



## Persbericht

### Geconsolideerde resultaten 2020

Gereguleerde informatie

Onder embargo tot 3 maart 2021 – 17.40u



## Geconsolideerde resultaten 2020

Banimmo bouwt verder aan haar relance:

- Positief operationeel resultaat van 2,0 M EUR, voor het eerst in jaren
- Administratieve kosten zakken met 27%
- Positieve impact van de waarderingen van de vastgoedportefeuille
- Nettoresultaat beperkt tot een verlies van 1,5M EUR conform vooruitzichten en ondanks COVID-19
- Stabiele bezettingsgraad van de verhuurportefeuille
- 3 grote ontwikkelingsprojecten in uitvoering zonder noemenswaardige vertraging ondanks COVID-19



**Laurent Calonne, CEO:**  
“Banimmo bouwt reeds sinds 2018 met succes verder aan haar relance. We zijn dan ook tevreden dat we het nettoresultaat hebben kunnen beperken tot een verlies van 1,5M EUR gezien het bijzonder uitdagende jaar 2020.”

## 1. Commerciële- en huuractiviteiten

De bezettingsgraad van de gebouwenportefeuille eind 2020 bedraagt 83,7%, net zoals op 30 juni 2020.

Er zijn in het 2de semester van 2020 geen nieuwe huurcontracten afgesloten of opgezegd.

De volgende verhuringen werden in het 1<sup>ste</sup> semester van 2020 gerealiseerd op NETWORKS Forest:

- Umedia: 728 m<sup>2</sup> kantoor
- BePark: 50 parkeerplaatsen.

### **NETWORKS Forest te Vorst**

De structurele leegstaand na het vertrek van Unilever (die nog tot maart 2022 aan haar huurverplichtingen zal voldoen) bedraagt nu iets minder dan 50%. Er wordt verder gewerkt aan de herpositionering van het gebouw als een service-oriented omgeving, met een herinrichting van het atrium en uitbreiding van de diensten, alsook het inrichten van de Networks Smart Hub, een smart technology businesscenter met flexibele werkplekken, dat inspeelt op de nieuwe tendensen die door de COVID-19 pandemie bevestigd werden.

## 2. Ontwikkelingsactiviteiten, acquisities en overdrachten

### a. Ontwikkelingsactiviteiten

De in 2019 opgestarte werven hebben weinig tot geen vertraging opgelopen ondanks de COVID-19 pandemie.

Terwijl de commercialisatie tussen maart en september 2020 duidelijk vertraagde, is er terug een concrete vraag sinds oktober 2020.

### **NETWORKS NØR, Noordwijk Brussel**

Met dit passief kantoorgebouw van 13.976 m<sup>2</sup> dat "BREEAM Outstanding" gecertificeerd zal zijn, 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. Er werden verschillende offertes opgemaakt en er lopen onderhandelingen voor verhuur. De oplevering is voorzien in december 2021.

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

Dit project op de site van The Loop in Gent dat twee kantoorgebouwen omvat, namelijk ONE (6.011m<sup>2</sup>) en TWO (9.337 m<sup>2</sup>), zal het label BREEAM Excellent dragen en is voor meerdere huurders bestemd. Er lopen meerdere onderhandelingen voor lange-termijn verhuur. De gebouwen TWO en ONE zullen respectievelijk na de zomer en tegen het einde van 2021 opgeleverd worden.

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

MC<sup>2</sup> Development, waarin Banimmo NV en Argema Sàrl elk 50% aanhouden, verkreeg in 2020 de definitieve 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.

Eindgebruiker ING zal het gebouw huren voor een periode van 12 jaar vast vanaf de oplevering voorzien in oktober 2021.

## **b. Acquisities**

Banimmo deed geen enkele aankoop tijdens het boekjaar 2020. De vennootschap onderzoekt regelmatig acquisitiedossiers met het oog op toekomstige herontwikkelingen.

## **c. Overdrachten**

Op 30 juni 2020 hebben Banimmo NV en Argema Sàrl (Groep Marc Liégeois) een verkoopovereenkomst gesloten met Belfius Insurance voor de verkoop van 100% van de aandelen van MC2 Development SA, de vennootschap die momenteel het nieuwe activiteitencentrum voor ING in Louvain-la-Neuve aan het optrekken is. De overdracht van de aandelen zal plaatsvinden na de ingebruikname door ING en de eerste huurbetaling, voorzien in december 2021.

### 3. Financieringen

Op 15 februari 2020 werd de obligatielening van 43,8M EUR terugbetaald dankzij de bestaande thesaurie en een kortlopende leningsovereenkomst van 28,0M EUR afgesloten met haar hoofdaandeelhouder Patronale Life.

Voor het build-to-suit project van Louvain-la-Neuve is de maatschappij een projectfinanciering met Belfius Bank aangegaan.

Op 15 december 2020 heeft Banimmo een private obligatielening van 50,0M EUR met een looptijd van 5 jaar aan 4,50% op de markt geplaatst. Het resterend provenu van deze obligatielening zal toelaten om een deel van de lopende ontwikkelingsprojecten te financieren.

Als gevolg van de opgestarte ontwikkelingsprojecten is de financiële schuld van Banimmo gestegen van 66,1M EUR eind 2019 naar 79,3M EUR eind 2020. De financiële schuldgraad is gestegen naar 42,5%, rekening houdende met de beschikbare gelden.

De financiële kosten zijn gedaald van 3,0M EUR naar 2,7M EUR, een vermindering van ongeveer 12%.

## 4. Resultaten

### Geconsolideerde resultatenrekening

(IN 000 EUR)	2020	2019
Huuropbrengsten	3 294	3 758
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	500
Opbrengsten van bestellingen in uitvoering	-	-
<b>Opbrengsten uit de normale activiteiten</b>	<b>3 294</b>	<b>4 258</b>
Kosten van verhuring	- 550	- 539
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	-	- 537
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	-	-
<b>Kosten van de normale activiteiten</b>	<b>- 550</b>	<b>- 1 076</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>2 744</b>	<b>3 182</b>
Erelonen en beheersvergoedingen	6	19
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	377	- 1 081
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	3 381	1 603
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	- 427	- 394
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen	-	-
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	- 981	- 822
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>5 100</b>	<b>2 507</b>
Administratieve kosten	- 3 141	- 4 280
Andere inkomsten	-	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>1 959</b>	<b>- 1 773</b>
Financiële kosten	- 2 652	- 3 022
Financiële opbrengsten	269	246
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	- 37	- 9
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	- 185	199
Afschrijvingen (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Resultaat op andere financiële activa	- 461	417
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>- 1 107</b>	<b>- 3 942</b>
Belastingen	- 148	- 429
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN</b>	<b>- 1 255</b>	<b>- 4 371</b>
Resultaat van de beëindigde activiteiten	- 280	1 643
<b>NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>- 1 535</b>	<b>- 2 728</b>
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	- 1 642	- 2 727
- Minderheidsbelangen	107	- 1
Resultaat per aandeel en na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)	- 0,14	- 0,24

De netto huurinkomsten (hetzij de huuropbrengsten min de huurlasten) bedroegen 3,3M EUR in 2020, tegenover 3,8M EUR in 2019. Deze daling vloeit voornamelijk voort uit o.a. het gewijzigde huurcontract met Electrolux op Raket40 in Haren.

De netto eigenaarslasten bedroegen 550K EUR.

Er werden geen gebouwen verkocht in 2020 en bijgevolg is er geen verkoopsopbrengst van gebouwen in voorraad, tegenover 500K EUR in 2019.

De evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille heeft een positieve impact van 0,4M EUR op de vastgoedbeleggingen (IAS40) en een positieve impact van 3,4M EUR op de gebouwen en gronden in voorraad (IAS2).

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) zijn verlaagd naar 3,1M EUR in 2020, tegenover 4,3M EUR in 2019, dankzij een optimalisatie van de kosten.

Het operationele resultaat bedraagt +2,0M EUR, een volledige ommekeer tegenover 2019 (-1,8M EUR).

De netto financiële lasten bedroegen 2,4M EUR in 2020 tegenover 2,8M EUR in 2019.

Een correctie op de verkoop van Golf Hotel de Chantilly SAS eind 2019 heeft een impact op het resultaat ten bedrage van -280K EUR.

Het nettoresultaat van het boekjaar kent een aanzienlijke verbetering en beperkt zich tot een verlies van 1,5M EUR ten opzichte van een verlies van 2,7M EUR eind 2019.

## Geconsolideerde balans

(IN 000 EUR)	2020	2019
<b>ACTIVA</b>		
<b>LANGLOPENDE ACTIVA</b>		
Vastgoedbeleggingen	42 311	27 716
Materiële vaste activa	457	526
Immateriële vaste activa	160	195
Gebruiksrechten van leasingcontracten	5 616	5 987
Participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	5 036	5 221
Uitgestelde belasting activa	-	-
Langlopende financiële activa	4 556	4 614
Handelsvorderingen en andere vorderingen	1 707	1 637
<b>TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA</b>	<b>59 843</b>	<b>45 896</b>
<b>KORTLOPENDE ACTIVA</b>		
Gebouwen in voorraad	56 395	57 863
Kortlopende financiële activa	1 069	987
Handelsvorderingen en andere vorderingen	5 001	5 435
Kortlopende belastingvorderingen	94	110
Kas en kasequivalenten	19 160	22 565
<b>TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA</b>	<b>81 719</b>	<b>86 960</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>141 562</b>	<b>132 856</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Kapitaal	30 000	30 000
Geconsolideerde reserves	14 269	15 911
<b>Eigen vermogen deel de groep</b>	<b>44 269</b>	<b>45 911</b>
Minderheidsbelangen	340	232
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>44 609</b>	<b>46 143</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>LANGLOPENDE PASSIVA</b>		
Langlopende financiële schulden	77 995	14 982
Langlopende voorzieningen	1 169	1 251
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	6 253	6 911
Langlopende handelsschulden en andere schulden	-	2 801
<b>TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA</b>	<b>85 417</b>	<b>25 945</b>
<b>KORTLOPENDE PASSIVA</b>		
Kortlopende financiële schulden	1 276	51 141
Kortlopende belastingschulden	195	155
Kortlopende voorzieningen	29	29
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	658	689
Handelsschulden en andere schulden	9 378	8 754
<b>TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>11 536</b>	<b>60 768</b>
<b>TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN</b>	<b>141 562</b>	<b>132 856</b>



De vastgoedbeleggingen (IAS40) hebben een aanzienlijke stijging (+14,6M EUR of 52,7%) gekend aangezien de beslissing genomen werd om het project Networks Gent (gebouw One en Two) dat momenteel in bouwfase is, op te nemen in de rubriek vastgoedbeleggingen.

De gebouwen in voorraad (IAS2) hebben daarentegen een lichte waardevermindering gekend voor een bedrag van 1,5M EUR. Dit is o.a. het gevolg van een combinatie van de herclassificatie van Networks Gent onder IAS40, de activering van de ontwikkelingskosten op projecten alsook van de terugname van vroegere waardeverminderingen op gebouwen en gronden in voorraad.

## 5. Corporate governance

Het bestuurdersmandaat van Griet Capelle liep in mei 2020 ten einde en werd niet verlengd.

In de loop van 2020 heeft Banimmo een strategische oefening gedaan en op basis daarvan haar nieuwe missie vastgelegd: “create a balance between nature, people and technology”.

Op de vernieuwde website [www.banimmo.be](http://www.banimmo.be) wordt toegelicht hoe deze wordt ingevuld.

## 6. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

## 7. Vooruitzichten

Banimmo zal in 2021 de drie lopende ontwikkelingsprojecten opleveren, nl. NETWORKS NØR (Brussel), NETWORKS Gent en het gebouw voor ING te Louvain-la-Neuve.

Voor Gent en Brussel lopen diverse offertes en onderhandelingen voor verhuur.

Op The Loop in Gent zal nog voor de zomer een vergunningsaanvraag worden ingediend voor een volgende fase van 5 gebouwen die als kantoorachtigen zullen worden aangeboden.

Eveneens op The Loop zal de masterclass onder leiding van Alexander D'Hooghe dit voorjaar worden afgerond waarna actief zal worden gewerkt aan de verdere invulling en ontwikkeling van de site.

De leegstand in NETWORKS Forest zal worden aangepakt door de verdere herpositionering van het gebouw als een service-oriented omgeving, met herinrichting van het atrium en de uitbreiding van diensten, alsook het inrichten van de Networks Smart Hub, een smart technology businesscenter met flexibele werkplekken, dat inspeelt op de nieuwe tendensen die door de COVID-19 pandemie bevestigd werden.

Op de gronden gelegen te Ans en Charleroi zullen dit jaar masterplannen worden getekend zodat deze voor toekomstige ontwikkelingen kunnen worden klaargemaakt.

## 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

11/05/2021	Gewone Algemene Vergadering
26/08/2021	Halfjaarverslag op 30 juni 2021

**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](http://www.banimmo.be).

**Over Banimmo**

*Stock-listed on Euronext since 2007, Banimmo has more than 20 years of expertise as real estate developer and a development potential of more than 280.000 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.*