle Secrétan in Parijs. De voorlopige verkoopovereenkomst werd eind 2016 getekend, maar voor de concrete overdracht moest de Stad Parijs de nieuwe eigenaar goedkeuren, wat ook gebeurde.

In september heeft Banimmo een klein perceel (57 are) van haar grond in Ans verkocht aan de Zone de Police d'Ans. In december heeft de vennootschap een voorlopige verkoopovereenkomst getekend, onder de opschortende voorwaarde van de aflevering van de vergunning voor 25% van de terreinen in Ans (site van Bonne Fortune).

Nadat de Waalse Overheidsdienst op 15 juni 2017 het kantoorgebouw in Namen aanvaardde, dat in het bezit is van de joint venture Bureau Cauchy C, werden in november 2017 de toekomstige erfpachtvorderingen overgedragen. Tegelijkertijd heeft Banimmo in december haar participatie van 50% in Bureau Cauchy A overgedragen aan haar partner Thomas & Piron.

In het kader van haar desinvesteringsplan verkocht Banimmo in november de Marché Vaugirard aan haar referentieaandeelhouder Affine. Deze winkelgalerij is gelegen in het 15e arrondissement van Parijs, tegenover de Gare Montparnasse.

Zoals in het PGR-plan van eind 2016 was bepaald, droeg Urbanove de vennootschap Le Côté Verre (die eigenaar was van het winkelcentrumproject in Namen) in april 2017 over aan Besix. De activa die in handen waren van haar dochterondernemingen Les Rives de Verviers / Avenir Promotion / Bijouterie Doutrepont (eigenaar van het winkelcentrumproject in Verviers) werden in november 2017 verkocht aan City Mall. Banimmo heeft in het Urbanove-dossier geen enkele financiële impact meer heeft op haar rekeningen.

### **In Frankrijk**

Banimmo France heeft de Tijdelijke Bezettingsovereenkomst ('*Convention d'Occupation Temporaire*') voor 55 jaar getekend voor de site La Défense (project "Table Square"), alsook het Contract voor Vastgoedpromotie ('*Contrat de Promotion Immobilière*'). Het begin van de werkzaamheden staat gepland in het eerste semester van 2018.

Op de site Verpantin (4 700 m<sup>2</sup>), in regio Parijs, zet Banimmo France de renovatiewerkzaamheden van de winkelgalerij verder, waarin ze in 2017 bijna €2 miljoen heeft geïnvesteerd.

In Nice werd Banimmo France weerhouden om, in het kader van een administratieve erfpacht van 45 jaar, de «Halle de la Gare du Sud » nieuw leven in te blazen. De bedoeling is dat er een "Chefs Fooding & Vintage" pool van 2 700 m<sup>2</sup> gecreëerd wordt.

### 3. BANKFINANCIERINGEN

Midden december 2017 heeft Banimmo het saldo van het gesyndiceerd krediet (€ 47 miljoen) terugbetaald, dat in 2011 was toegekend door ING en KBC.

Nieuwe verkopen en herfinancieringen zijn aan de gang om de obligatielening van € 34 miljoen, die op 30 mei 2018 komt te vervallen, terug te kunnen betalen.

De toekomstige operaties van de groep zullen hoofdzakelijk gefinancierd worden door bilaterale kredieten.

Er werd aan alle bank- en obligatiecovenants voldaan.

### 4. DE RESULTATEN

#### GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in duizenden euro)

	2017	2016	2015
Huurinkomsten	6.996	11.640	11.402
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	54.952	132.716	17.612
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering	3.142	-	23.093
<b>Opbrengsten uit de ordinare activiteiten</b>	<b>65.090</b>	<b>144.356</b>	<b>52.107</b>
Kosten van verhuur	-3.027	-3.444	-3.283
Kostprijzen van verkochte gebouwen in voorraad	-44.011	-72.092	-16.869
Kostprijzen van verkochte bestellingen in uitvoering	-2.577	-	-17.502
<b>Kosten van de ordinare activiteiten</b>	<b>-49.615</b>	<b>-75.536</b>	<b>-37.654</b>
<b>Operationeel vastgoed resultaat</b>	<b>15.475</b>	<b>68.820</b>	<b>14.453</b>
Erelonen en beheersvergoedingen	587	548	1.092
Netto resultaat op vastgoedverkopen	0	-1.269	-3.925
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-1.101	-386	-575
	-3.829	-14.713	-4.000
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	-155	-424	-16
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>10.977</b>	<b>52.576</b>	<b>7.029</b>
Administratieve kosten	-6.941	-9.683	-9.077
Andere inkomsten	-	-	-
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>4.036</b>	<b>42.893</b>	<b>-2.048</b>
Financiële kosten	-6.029	-38.729	-32.486
Financiële opbrengsten	482	1.925	1.953
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint venture	81	-1.122	-2.035
Afschrijvingen (toevoeging/terugname) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint venture	-203	449	-
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint venture	0	-1	1.038
Resultaat op andere financiële vaste activa	-1	90	-109
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-1.634</b>	<b>5.505</b>	<b>-33.687</b>
Belastingen	-2.278	-20.915	453
<b>Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten</b>	<b>-3.912</b>	<b>-15.410</b>	<b>-33.234</b>
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>-3.912</b>	<b>-15.410</b>	<b>-33.234</b>
Toewijsbaar aan:			
- Aandeelhouders van de vennootschap	-3.912	-15.410	-33.227
- Minderheidsbelangen	-	-	-7
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)	-0,34	-1,36	-2,93

**GECONSOLIDEERDE BALANS**
*(in duizenden euro)*

	2017	2016	2015
<b>ACTIVA</b>			
<b>Vaste activa</b>			
Vastgoedbeleggingen	26.995	37.879	65.948
Materiële vaste activa	219	335	493
Immateriële vaste activa	200	58	75
Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen en joint venture	5.271	6.403	7.520
Uitgestelde belastingactiva	281	255	5.504
Langlopende financiële activa	4.496	24.423	45.862
Handelsvorderingen en andere vorderingen	540	1.628	4.982
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>38.002</b>	<b>70.981</b>	<b>130.384</b>
<b>Vlottende activa</b>			
Gebouwen in voorraad	98.035	138.613	192.387
Gebouwen - Bestellingen in uitvoering	0	2.569	2.281
Kortlopende financiële activa	19.171	819	818
Handelsvorderingen en andere vorderingen	16.897	22.424	20.516
Kortlopende belastingvorderingen	152	54	652
Kas en kasequivalenten	5.651	37.157	3.551
Vaste activa aangehouden voor verkoop	10.541		
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>150.447</b>	<b>201.636</b>	<b>220.205</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>188.449</b>	<b>272.617</b>	<b>350.589</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
Kapitaal	79.539	79.539	107.050
Geconsolideerde reserves	-25.402	-21.796	-33.960
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de groep</b>	<b>54.137</b>	<b>57.743</b>	<b>73.090</b>
Minderheidsbelangen	-	-	-
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>54.137</b>	<b>57.743</b>	<b>73.090</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Langlopende verplichtingen</b>			
Langlopende financiële schulden	77.751	108.213	159.570
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	2.182	6.053	-
Voorzieningen	1.591	2.751	2.085
Handelsschulden en andere schulden	1.983	2.591	4.256
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>83.507</b>	<b>119.608</b>	<b>165.911</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>			
Kortlopende financiële schulden	37.374	63.950	86.976
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	602	33	6.416
Kortlopende belastingsschulden	2.723	17.437	161
Voorzieningen	29	74	76
Handelsschulden en andere schulden	10.077	13.772	17.959
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>50.805</b>	<b>95.266</b>	<b>111.588</b>
<b>Totaal verplichtingen en eigen vermogen</b>	<b>188.449</b>	<b>272.617</b>	<b>350.589</b>

De **netto huurinkomsten** bedroegen in 2017 € 4 miljoen, tegenover € 8,2 miljoen in 2016. Deze sterke daling vloeit voort uit het verlies aan huurinkomsten als gevolg van de verkopen die in 2016 en 2017 hebben plaatsgevonden.

De vennootschap boekte in 2017 een **verkoopopbrengst** uit gebouwen in voorraad van € 55 miljoen, tegenover een uitzonderlijk hoge verkoopopbrengst van € 132,7 miljoen in 2016 (waarvan € 129,4 miljoen gerelateerd was aan de verkoop van de Marché Saint-Germain in Parijs).

Die opbrengst bestaat uit:

- € 27,8 miljoen voor de verkoop van de Halles Secrétan (Parijs)
- € 13,25 miljoen voor de verkoop van Tervueren Invest (Antwerpen)
- € 11,7 miljoen voor de verkoop van de Galerie Vaugirard (Parijs)
- € 1,9 miljoen voor de verkoop van Bureau Cauchy A (Namen)
- € 0,29 miljoen voor de verkoop van gronden in Ans (Luik)

De **erelonen en commissies** bedroegen € 0,6 miljoen.

De **verbonden ondernemingen en joint-ventures** hebben in 2017 geen enkel resultaat opgeleverd.

De **kosten en lasten van de verkoop van gebouwen** in voorraad van € 44 miljoen vertegenwoordigen de kostprijs van de gebouwen die in de loop van het jaar werden verkocht. In vergelijking met de opbrengst van de verkoop van deze activa (*zie supra*), heeft Banimmo een meerwaarde gegenereerd van € 11 miljoen.

De vastgoedbeleggingen (IAS40) ondergingen een lichte neerwaartse aanpassing van de waarde van € 1,1 miljoen. De gebouwen in voorraad (IAS2) kenden een waardevermindering voor een bedrag van € 3,8 miljoen. Die waardevermindering werd voornamelijk geboekt op de kosten die waren geactiveerd voor de ontwikkeling van het Design Outlet Center in Gent, waar intussen van afgezien werd, en op het gebouw Rocquencourt (Frankrijk).

De **werkingskosten** (administratieve en operationele lasten) bedragen € 6,9 miljoen, tegenover € 9,7 miljoen vorig jaar. Deze daling vloeit voort uit het strategische plan dat eind 2016 werd ingevoerd, waarin, naast de inkrimping van de portfolio, ook een sterke daling van de kosten werd voorzien, weliswaar met behoud van de competenties die nodig zijn om de pipeline te ontwikkelen. .

Het **operationeel resultaat bedraagt € 4 miljoen**, een sterke daling dus tegenover 2016, omdat dat jaar gekenmerkt werd door de zeer grote marge die was voortgevloeid uit de verkoop van de Marché Saint Germain.

De netto financiële lasten bedroegen in 2017 € 5,5 miljoen, tegenover € 9,1 miljoen in 2016.

De gemiddelde financiële schuld bedroeg in 2017 € 138,25 miljoen, tegenover € 243,1 miljoen in 2016, wat overeenkomt met een vermindering met 43%.

De gemiddelde kost van de schuld bedroeg 3,5% vóór en 4,5% na impact van de indekkingsinstrumenten.

De verhouding netto financiële schulden op het totaal van de balans (LTV) per 31/12/2017 bedroeg 58,1%.

De belastinglasten bedragen € 2,3 miljoen en houden verband met de verkoop van de Halle Secrétan in Parijs.

Het **geconsolideerd nettoresultaat (IFRS)** van het jaar vertoont een verlies van € 3,9 miljoen, tegenover een verlies van € 15,4 miljoen in 2016.

## **5. GEHERWAARDEERD NETTOACTIEF PER AANDEEL**

Op 31 december 2017 bedroeg het Geherwaardeerd Nettoactief € 66,3 miljoen, oftewel 5,8 € per aandeel, tegenover 7,3 € per 31 december 2016.

Deze vermindering van 1,5 € per aandeel is te wijten aan het resultaat van het jaar 2017, aan de valorisatie van de Franse activa op hun verkoopwaarde volgens de getekende verkoopovereenkomst, aan de aanpassing van het project in Gent (met het einde van het project Design Outlet Center) en aan de aanpassing van de exitwaarde van de hotels.

## **6. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Banimmo ondertekende op 21 december 2017 een compromis voor de verkoop aan het Franse private equity fonds Montefiore van haar aandelen in Banimmo France. De realisatie van deze promesse, die onderhevig is aan bepaalde opschortende voorwaarden, heeft plaatsgevonden op 27 februari 2018. De verkoopakte zal eerstdaags getekend worden. Een belangrijke mijlpaal in de strategie van Banimmo, met vernieuwde focus op België en de versterking van haar financiële situatie.

## **7. VOORUITZICHTEN**

De teams van Banimmo hebben in de loop van het boekjaar 2017 belangrijke stappen gezet naar een heropstart van de ontwikkelingsactiviteiten van de firma: significante vermindering van de bankschuld, voortzetting van de aanpassing van de vastgoedportfolio, dynamisch beheer van de dossiers die in 2018 in ontwikkelingsprojecten moeten uitmonden, in solo of met een partner, leunend op Banimmo's grote grondreserve met een ontwikkelingspotentieel van 325 000 m<sup>2</sup>, optimalisatie van de kosten, enz.

In mei 2018 volgt de volgende mijlpaal: het vervallen van de obligatielening, waaraan momenteel het merendeel van de middelen van de firma wordt besteed.

## **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**

Algemene Vergadering van de Aandeelhouders : 8 mei 2018

### **Contact**

#### **Banimmo**

Lenneke Marelaan 8  
1932 Zaventem  
Tel. : +32 2 710 53 11  
[www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)

#### **Patrick Mertens**

CEO  
[patrick.mertens@banimmo.be](mailto:patrick.mertens@banimmo.be)

#### **Philippe Opsomer**

CFO  
[philippe.opsomer@banimmo.be](mailto:philippe.opsomer@banimmo.be)

### **Over Banimmo**

*Banimmo profileert zich vandaag als een speler die in staat is om vastgoedactiva, die aan de strengste eisen en normen van de eindinvesteerders voldoen, te bouwen of om te vormen, alsook built-to-suit gebouwen te ontwikkelen die aan de wensen van de huurders voldoen. Deze competentie geldt zowel voor kantoorgebouwen (waarin Banimmo historisch aanwezig is), als voor handelspannen of nichesegmenten (hotels, enz.).*

*De vastgoedportefeuille heeft een totale waarde van € 208 miljoen eind december 2017 en omvat ongeveer 143.000 m<sup>2</sup> ontwikkelde oppervlakte en 325.000 m<sup>2</sup> die nog kunnen ontwikkeld worden. België is de belangrijkste markt met een marktwaarde van 68% van de portefeuille. Frankrijk vertegenwoordigt 32% van de portefeuille van Banimmo. De Franse groep Affine bezit 49,5% van Banimmo.*