

Persbericht

Geconsolideerde resultaten 2021

Banimmo haalde in 2021 een **uitzonderlijk goed resultaat**:

- Verkoop van NETWORKS NØR aan de Regie der Gebouwen
- Operationeel resultaat van 32,3 mio €
- Nettoresultaat van 25,0 mio €
- Balanstotaal stijgt naar 197,5 mio €
- Net Asset Value stijgt naar 6,1 € per aandeel
- Stabiele bezettingsgraad van de verhuurportefeuille
- Nieuwe projecten op de bestaande grondenportefeuille in voorbereiding

Gereguleerde informatie
Onder embargo tot 3 maart 2022 – 17.40u



Geconsolideerde resultaten 2021

Sinds de intrede van de meerderheidsaandeelhouder Patronale Life in november 2018 werd een bijzonder mooi parcours afgelegd. Het nieuwe management slaagde erin om, mede dankzij een financiering door de meerderheidsaandeelhouder, drie projecten op te starten binnen de bestaande grondenportefeuille.

Deze drie projecten werden met succes ontwikkeld en gecommercialiseerd, getuige daarvan de verkoop van NETWORKS NØR te Brussel en de quasi volledige verhuur van NETWORKS Gent.

De gerealiseerde meerwaarde op deze projecten ligt aan de basis van het uitzonderlijk goed nettoresultaat van 25 mio €.

De vooruitzichten voor de komende jaren zijn veelbelovend, mede dankzij de bestaande grondenportefeuille die verder zal worden ontwikkeld.



Laurent Calonne, CEO:

“Sinds de intrede van de meerderheidsaandeelhouder Patronale Life in november 2018 werd een bijzonder mooi parcours afgelegd. De vooruitzichten voor de komende jaren zijn veelbelovend, mede dankzij de bestaande grondenportefeuille die verder zal worden ontwikkeld.”

1 OVERDRACHTEN

Op 22 december 2021 werd voor het gebouw NETWORKS NØR een verkoopovereenkomst getekend met de Belgische Staat, voor rekening van de Regie Der Gebouwen. Het gebouw zal worden opgeleverd en overgedragen eind maart 2022. NETWORKS NØR is een passief kantoorgebouw in de Noordwijk van Brussel van ongeveer 14.000 m² vloeroppervlakte met een "BREEAM Outstanding" duurzaamheidscertificaat.



2 COMMERCIEËLE- EN HUURACTIVITEITEN

De bezettingsgraad van de gebouwenportefeuille bedraagt eind 2021 82,5%, een lichte daling vergeleken met 2020.

De bezettingsgraad van de recent ontwikkelde gebouwen ONE en TWO van NETWORKS GENT zijn in voormeld percentage meegerekend.

In 2021 werden de volgende huurcontracten afgesloten:

- Op Networks Gent: ESCO Graphics, Marsh, Skilliant, Fiberklaar, Mazars en IO (Intracto) voor in totaal 12.756 m²
- Op Networks Forest: ELCO, Therabel, Umedia e.a., voor in totaal 2.492 m²

NETWORKS Forest te Vorst

Dankzij de herinrichting van het atrium en de aansluitende diensten zoals bv. de shared meeting rooms, is er een vernieuwde interesse voor dit kwalitatief gebouw. Ondanks het vertrek van Itron, werd dankzij de nieuwe verhuringen de bezetting opgetrokken van 49,52% naar 57,2% op het einde van 2021.

Er wordt verder gewerkt aan de herpositionering van het gebouw als een service-oriented omgeving, onder andere met behulp 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.



3 ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

De in 2019 opgestarte werven en ontwikkelingstrajecten hebben weinig tot geen vertraging opgelopen omwille van de COVID-19 pandemie.

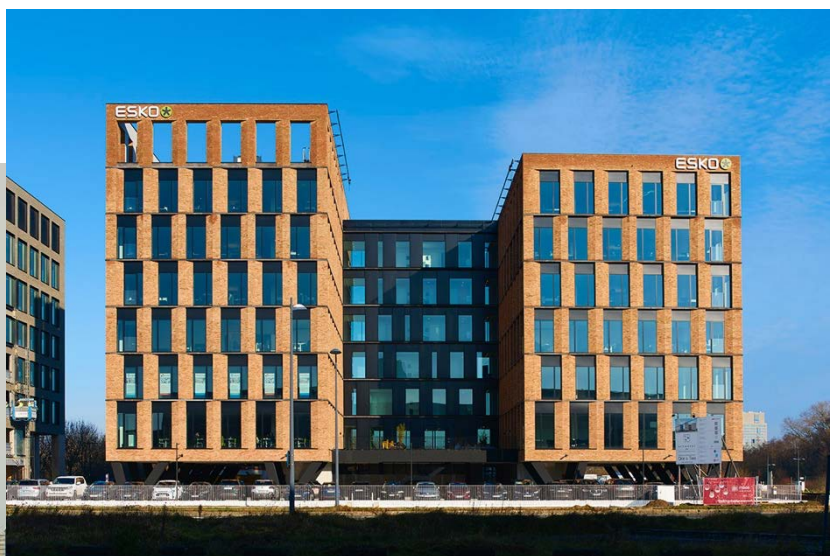
NETWORKS NØR, Noordwijk Brussel

Dit passief kantoorgebouw van 13.976 m² dat “BREEAM Outstanding” gecertificeerd zal zijn, werd in december 2021 verkocht aan de Belgische Staat. De oplevering is voorzien eind maart 2022.



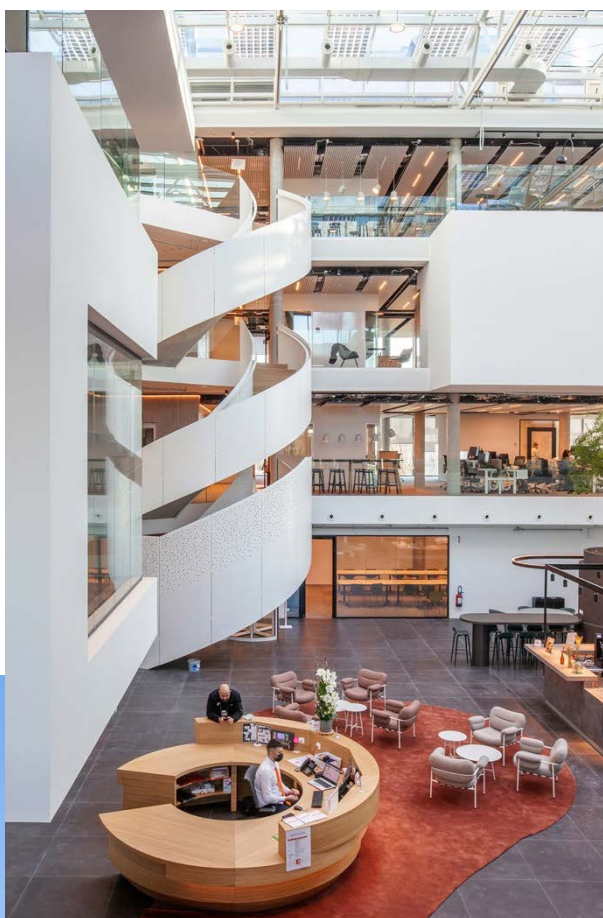
NETWORKS Gent, The Loop in Gent

Dit project op de site van The Loop in Gent dat twee kantoorgebouwen omvat, namelijk ONE (5.922m²) en TWO (8.361 m²), zal het label "BREEAM Excellent" dragen. Het project was op 31/12/2021 voor 54% effectief verhuurd maar de getekende huurcontracten vertegenwoordigen meer dan 87%. Gebouw TWO is reeds in september 2021 opgeleverd, gebouw ONE werd in februari 2022 opgeleverd.



Activiteitencentrum ING te Louvain-La-Neuve

Het gebouw van ongeveer 10.000 m² kantoren met “BREEAM Excellent” certificaat werd opgeleverd in november 2021. Tegelijkertijd gebeurde de ingebruikname door ING dat een huurcontract van 12 jaar vast is aangegaan.



The Loop, Gent

Als een vervolg op de ambitiesnota die volgde op de Master Class onder leiding van Alexander D'Hooghe van 2020 werd in samenwerking met de Stad Gent verder 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 werd gewerkt op een masterplan voor een gemengde ontwikkeling van bijna 80.000 m² vloeroppervlakte op de gronden gelegen tussen de IKEA en Flanders Expo.

Daarnaast werd ook een vergunningsaanvraag ingediend voor een nieuwe fase van NETWORKS Gent van ongeveer 17.500 m² vloeroppervlakte aan kantoorachtigen.

Charleroi

In overleg met de stad Charleroi werd gewerkt aan een masterplan voor de voormalige parking van het Congrespaleis van Charleroi. Dit plan beoogt een gemengde ontwikkeling van mogelijk 80.000 m² vloeroppervlakte.

4 ACQUISITIES

Banimmo deed geen enkele aankoop tijdens het boekjaar 2021. De vennootschap onderzoekt regelmatig acquisitiedossiers met het oog op toekomstige herontwikkelingen.

5 FINANCIERINGEN

Door de verdere financiering van de lopende ontwikkelingsprojecten is de financiële schuld gestegen van 79,3 mio € eind 2020 naar 87,6 mio € eind 2021. Dit omvat ook de externe projectfinanciering van 17 mio € die in december 2021 voor het project Networks Gent bekomen werd. Met de liquide middelen ontvangen bij de verkoop van NETWORKS NØR werden alle kortlopende schulden afgelost.

Rekening houdend met de beschikbare middelen, voortvloeiend uit de verkoop van NETWORKS NØR, is de netto-financiële schuldgraad gedaald van 42,5% eind 2020 naar 8,1% eind 2021.

De financiële kosten zijn gestegen van 2,7 mio € naar 4,1 mio €, een stijging van ongeveer 55%. Dit is voornamelijk het gevolg van de lopende obligatielening ten bedrage van 50 mio € die in december 2020 werd uitgegeven.

6 RESULTATEN

Geconsolideerde resultatenrekening

(IN 000 EUR)	2021	2020
Huuropbrengsten	3 146	3 294
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	78 000	-
Opbrengsten van bestellingen in uitvoering	-	-
Opbrengsten uit de voortgezette activiteiten	81 146	3 294
Kosten van verhuring	- 493	- 550
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	- 64 616	-
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	-	-
Kosten van de voortgezette activiteiten	- 65 109	- 550
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	16 037	2 744
Erelonen en beheersvergoedingen	801	6
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	11 453	377
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	13 507	3 381
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	- 427	- 427
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen	-	-
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	- 5 273	- 981
VASTGOEDRESULTAAT	36 098	5 100
Administratieve kosten	- 3 796	- 3 141
Andere inkomsten	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT	32 302	1 959
Financiële kosten	- 4 108	- 2 652
Financiële opbrengsten	154	269
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	- 66	- 37
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	197	- 185
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	- 19	- 461
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	28 460	- 1 107
Belastingen	- 1 630	- 148
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN	26 830	- 1 255
Resultaat van de beëindigde activiteiten	- 1 825	- 280
NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	25 005	- 1 535
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	25 005	- 1 642
- Minderheidsbelangen	-	107
Resultaat per aandeel en na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)	2,20	- 0,14

Geconsolideerde balans

(IN 000 EUR)	2021	2020
ACTIVA		
LANGLOPENDE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen	74 091	42 311
Materiële vaste activa	394	457
Immateriële vaste activa	98	160
Gebruiksrechten van leasingcontracten	5 245	5 616
Participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	5 312	5 036
Uitgestelde belastingactiva	0	0
Langlopende financiële activa	4 566	4 556
Handelsvorderingen en andere langlopende vorderingen	1 870	1 707
TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA	91 576	59 843
KORTLOPENDE ACTIVA		
Gebouwen in voorraad	28 491	56 395
Kortlopende financiële activa	1 077	1 069
Handelsvorderingen en andere kortlopende vorderingen	4 634	5 001
Kortlopende belastingvorderingen	35	93
Kas en kasequivalenten	71 699	19 160
TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA	105 935	81 718
TOTAAL ACTIVA	197 512	141 562
EIGEN VERMOGEN		
Kapitaal	30 000	30 000
Geconsolideerde reserves	39 274	14 269
Eigen vermogen deel van de groep	69 274	44 269
Minderheidsbelangen	0	340
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	69 274	44 609
PASSIVA		
LANGLOPENDE PASSIVA		
Langlopende financiële schulden	68 706	77 995
Langlopende voorzieningen	3 259	1 169
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	5 627	6 253
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA	77 592	85 417
KORTLOPENDE PASSIVA		
Kortlopende financiële schulden	18 932	1 276
Kortlopende belastingsschulden	1 380	195
Kortlopende voorzieningen	29	29
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	628	658
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	27 852	9 378
Passiva verbonden aan de activa van de beëindigde activiteiten	1 825	0
TOTAAL KORTLOPENDE PASSIVA	50 645	11 536
TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN	197 512	141 562

De huurinkomsten bedroegen 3,1 mio € in 2021, tegenover 3,3 mio € in 2020. Deze lichte daling vloeit voornamelijk voort uit de hernieuwing van het huurcontract op de Raketlaan 40 te Haren in 2020.

De netto eigenaarslasten bedroegen 493k €, een lichte daling tov 550k € in 2020.

De verkoopopbrengst van gebouwen in voorraad bedraagt 78 mio €, tegenover nul euro in 2021. Dit is volledig toe te schrijven aan de verkoop van NETWORKS NØR.

De evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille heeft een positieve impact van 11,4 mio € op de vastgoedbeleggingen (IAS40) voornamelijk omwille van het commercieel succes van NETWORKS Gent, en een positieve impact van 13,5 mio € op de gebouwen en gronden in voorraad (IAS2) voornamelijk ten gevolge van een terugname van waardeverminderingen op het gebouw NETWORKS NØR.

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) zijn gestegen naar 3,8 mio € in 2021, tegenover 3,1 mio € in 2020, ten gevolge van niet-afrekbare BTW, een uitbreiding van het team en onvoorziene corporate kosten.

Het operationele resultaat bedraagt 32,3 mio €.

De netto financiële lasten bedroegen 4 mio € in 2021 tegenover 2,4 mio € in 2020.

Het nettoresultaat van het boekjaar klokt af op 25,0 mio €, een volledige ommekeer ten opzichte van de laatste jaren toen het nettoresultaat telkens negatief was. Dit resultaat is het gevolg van de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van NETWORKS NØR en de verhoging van de reële waarde op NETWORKS Gent.

Op deze manier verhoogt het eigen vermogen van 44,6 mio € in 2020 tot 69,3 mio € eind 2021. De 'Net Asset Value' of intrinsieke waarde van het aandeel stijgt naar 6,1 €, een potentiële meerwaarde van ruim 62% tegenover de beurskoers van 3,76 € per aandeel op 31/12/2021.

7 CORPORATE GOVERNANCE

In de loop van 2021 heeft Banimmo haar strategische oefeningen verder verfijnd en in de praktijk omgezet.

Er is ook gestart met een eerste aanzet tot ESG-rapportering. Binnen het Investeringscomité werd een ESG-comité opgericht om de ESG-doelstellingen te bewaken en te toetsen.

8 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In januari 2022 finaliseerden Banimmo NV en de groep Marc Liégeois met Belfius Insurance de overdracht van 100% van de aandelen van MC2 Development SA, de vennootschap die eigenaar is van het nieuwe activiteitencentrum van ING in Louvain-la-Neuve.

9 VOORUITZICHTEN

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

Op The Loop in Gent loopt een vergunningsaanvraag voor een volgende fase van 5 gebouwen die als kantoorachtigen zullen worden aangeboden.

Er worden, eveneens op The Loop, nog andere dossiers actief bekeken, zowel naast de recente ontwikkelingen als op terreinen die op middellange termijn zullen worden ontwikkeld.

Dankzij de verdere herpositionering van NETWORKS Forest als een service-oriented omgeving merken we een verhoogde interesse voor verhuur. Mede dankzij het heringericht atrium en de uitbreiding van diensten, alsook het beschikbaar zijn 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.

Voor Ans lopen diverse besprekingen voor een verkoop van het terrein van 6ha. Voor de grond te Charleroi zal in 2022 werk worden gemaakt van het masterplan wat zal toelaten om het project te commercialiseren.

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

10/05/2022 Gewone Algemene Vergadering
25/08/2022 Halfjaarverslag op 30 juni 2022

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 300.000 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.