

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie
Onder embargo tot
2 maart 2023 – 17.40u



Geconsolideerde resultaten 2022

Highlights:

Stijging van de bezettingsgraad van de verhuurportefeuille naar 86,2%

Huurinkomsten bedragen 4,8 mio €

Operationeel resultaat van 1,5 mio €

Nettoresultaat van 3,3 mio €

Balanstotaal daalt tot 151,1 mio €

Netto Schuldgraad bedraagt 27,2%

Net Asset Value stijgt naar 6,45 € per aandeel tov 6,16 € eind 2021

2 projecten op The Loop in Gent op stapel voor een investering ter waarde van 100 mio €

Banimmo presenteert opnieuw een positief resultaat en heeft intussen een leidende positie uitgebouwd op de Gentse kantorenmarkt

Het jaar 2022 was aangekondigd als een transitiejaar waarin geen projecten zouden worden verkocht of opgestart.

Toch slaagt de vennootschap erin om een positief geconsolideerd nettoresultaat van 3,3 mio € voor te leggen, dankzij:

- een verhoging van de huurinkomsten,
- een verbetering van de bezettingsgraad van de verhuurde gebouwen,
- een verkoop van een perceel grond in Vorst, en
- de reeds voorziene overdracht van de aandelen van het filiaal MC² Development, eigenaar van het gebouw in Louvain-la-Neuve verhuurd aan ING.

Ondanks een economisch klimaat dat gekenmerkt wordt door stijgende bouwkosten, stijgende rente en stijgende huurrendementen is er een netto waardeverhoging van de vastgoedportefeuille vast te stellen.

Op The Loop in Gent werd ondertussen een uitvoerbare vergunning bekomen voor een volgende fase van 5 gebouwen van het project NETWORKS Gent, dat op risico zal worden ontwikkeld.

Tevens werd een voorwaardelijke verkoop getekend van een nog op te richten gebouw voor de Tussengemeentelijke Maatschappij der Vlaanderen voor Watervoorziening (TMVW), eveneens op The Loop in Gent.

Hiermee bevestigt Banimmo haar sterke aanwezigheid op de Gentse kantorenmarkt met de ontwikkeling van ongeveer 28.000 m², wat een investering van 100 mio € vertegenwoordigt.

Samen met het voorbereiden van bijkomend ontwikkelingspotentieel op de rest van de grondenportefeuille, biedt dit beloftevolle vooruitzichten voor de toekomst.



LAURENT CALONNE, CEO:

“Banimmo bevestigt haar sterke aanwezigheid op de Gentse kantorenmarkt met een ontwikkeling van ongeveer 28.000 m², een investering ter waarde van 100 mio €.”

1 OVERDRACHTEN

In januari 2022 werden de aandelen van de vennootschap MC² Development, de eigenaar van het gebouw in **Louvain-la-Neuve** dat aan ING verhuurd is, overgedragen aan Belfius Insurance.

Op 11 juli 2022 werd een stuk grond ter grootte van ongeveer 6.000 m² van **NETWORKS Forest** verkocht aan Montea NV dat reeds eigenaar is van het aanpalend perceel.

LOUVAIN-LA-NEUVE



NETWORKS FOREST



2 COMMERCIELE- EN HUURACTIVITEITEN

De **bezettingsgraad** van de gebouwenportefeuille eind 2022, rekening houdend met de getekende contracten, bedraagt 86,2%. Dit is een zichtbare stijging vergeleken met 82,5% eind 2021.

In 2022 werden op **NETWORKS Forest** huurcontracten afgesloten met Sitecore, ACH Bouw, Essilor, Milcamps en PixaLoca, samen goed voor 2.356 m² kantooroppervlakte.

Het gebouw is op die manier voor bijna 71% verhuurd, een stijging met ongeveer 13% 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 inspelt op de nieuwe tendensen die door de COVID-19 pandemie bevestigd werden.



3 ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

Zowel NETWORKS NØR in de Noordwijk te Brussel, verkocht aan de Regie der Gebouwen in 2021, als NETWORKS Gent Gebouw ONE op The Loop werden in het eerste jaarhalf voorlopig opgeleverd.

The Loop, Gent

Als een vervolg op de ambitienota, die volgde op de Master Class onder leiding van Alexander D'Hooghe van 2020, wordt in samenwerking met de Stad Gent gewerkt aan de verdere ontwikkeling van de 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 wordt gewerkt op een **inrichtings- en beeldkwaliteitsplan** voor een gemengde ontwikkeling van bijna 80.000 m² vloeroppervlakte op de gronden gelegen tussen de IKEA en Flanders Expo. De opmaak van dit plan zal worden toevertrouwd aan een multidisciplinair ontwerpteam waarvoor de selectieprocedure lopend is.

In december 2022 werd een intussen uitvoerbare omgevingsvergunningsaanvraag bekomen voor **NETWORKS Gent fase 2**, een volgende fase van kantoorachtigen op Veld 3 van The Loop in Gent. Het betreft een cluster van 5 kleinere gebouwen (tot 4.000 m²) van ongeveer 17.500 m² vloeroppervlakte, tegenover de bestaande ontwikkeling en georganiseerd rond een centrale verkeersluwe zone. De werken werden in Q1 2023 gestart op risico, met een voorziene oplevering in 2025.



Op 11 augustus 2022 werd een voorwaardelijke verkoopovereenkomst getekend met de Tussengemeentelijke Maatschappij der Vlaanderen voor Watervoorziening (TMVW), beter bekend onder de naam **FARYS**, voor de verkoop op plan van een nog op te richten kantoorachtig gebouw met labo's op Veld 5 Oost van de site The Loop in Gent. De verkoop van dit project van ca. 10.500 m² nuttige vloeroppervlakte is onder voorbehoud van het bekomen van de nodige omgevingsvergunning. De oplevering is gepland in Q3 2025. Op de braakliggende gronden werd een vergunning bekomen voor een tijdelijke invulling met overdekte padelvelden en een evenementenplein.

De padelvelden, uitgebaat door **Garrincha**, zijn in september 2022 voor het publiek opengegaan.



Charleroi

In overleg met de stad Charleroi en het Waals gewest wordt de opmaak van een “Schéma d’Orientation Local” uitgewerkt voor de voormalige parking van het Congrespaleis van Charleroi. Dit plan beoogt een **gemengde ontwikkeling** dat wordt bijgesteld naar ongeveer 60.000 m² vloeroppervlakte.



4 ACQUISITIES

Banimmo deed geen enkele aankoop tijdens het boekjaar 2022. De vennootschap onderzoekt regelmatig acquisitiedossiers met het oog op toekomstige (her)ontwikkelingen.

5 FINANCIERINGEN

Na de verkoop van NETWORKS NØR en het gebouw in Louvain-la-Neuve **kon de financiële schuld gevoelig worden afgebouwd** van 87,6 mio € eind 2021 tot 61,0 mio €. De huidige schuld omvat de externe projectfinanciering van 17 mio € die in december 2021 voor het project Networks Gent bekomen werd.

Rekening houdend met de beschikbare middelen na de inkoop van uitstaande obligaties van Banimmo ten bedrage van 25,3 mio € **stijgt de netto-financiële schuldgraad** van 8,1% eind 2021 tot 27,2%.

De **financiële kosten dalen** van 4,1 mio € tot 3,0 mio €. Dit is eveneens voornamelijk het gevolg van de gedeeltelijke inkoop van de uitstaande obligaties.



6 RESULTATEN

Geconsolideerde resultatenrekening

(IN 000 EUR)	2022	2021
Huuropbrengsten	4 847	3 146
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	78 000
Opbrengsten van bestellingen in uitvoering	-	-
Opbrengsten uit de voortgezette activiteiten	4 847	81 146
Kosten van verhuring	- 885	- 493
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	-	- 64 616
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	-	-
Kosten van de voortgezette activiteiten	- 885	- 65 109
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	3 962	16 037
Erelonen en beheersvergoedingen	120	801
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	505	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	1 479	11 453
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	- 608	13 507
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	- 426	- 427
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen	-	-
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	- 504	- 5 273
VASTGOEDRESULTAAT	4 528	36 098
Administratieve kosten	- 2 995	- 3 796
Andere inkomsten	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT	1 533	32 302
Financiële kosten	- 3 039	- 4 108
Financiële opbrengsten	105	154
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	- 118	- 66
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	496	197
Afschrijvingen (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	3 435	-
Resultaat op andere financiële activa	- 164	- 19
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	2 248	28 460
Belastingen	- 738	- 1 630
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN	1 510	26 830
Resultaat van de beëindigde activiteiten	1 825	- 1 825
NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	3 335	25 005
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	3 335	25 005
- Minderheidsbelangen	-	-
Resultaat per aandeel en na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)	0,29	2,20

Geconsolideerde balans

(IN 000 EUR)	2022	2021
ACTIVA		
LANGLOPENDE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen	76 856	74 091
Materiële vaste activa	350	394
Immateriële vaste activa	41	98
Gebruiksrechten van leasingcontracten	4 875	5 245
Participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	5 243	5 312
Uitgestelde belastingactiva	0	0
Langlopende financiële activa	3 827	4 566
Handelsvorderingen en andere langlopende vorderingen	2 129	1 870
TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA	93 320	91 576
KORTLOPENDE ACTIVA		
Gebouwen in voorraad	29 064	28 491
Kortlopende financiële activa	1 095	1 077
Handelsvorderingen en andere kortlopende vorderingen	6 480	4 634
Kortlopende belastingvorderingen	0	35
Kas en kasequivalenten	21 127	71 699
TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA	57 766	105 935
TOTAAL ACTIVA	151 086	197 512
EIGEN VERMOGEN		
Kapitaal	30 000	30 000
Geconsolideerde reserves	42 609	39 274
Eigen vermogen deel van de groep	72 609	69 274
Minderheidsbelangen	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	72 609	69 274
PASSIVA		
LANGLOPENDE PASSIVA		
Langlopende financiële schulden	42 917	68 706
Langlopende voorzieningen	3 134	3 259
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	5 025	5 627
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA	51 077	77 592
KORTLOPENDE PASSIVA		
Kortlopende financiële schulden	18 101	18 932
Kortlopende belastingsschulden	2 093	1 380
Kortlopende voorzieningen	29	29
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	600	628
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6 578	27 852
Passiva verbonden aan de activa van de beëindigde activiteiten	0	1 825
TOTAAL KORTLOPENDE PASSIVA	27 400	50 645
TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN	151 086	197 512

De **huurinkomsten** bedroegen 4,8 mio € in 2022, tegenover 3,1 mio € in 2021. Deze merkelijke stijging vloeit voornamelijk voort uit de huurinkomsten van NETWORKS Gent, gebouwen ONE & TWO.

De **netto eigenaarskosten** bedroegen 884k €, een belangrijke stijging ten opzichte van 493k in 2021. Daar waar in 2021 Banimmo nog kon genieten van de schadevergoeding van Unilever voor de in 2019 verlaten kantooroppervlaktes, vielen de leegstandskosten voor 2022 voor dit vrijstaand gedeelte volledig ten laste van Banimmo. Verder waren er in 2022 ook voor de eerste maal leegstandskosten voor NETWORKS Gent.

Er werden geen gebouwen in voorraad verkocht.

Het nettoresultaat van de verkoop van een perceel van NETWORKS Forest aan Montea bedraagt 505k €.

De **evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille** heeft een positieve impact van 1,5 mio € op de vastgoedbeleggingen (IAS40) en een negatieve impact van 608k € op de gebouwen en gronden in voorraad (IAS2). Deze laatste is het gevolg van een algemene stijging van de huurrendementen, de bouwkosten en de rente.

De **werkingskosten** (administratieve en operationele lasten) zijn gedaald van 3,8 mio € in 2021 naar 3,0 mio € in 2022. In 2021 lag die kost hoger onder andere ten gevolge van niet-affrekbare BTW en onvoorziene corporate kosten.

Het **operationeel resultaat** bedraagt 1,5 mio €.

De **netto financiële lasten** bedroegen 2,9 mio € tegenover 4 mio € in 2021.

Het resultaat van de participaties bedraagt 3,9 mio €, waarvan 3,4 mio € voor de overdacht van de aandelen van MC² Development.

Het **nettoresultaat van het boekjaar** klokt af op 3,3 mio €. Dit is een bestending van de ommekeer in 2021 ondanks het transitiejaar en het economisch klimaat.

Hierdoor verhoogt het **eigen vermogen** van 69,3 mio € in 2021 tot 72,6 mio € eind 2022. De 'Net Asset Value' (NAV) of **intrinsieke waarde van het aandeel** stijgt naar 6,45 €. Het aandeel met een beurskoers van 4,02 € per 31/12/2022 noteerde significant onder NAV.

7 CORPORATE GOVERNANCE

Het nieuwe management heeft in 2020 en 2021 een nieuwe missie en waarden voor Banimmo vastgelegd, gestoeld op de ESG-doelstellingen.

In de loop van 2022 heeft Banimmo die missie en waarden verder verfijnd en geïntegreerd in de interne processen.

De evolutie van de recente Europese wetgeving op vlak van EU Taxonomy, gebaseerd op de Green Deal en bedoeld om o.a. "greenwashing" tegen te gaan, wordt van dichtbij opgevolgd.

De missie en waarden van Banimmo zijn al in lijn met deze nieuwe wetgeving en het is de ambitie van Banimmo om alle nieuwe projecten EU Taxonomy-aligned te maken en na te gaan of er reeds kan worden overgegaan tot de bijhorende CSRD-rapportage.

8 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen significante gebeurtenissen na balansdatum te melden.

9 VOORUITZICHTEN

Voor **NETWORKS Gent** lopen nog diverse onderhandelingen voor de verhuur van de resterende oppervlakte van ongeveer 1.500 m² in **gebouw ONE**.

Voor de **volgende fase van NETWORKS Gent** merken we dat er ook interesse is voor de aankoop van individuele gebouwen door eigenaar-gebruikers. Dit biedt opportuniteiten voor een gedeeltelijke commercialisatie in een vroege fase van het project.

Na het bekomen van een vergunning voor het gebouw aangekocht door **FARYS** kunnen de werken worden opgestart.

Er worden, eveneens op The Loop, nog andere dossiers actief bekeken voor de terreinen die op middellange termijn zullen worden ontwikkeld.

Dankzij de verdere herpositionering van **NETWORKS Forest** als een service-oriented omgeving blijft er een verhoogde interesse voor verhuur. Op deze manier kan de bezettingsgraad nog worden verbeterd.

Voor **Ans** lopen diverse besprekingen voor een verkoop van het terrein van 6ha.

Voor de grond te **Charleroi** zal in 2023 werk worden gemaakt van het Schema d'Orientation Local wat zal toelaten om het project te commercialiseren.

Tenslotte biedt de huidige afkoelende vastgoedmarkt opportuniteiten om **nieuwe posities** te nemen. Er zal dan ook intensiever worden gewerkt aan het analyseren van acquisitiedossiers.

10 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.

11 FINANCIËLE KALENDER

09/05/2023 Gewone Algemene Vergadering

25/08/2023 Halfjaarverslag op 30 juni 2023

Voor meer informatie, contacteer:

Banimmo NV

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

LAURENT CALONNE

CEO

laurent.calonne@banimmo.be

WERNER VAN WALLE

Voorzitter van de Raad van Bestuur

werner.vanwalle@patronale-life.be

Dit persbericht is beschikbaar op de website van de vennootschap www.banimmo.be.

 **On Banimmo**

Stock-listed on Euronext since 2007, Banimmo has more than 20 years of expertise as real estate developer and a development potential of almost 290.000 sqm of floor surface.

Patronale Life's entry into the capital as main shareholder has given the new management access to financial leverage and short decision lines.

The rejuvenated Banimmo is an innovative player, focusing on the needs of its future building users and with the ambition to follow up on the new trends that will revolutionise the real estate sector.

Our strategy is based on product differentiation, understanding our customer, service-based environments, mission driven actions and transparent communication.