

Banimmo

overgangsjaar

Gert De Measure | Analist VFB

Het was een overgangsjaar voor Banimmo, niet meer of niet minder, aldus VFB-analist Gert De Measure. “Enerzijds werd er nog wat puin geruimd uit het verleden, anderzijds wordt er uitgekeken naar nieuwe projecten.”

Wat 2023 betreft, kunnen we kort zijn. Opgeleverde en verhuurde projecten werden niet verkocht. De investeringsmarkt laat dit niet toe. Dit betekent wel dat Banimmo mooie huurinkomsten kon opstrijken die net voldoende zijn om de operationele en financiële kosten (op cashbasis) te dekken.

We overlopen kort de resultatenrekening van 2023. Door de afwezigheid van verkopen, bestaan de opbrengsten volledig uit huurinkomsten. Die stegen met 19,4% tot 5,8 miljoen euro. Zowel het gebouw in Vorst als de twee gebouwen in Gent profiteerden van hogere huurinkomsten. In Networks Gent One & Two verbeterde de bezettingsgraad van 87,5% tot 97%.

“Door de afwezigheid van verkopen bestaan de opbrengsten volledig uit huurinkomsten.”

De administratieve kosten liepen op, enerzijds door een beperkte uitbreiding van het personeelsbestand, anderzijds was er in 2022 een tijdelijke verlaging (m.b.t. niet-af-trekbaarheid van BTW) die zich in 2023 niet herhaalde. De herwaardering van de gebouwen was negatief ten bedrage van 4 miljoen euro. Enerzijds was er een opwaardering van twee gebouwen door nieuwe huurcontracten of een nieuwe ontwikkeling, anderzijds vonden er diverse afwaarderin-

gen plaats bij gebouwen door de toepassing van een hoger marktrendement. Aldus belandde het bedrijfsresultaat voor 3,8 miljoen euro in het rood.

De financiële kosten daalden met 0,5 miljoen euro door een uitzonderlijke opbrengst vanwege Banimmo France. Onderliggend namen de financiële kosten wel toe door een toename van de financiële schulden als gevolg van investeringen. De bijdrage uit joint-ventures was bijna verwaarloosbaar en is afkomstig van de Gentse groundbank The Loop.

In totaal sloot Banimmo 2023 af met een verlies van 6,4 miljoen euro. Belangrijk hierbij is dat de cashflow licht positief was. Het verlies was dus vooral te wijten aan niet-cash elementen. Wel investeerde Banimmo 8 miljoen euro in zijn projecten.

Wat 2024 betreft, plant Banimmo de verkoop van een stuk grond van 6 hectare in Ans Bonne-Fortune. Het dossier sleept al lang aan. Er was eerder al sprake van een verkoop

Wat is Banimmo ?

Banimmo is een Belgische vastgoedontwikkelaar die voor 62,47% in handen is van de verzekeraar Patronale Life.

Patronale Life verwierf de controle in 2018 na overname van de aandelen van de Franse groep Affine. Banimmo werd in 2007 op de beurs van Brussel geïntroduceerd. In de periode 2013-2020 boekte Banimmo teleurstellende resultaten die in 2018 tot een wijziging van de hoofdaandeelhouder en het management hebben geleid. Vandaag bezit de groep 53 000 m² verhuurde oppervlakte (voornamelijk kantoren) en een grondreserve van 290 000 m². De gebouwen en de gronden bevinden zich in Brussel, Gent en Charleroi.

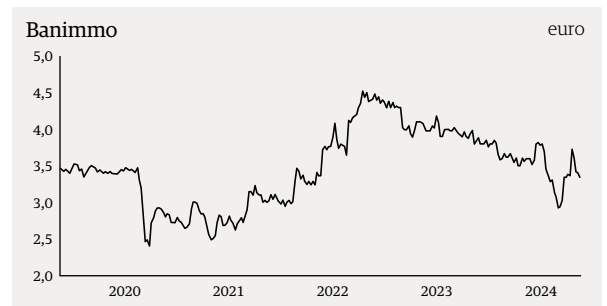
(in miljoen euro)	2022	2023
Huurinkomsten	4,847	5,786
Administratieve kosten	-2,995	-4,534
Verkoop vastgoed	0,505	0
Herwaardering gebouwen	0,871	-4,039
Bedrijfsresultaat	1,533	-3,815
Financiële kosten	-3,052	-2,569
Bijdrage uit joint-ventures	3,931	0,192
Belastingen	-0,738	0,082
Resultaat beëindigde activiteiten	1,825	0
Netto resultaat deel groep	3,335	-6,417
Winst per aandeel	0,29	-0,60

“Belangrijk is dat de cashflow licht positief was.”

die niet is doorgedaan. Nu zou het dan toch zover zijn. We schatten de opbrengst op 4 à 5 miljoen euro, cash, hoogstwaarschijnlijk zonder meerwaarde, daar we ervan uitgaan dat de grond al aan de mogelijke verkoopprijs gewaardeerd is in de boeken. Het geld zou Banimmo maar tegen 2025 ontvangen.

Daarnaast maakte Banimmo eind april bekend dat het de bouwvergunning verkreeg om de nieuwe hoofdzetel (10318 m²) van de watermaatschappij Farys te bouwen in Gent. De bouwwerken werden begin mei opgestart, de oplevering is voorzien voor het tweede kwartaal van 2026. We verwachten dat Banimmo op dit project een 4 à 5 miljoen euro marge zal kunnen realiseren, die mogelijk in 2026 zal worden geboekt. Per aandeel is dat 0,35 à 0,44 euro.

Het element waar de belegger zich kan aan optrekken, is de boek- of intrinsieke waarde. Die kwam eind 2023 uit op 5,79 euro per aandeel, eind 2022 was dat 6,39 euro. We herhalen dat de impact van een individueel project relatief belangrijk kan zijn ten opzicht van de intrinsieke waarde. We kijken uit naar nieuwe initiatieven. ■



YOUR PARTNER FOR
SUSTAINABLE GROWTH



Ackermans & van Haaren positions itself as the long-term partner of choice of family businesses and management teams to help build high-performing market leaders and contribute to a more sustainable world.

Ackermans & van Haaren

- is an independent, diversified group established in 1876,
- listed on Euronext Brussels since 1984 (BEL20 and BEL ESG) and with solid family ties,
- led by an experienced, multidisciplinary team,
- using its own resources to invest,
- in a balanced combination of a limited number of strategic long-term participations and a diversified portfolio of growth capital investments.

BEL ESG
by Euronext

ACKB
LISTED
EURONEXT

**Inspired by 150 years
of entrepreneurship and
strong people-oriented
family values**

ACKERMANS & VAN HAAREN
Your partner for sustainable growth

www.avh.be