

PERSBERICHT

Geconsolideerde resultaten 2018

- Omzetcijfer: 55M EUR
 - EBITDA: 4,6M EUR
 - Nettoresultaat: -5,5M EUR
 - Vermindering van de schuldgraad tot 57,5M EUR en LTV-ratio van 43,9%
 - Nieuwe meerderheidsaandeelhouder : Patronale Life heeft 60,13 %
-

1. COMMERCIELE- EN HUURACTIVITEITEN

De bezettingsgraad van de portefeuille, berekend op basis van de werkelijk beschikbare oppervlakten, kwam einde 2018 op 87% en betekent dus een verhoging in vergelijking met juni 2018 (77%), o.m. dankzij een huurovereenkomst van 10 jaar die werd afgesloten met Vente-Exclusive.com voor een oppervlakte van 3.730 m² in het kantoorgebouw Diamond te Vorst. De huurder betreft dit gebouw reeds sedert half december 2018. Hierdoor staat slechts nog een gedeelte van het gebouw Diamond leeg (zijnde 2.850 m² op een totaaloppervlakte van 12.800 m²).

De huurgarantie afgegeven bij de verkoop van het gebouw Arts 27 werd positief afgerond in juni 2018 en deze gebonden aan de verkoop van het gebouw Alma Court blijft stabiel dankzij de commerciële activiteiten tot behoud van de huurders.

Medio oktober 2018 werd een huurovereenkomst van 12 jaar ondertekend met een Franse beheerder voor het hotel met conferentiecentrum te Chantilly (Frankrijk, ten noorden van Parijs). Banimmo is hierdoor niet langer onderhevig aan operationele risico's en ontvangt een trimestrieel vast huurbedrag.

In samenwerking met Argema (Groep Marc Liégeois) werd einde februari 2019 een vaste huurovereenkomst van 12 jaar ondertekend met ING Bank voor haar nieuwe activiteitencentrum in Louvain-La-Neuve, en dit onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de nodige vergunningen.

2. ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN, ACQUISITIES EN OVERDRACHTEN

a. Ontwikkelingsactiviteiten

North Plaza 9

Voor de renovatie van het gebouw North Plaza 9 (13.800 m²) werd een vergunning bekomen. Banimmo werkt vanaf de zomer van 2019 verder aan de ontwikkeling van dit passief kantoorgebouw met BREEAM-score Excellent, en komt hiermee tegemoet aan de grote vraag naar verhuur van ruimtes van 500 tot 800m².

SDEC Charleroi

De onderhandelingen met de Stad Charleroi, betreffende de ruil van zakelijke rechten omtrent de percelen op de site S.D.E.C. rondom de 'Palais des Expositions', zullen in de volgende maanden afgerond worden. In samenwerking en overleg met de Stad Charleroi zal er een oproep tot projecten gedaan worden om een masterplan op te zetten.

Site The Loop te Gent

Banimmo heeft zich gedurende het jaar 2018 voorbereid op het opstarten van de bouw van het eerste kantoorgebouw met BREEAM-score Excellent tegen half 2019 en dit voor een oppervlakte van 9.000 m², met als doel hier meerdere huurders aan te trekken.

Ans, site Bonne Fortune, vlakbij Luik

Met het oog op de verkoop van een terrein van 2,50ha te Ans (Luik), heeft Banimmo een bouwvergunning bekomen voor een gemengde activiteit van kantoren, showrooms en opslagruimte van 10.000 m².

Activiteitencentrum ING te Louvain-La-Neuve

Met ING Bank werd er eind februari 2019 een "build-to-suit"-overeenkomst ondertekend voor een kantoorgebouw met BREEAM-score Excellent van 10.000 m² dat begin 2021 opgeleverd zal worden, en waaraan een huurovereenkomst van 12 jaar verbonden is. Zie ook het punt "Commerciële en huuractiviteiten" hoger vermeld.

Diamond te Vorst (zuiden van Brussel)

Een gedeelte van het Diamond gebouw werd gerenoveerd voor de nieuwe huurder Vente-Exclusive.com. Daarnaast werd het gelijkvloers met atrium heringericht om er o.m. een lounge, een fitness, een cafetaria en vergaderruimten in onder te brengen, en dit voor een totaal budget van 1,50M EUR.

b. Acquisities

Banimmo heeft voor 75K EUR de naakte eigendom gekocht van een gedeelte van de terreinen waarop het Diamond gebouw in Vorst gevestigd is, waardoor het deze terreinen volledig zelf kan beheren.

Voor de ontwikkeling van het project in opdracht van ING Bank heeft Banimmo, in samenwerking met Argema (Groep Marc Liégeois), een erfpachtbelofte voor 99 jaar ondertekend op de gronden van de UCL, en dit met een jaarlijkse canon van 23K EUR.

Banimmo heeft haar participatie in Conferinvest verhoogd van 49% naar 100%. Conferinvest is eigenaar van het hotel en conferentiecentrum Dolce (dat sedert 1 maart onder merknaam Mercure van de Groupe Accor uitgebaat wordt) te Chantilly (Frankrijk, ten noorden van Parijs). Een huurovereenkomst van 12 jaar met de Franse hoteluitbater Groupe Parfirès werd medio oktober 2018 afgesloten.

Het verkoopproces van dit actief werd in januari 2019 opgestart en zou tegen eind 2019 afgerond moeten zijn.

c. Overdrachten

Gedurende het jaar 2018 heeft Banimmo de volgende verkopen gerealiseerd :

- Verkoop in februari 2018 van haar Frans filiaal aan het Franse Private Equity fonds Montefiore Investment en dit in het kader van haar heroriënteringsstrategie op de vastgoedmarkt in België. Banimmo France was de eigenaar van commerciële galerijen te Verpantin, Anglet, Montpellier, La Défense en Nice.

- Verkoop in april 2018 van de kantoorgebouwen te Rocquencourt aan een Franse ingenieursgroep en dit ook in het kader van haar strategische uittrekking uit Frankrijk.
- Verkoop van haar participatie van 49% in het hotel en conferentiecentrum Dolce La Hulpe, een onderdeel van Dolce La Hulpe Real Estate en Lex84, beiden eveneens entiteiten van de site La Hulpe.
- Verkoop van haar residentieel ontwikkelingsproject Groenloo te Vilvoorde en dit in het kader van de heroriënteringsstrategie op de vastgoedmarkt voor kantoren in België.
- Verkoop in november 2018 van een deel van haar gronden voor ongeveer 2,5ha van het terrein te Ans (« Bonne Fortune ») nabij Luik. Er blijft nog zo'n 6ha over om een business park te ontwikkelen.

3. FINANCIERINGEN

Banimmo heeft in 2018 haar terugbetalingsplan, dat eind 2016 werd opgestart, voltooid door de obligatielening 2013-2018 voor een bedrag van 34M EUR op vervaldag 30 mei 2018 volledig terug te betalen.

Hierdoor werd de geconsolideerde schuld verminderd van ongeveer 200M EUR in 2016, tot 66M EUR in 2018 – d.i. een vermindering van 49,1M EUR sinds eind 2017.

Tevens werd er aan alle bank- en obligatiecovenanten voldaan.

4. DE RESULTATEN

Geconsolideerde resultatenrekening

(in '000) (op 31 december)	2018	2017	2016
RESULTATENREKENING			
Huuropbrengsten uit gebouwen	3 509	6 996	11 640
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	51 036	54 952	132 716
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering	0	3 142	0
Opbrengsten uit de ordinaire activiteiten	54 545	65 090	144 356
Kosten van verhuring	-1 376	-3 027	+3 444
Kosten van verkochte gebouwen in voorraad	-48 262	-44 011	-72 092
Kosten van verkochte bestellingen in voorraad	0	-2 577	0
Kosten van de ordinaire activiteiten	-49 640	-49 615	-75 536
Erelonen en beheersvergoedingen	171	587	548
Netto resultaat van verkochte vastgoedbeleggingen	1 352	0	-1 269
Wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen	-386	-1 101	-386
Winst/verlies op de waarde van gebouwen in voorraad	-800	-3 829	-14 713
Winst/verlies op de waarde van vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen in voorraad	-2 471	0	0
Andere bedrijfskosten op onroerend goed	-1 342	-154	-424
Vastgoedresultaat	1 409	10 977	52 576

(in '000) (op 31 december)	2018	2017	2016
Bedrijf- en administratieve kosten	-4 766	-6 941	-9 684
Operationeel resultaat	-3 337	4 036	42 893
Financiële kosten	-4 820	-6 029	-38 729
Financiële opbrengsten	222	482	1 925
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint venture	3 277	81	-1 122
Afschrijvingen (toevoeging/terugnname) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint venture	0	-203	449
Nettoresultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint venture	176	0	-1
Resultaat op andere financiële vaste activa	119	-1	-90
Resultaat voor belastingen	-4 363	-1 634	5 505
Belastingen	-1 880	-2 278	-20 915
Resultaat van het boekjaar – voortgezette activiteiten	-6 243	-3 912	-15 410
Resultaat van de beëindigde activiteiten	745	0	0
Resultaat van het boekjaar	-5 498	-3 912	-15 410

Geconsolideerde balans			
(in '000) (op 31 december)	2018	2017	2016
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	27 833	26 995	37 879
Materiële vaste activa	111	219	335
Immateriële vaste activa	214	200	58
Deelnemingen in vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	4 818	5 271	6 403
Uitgestelde belastingactiva	0	281	255
Langlopende financiële activa	3 849	4 496	24 423
Handelsvorderingen en andere vorderingen	1 489	540	1 628
Vlottende activa			
Voorraden	50 598	98 035	138 613
Bestellingen in uitvoering	0	0	2 569
Kortlopende financiële activa	938	19 171	819
Handelsvorderingen en andere vorderingen	5 394	16 897	22 424
Kortlopende belastingvorderingen	49	152	54
Kas en kasequivalenten	6 979	5 651	37 157
Vaste activa aangehouden voor verkoop	28 604	10 541	0
Totaal activa	130 876	188 449	272 617

<i>(in '000) (op 31 december)</i>	2018	2017	2016
PASSIVA			
Eigen vermogen	48 638	54 137	57 743
Langlopende verplichtingen			
Langlopende financiële schulden	48 534	77 751	108 213
Voorzieningen	1 306	1 590	2 751
Afgeleide financiële instrumenten op lange termijn	0	2 182	6 053
Handelsschulden en andere schulden	1 256	1 983	2 591
Kortlopende verplichtingen			
Kortlopende financiële schulden	10 851	37 374	63 950
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	0	602	33
Uitgestelde belastingpassiva	469	2 723	17 437
Voorzieningen	29	29	74
Handelsschulden en andere schulden	8 220	10 077	13 772
Totaal verplichtingen en eigen vermogen	130 876	188 449	272 617
Netto financiële schulden op balanstotaal	43,90%	58,10%	49,50%
Financiële schulden op eigen vermogen	1,2x	2x	2,3x
Resultaten per aandeel			
Totaal aantal aandelen (op 31/12)	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Eigen vermogen per aandeel (op 31/12)	4,28 €	4,77 €	5,08 €
Gewoon bruto dividend	0,00 €		

De netto huurinkomsten (hetzij de huuropbrengsten min de huurlasten) bedroegen 2,1M EUR in 2018, tegenover 4M EUR in 2017. Deze sterke daling vloeit voort uit het verlies aan huurinkomsten als gevolg van de verkopen die in 2017 en 2018 hebben plaatsgevonden.

De verkoopopbrengsten van gebouwen in voorraad bedroegen 51M EUR in 2018, tegenover 55M EUR in 2017.

Deze opbrengsten bestaan uit:

- 39M EUR voor de verkoop van Banimmo Frankrijk (waarde van de vastgoedactiva)
- 10M EUR voor de verkoop van Rocquencourt
- 2M EUR voor de verkoop van een stuk van de grond in Ans

De erelonen en beheerscommissies bedroegen 0,2M EUR.

De kosten en lasten van de verkoop van gebouwen in voorraad van 48,3M EUR vertegenwoordigen de kostprijs van de gebouwen die in de loop van het jaar werden verkocht.

Het vastgoedactief Groenloo, geklasseerd als vastgoedbelegging, werd verkocht en heeft een meerwaarde van 1,35 MEUR opgeleverd.

De vastgoedbeleggingen (IAS40) hebben een heel lichte waardevermindering gekend van 0,4M EUR. De waarde van de gebouwen in voorraad (IAS2) hebben een waardevermindering gekend voor een bedrag van 0,8M EUR. Deze vermindering is te wijten aan het naderende einde van het huurcontract van het vastgoedactief Da Vinci Raket.

Tot slot werd de openstaande vordering van 3,9M EUR op Affine (actueel Société La Tour Eiffel) afgewaardeerd met 2,5M EUR om de neerwaartse evolutie van de Galerie Vaugirard in Parijs (Montparnasse) te corrigeren. Tijdens het beheer door de overnemer, gedurende de verstreken maanden, is er een belangrijke huurachterstal ontstaan en werden de huurprijzen verlaagd. Deze vordering is het gevolg van de verkoop in november 2017 van SAS Paris Vaugirard aan Affine en dit in het kader van de verplichte schuldvereffeningsprocedure van Banimmo.

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) zijn verlaagd naar 4,8M EUR in 2018, tegenover 6,9M EUR in 2017, om de inkrimping van de portfolio te begeleiden

Het operationele resultaat bedraagt -3,3M EUR, een sterke daling tegenover 2017 (+4M EUR), omdat 2017 gekenmerkt werd door hogere winstmarges op verkoop en hogere netto huurinkomsten.

De netto financiële lasten bedroegen 4,6M EUR in 2018 tegenover 5,5M EUR in 2017.

De gemiddelde financiële schuld bedroeg 77,8M EUR in 2018 tegenover 138,3M EUR in 2017, wat overeenkomt met een vermindering met 44%.

5. NIEUWE MEERDERHEIDSAANDEELHOUDER

Door het openbare overnamebod in november 2018, kreeg Banimmo een nieuwe meerderheidsaandeelhouder. Patronale Life, die op dit ogenblik 60,13% van de Banimmo-aandelen bezit, is een Belgische levensverzekeringsmaatschappij gespecialiseerd in spaarverzekeringen met gewaarborgd kapitaal (Tak 21 en Tak 26) evenals verzekeringen verbonden aan fondsen (Tak 23).

Patronale Life biedt Banimmo stabiliteit alsook ondersteuning bij haar strategie om op middellange termijn terug winstgevend te worden.

Met de komst van een nieuwe meerderheidsaandeelhouder werd de samenstelling van de Raad van Bestuur grondig gewijzigd; deze bestaat op heden uit 10 bestuurders waarvan 5 onafhankelijke en waaronder 3 vrouwelijke bestuurders.

Daarnaast werd ook het directiecomité versterkt met een expert uit de vastgoedsector.

6. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Banimmo en Argema (Groep Marc Liégeois), hebben op 27 februari 2019 een huurovereenkomst van 12 jaar ondertekend met ING Bank voor de ontwikkeling van haar activiteitencentrum te Louvain-La-Neuve, en dit onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de nodige vergunningen.

7. VOORUITZICHTEN

Banimmo vat in 2019 opnieuw haar ontwikkelingsactiviteiten aan met de lancering van 3 projecten tegen de zomer: de renovatie van North Plaza in Brussel en de nieuwbouwprojecten

op The Loop in Gent enerzijds en het activiteitencentrum voor ING Bank in Louvain-La-Neuve anderzijds.

Tevens zal er werk van gemaakt worden om de leegstand in de bestaande gebouwen verder te verminderen en om de meer dan 281.000 m² beschikbare oppervlakte in de huidige portfolio verder te ontwikkelen.

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 : 14 mei 2019.

Contact

Banimmo Lenneke Marelaan 8 1932 Zaventem Tel. : +32 2 710 53 11 www.banimmo.be	Patrick Mertens CEO patrick.mertens@banimmo.be	Philippe Opsomer CFO philippe.opsomer@banimmo.be
---	---	--

Over Banimmo

Banimmo profileert zich vandaag als een speler op de vastgoedmarkt die kantoorgebouwen bouwt of omvormt volgens de strengste voorschriften en de eisen van de institutionele eindinvesteerdere, alsook build-to-suits te ontwikkelen die aan de wensen van de huurders voldoen.

De vastgoedportefeuille omvat ongeveer 78.000m² ontwikkelde oppervlakte en 281.000m² die nog kunnen ontwikkeld worden.