

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie
Brussel, 28 februari 2017, 17.40 uur

Geconsolideerde resultaten op 31 december 2016

- Verkooptransacties ter waarde van EUR 162,6 mln. (voornamelijk Marché Saint-Germain en Alma Court)
- EBIT van EUR 59,4 mln.
- Netto courant resultaat van EUR 34,4 mln.
- Afschrijvingen ten belope van EUR 42,4 mln.
- Negatief nettoresultaat van EUR 15,4 mln.
- Urbanove: afboeking van alle vorderingen.
- Sterke daling van de netto schuldenlast tot EUR 135 mln en LTV-ratio van 49,5%.
- Geherwaardeerd nettoactief¹ van EUR 7,3 per aandeel.
- Bestaande portefeuille van 155.000 m² en grondreserve voor potentiële ontwikkelingen door Banimmo tot wel 290.000 m²

1. COMMERCIELE EN HUURACTIVITEITEN

De algemene bezettingsgraad van de portefeuille is – als gevolg van de verkoop in de loop van het boekjaar van de volledig verhuurde gebouwen Alma Court en Marché Saint-Germain – gedaald van 78,1% op 31 december 2015 tot 70,4% op 31 december 2016. Enkel in de gebouwen North Plaza (14.000 m²) en Diamond (5.300 m² op een totaal van 14.300 m²) waren er eind 2016 grote oppervlakken die nog niet bezet waren. In de loop van het jaar vond geen enkele betekenisvolle verhuring plaats in België of Frankrijk.

2. ONTWIKKELINGS-, ACQUISITIE- EN DESINVESTERINGSACTIVITEITEN

a. Ontwikkelingsactiviteiten

De renovatiewerken aan de site Marché Saint-Germain (4.600 m²) werden afgerond op het einde van het jaar en de opening vond plaats in december. Ter herinnering: 100% van de handelsoppervlakte werd verhuurd. Dit actief werd op het einde van het jaar verkocht (zie 2.c. *Desinvesteringen*).

Op de site van Verpantin (4.700 m²) is Banimmo overgegaan tot het omruilen van bepaalde handelsoppervlakten met de mede-eigenaar Leclerc. Deze omruiling was een voorafgaande vereiste voor de renovatie van de site, die eind 2016 van start is gegaan. Die zal bestaan uit werkzaamheden aan de gevel, de technische installaties en de gemeenschappelijke delen van de galerij, terwijl de huurders aanwezig blijven.

¹ Zie de definitie punt 6.

Op de site van het Athena Business Center (Vilvoorde) heeft Banimmo in juni 2016 de procedure tot wijziging van de bestemming van de site opgestart. De gebouwen die zich op deze site van 5 hectaren groot bevinden, worden namelijk momenteel gebruikt als magazijn en als kantoorruimte. Nu de procedure is opgestart, zal van deze site een nieuwe residentiële woonruimte worden gemaakt die zal bestaan uit 250 woningen (flats, eengezinswoningen enz.). Dit nieuwe project luistert naar de naam 'Groenloo'. De stad Vilvoorde heeft het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) in januari 2017 voorlopig vastgesteld – de bekrachtiging ervan wordt verwacht in de tweede helft van 2017. De uitvoering van de werkzaamheden kan dan medio 2018 van start gaan.

b. Acquisities

Op 23 september 2016 kreeg Banimmo een winkelcomplex in Anglet (Pyrénées-Atlantiques) opgeleverd. Dit gemengde nieuwbouwcomplex in de bekende badplaats met 40.000 inwoners in de agglomeratie Bayonne-Biarritz bestaat uit ongeveer 5.100 m² aan handelszaken op de benedenverdieping van woongebouwen. Het complex werd gekocht in het kader van een overeenkomst voor verkoop op plan (*VEFA – vente en état futur d'achèvement*) die in 2015 werd ondertekend. De aankoopprijs bedraagt € 17,4 miljoen en wordt voornamelijk gefinancierd met een krediet van de Banque Palatine (groep BPCE). Banimmo startte begin 2016 met de commercialisering. Tot op heden is al 57% van de oppervlakte verhuurd, waaronder 1.100 m² aan een supermarkt van de keten Leclerc.

c. Desinvesteringen

De situatie van de joint venture Urbanove, waarin Banimmo een deelneming aanhoudt van 44% naast de S.R.I.W. en andere overheidsinvesteerders (Namurinvest, Meusinvest en Invest Services), Besix en de Bank Degroof Petercam, kan als volgt worden toegelicht:

- Op 22 december 2016 heeft de Rechtbank van Koophandel van Brussel de plannen in het kader van de gerechtelijke reorganisatie van de groep Urbanove goedgekeurd en bekrachtigd. Die plannen voorzien in de overname van de projecten 'Le Côté Verre' te Namen en 'Au fil de l'Eau' te Verviers door respectievelijk Besix Red (vastgoedontwikkelingsafdeling van de groep Besix) en de vennootschap City Mall.
- In december 2016 bevestigde Banimmo de volledige afschrijving van het saldo van zijn vordering voor een bedrag van € 27,7 miljoen, inclusief interesten.

In de eerste helft van 2016 werden meerdere verkoopdossiers opgestart, die in de tweede helft van het jaar werden afgerond.

- Banimmo voltooide op 30 september 2016 de verkoop van 100% van de aandelen in de vennootschap Alma Court Invest aan een institutionele belegger. Die vennootschap is eigenaar van een door Banimmo ontwikkeld kantoorgebouw in Zaventem (Brusselse rand) dat 16.000 m² beslaat op 7 bovengrondse verdiepingen en 280 ondergrondse parkeerplaatsen telt. Het is volledig verhuurd aan diverse huurders. De netto verkoopprijs was gebaseerd op een activawaarde van ongeveer € 30 miljoen. In het kader van de transactie dekt Banimmo het mogelijke risico dat bepaalde huurders vertrekken af door middel van een huurgarantie. Die provisie werd door de vennootschap bepaald op € 1,5 miljoen.
- Op 25 november 2016 ondertekende de vennootschap Paris Marché Saint-Germain de verkoopakte van de Galerie Marché Saint-Germain voor een netto verkoopprijs van bijna € 130 miljoen. Deze galerij werd in 2009 aangekocht. Begin 2015 werden ingrijpende renovatiewerken aangevat.
- Op het einde van het jaar verkocht Banimmo zijn participatie (50%) in het project Cauchy B (Namen) aan zijn partner (Thomas et Piron Bâtiments). Banimmo behoudt zijn participatie van 50% in de projecten Cauchy A en Cauchy C.

Door die verkoop liep het totale verkoopvolume op tot € 162 miljoen.

Naast deze gerealiseerde verkopen verloopt ook de verkoopprocedure van de Halle Secrétan in Parijs naar wens. In oktober 2016 werd een verkoopbelofte ondertekend met een institutionele belegger. De realisatie van die verkoop zou medio 2017 moeten plaatsvinden.

Tot slot werd in februari 2017 de vennootschap Tervueren Invest NV verkocht, die eigenaar is van het gebouw Desguin (zie 7. *Gebeurtenissen na balansdatum*).

Deze verkooptransacties passen in het verkoopprogramma ter waarde van € 190 miljoen dat deel uitmaakt van het strategisch plan dat werd voorgesteld door CEO Patrick Mertens en dat werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van Banimmo. Dankzij dit plan werden de schulden van de vennootschap sterk afgebouwd – de algemene schuldgraad (netto financiële schulden / balanstotaal) is van 71,1% op 30 juni 2016 gedaald tot 49,5% op 31 december 2016.

3. BANKKREDIETEN

Banimmo sloot met de banken van de gesyndiceerde lening van € 120 miljoen die in september 2011 werd verleend (ING en KBC) een overeenkomst over een nieuwe financiering met een looptijd van één jaar ter vervanging van de gesyndiceerde lening die op 5 september 2016 afliep.

Dit nieuwe krediet voorziet in een geleidelijke aflossing van het openstaande saldo van € 77 miljoen tegen 31 oktober 2017, voornamelijk door de verkoop van drie activa: de Marché St-Germain en de Halle Secrétan in Parijs en het gebouw Alma Court in Brussel.

Dankzij de gerealiseerde verkooptransacties in 2016 kon het openstaande saldo worden teruggebracht tot € 46,9 miljoen eind 2016. Na de verkoop van Tervueren Invest in februari 2017 (zie 7. *Gebeurtenissen na balansdatum*) is dit bedrag gedaald tot € 40,5 miljoen.

Om de volledige terugbetaling binnen het vooropgestelde tijdschema te volbrengen, zullen tegen oktober 2017 nieuwe verkoop- en herfinancieringstransacties worden gesloten.

De toekomstige activiteiten van de groep zullen met bilaterale kredieten worden gefinancierd.

4. WIJZIGINGEN EN BENOEMINGEN IN DE DIRECTIE VAN BANIMMO

Op 7 december 2016 besliste de Raad van Bestuur om twee onafhankelijke bestuurders te benoemen:

- Catherine Sabouret, gewezen 'partner' bij PWC en huidig bestuurder van Chargeurs.
- Didier Malherbe², die een leidinggevende functie bekleedt in de farmaceutische sector en tevens bestuurder is van het Belgisch Agentschap voor Buitenlandse Handel, de Union Wallonne des Entreprises (UWE) en de Université Catholique de Louvain (UCL).

Na de goedkeuring van de door CEO Patrick Mertens voorgestelde drastische rechtzettingsmaatregelen, wilde de Raad van Bestuur, door het benoemen van een nieuw management team, een nieuwe impuls geven aan Banimmo en de dynamiek en langetermijnstrategie van de groep versterken.

Om die omschakeling te volbrengen werden belangrijke beslissingen genomen:

² Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Access & Partners sprl.

- Damien Darche trad op 2 januari 2017 toe tot het Directiecomité als Chief Operating Officer. Hij behaalde een diploma als burgerlijk ingenieur (UCL) en werkt bij Banimmo sinds 2001. Hij vervangt Filip De Poorter, die het bedrijf verliet op 31 januari 2017.
- Ook Philippe Opsomer³ trad op 2 januari 2017 toe tot het Directiecomité als Chief Financial Officer. Tot voor kort was hij CFO van Immobel, functie die hij daar acht jaar lang uitoefende. Hij behaalde een diploma als handelsingenieur aan de Solvay Business School (ULB). Hij vervangt Cédric De Laet, die op 17 februari 2017 het bedrijf verliet.

Zij zullen samen met Patrick Mertens de Wilmars⁴, CEO van Banimmo, Olivier Durand, Voorzitter van Banimmo France en André Bosmans⁵, Secretaris-Generaal, het nieuwe strategische plan van de vennootschap ten uitvoer brengen.

De strategie die de Raad van Bestuur van Banimmo goedkeurde, berust op een geconcentreerde portefeuille, een verdere daling van de algemene kosten, een versterking van het eigen vermogen en een focus op de kernactiviteit van Banimmo: de herontwikkeling van winkelruimte in stadscentra in Frankrijk en de (her)ontwikkeling van kantoren in België. Daarbij wil het met behulp van built-to-suit projecten zijn omvangrijke grondreserves te gelde maken.

³ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap ASAP Consulting sprl.

⁴ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Wimer Consult scs.

⁵ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Andre Bosmans Management sprl.

5. DE RESULTATEN ⁶

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING		K €	K €
		31/12/2015	31/12/2016
Omzet		51.922	142.897
waarvan Nettohuuropbrengst van vastgoedbeleggingen		8.119	8.196
<i>Brutohuurinkomsten</i>		11.402	11.640
<i>Kosten van verhuring</i>		-3.283	-3.444
waarvan Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad		18.731	132.716
waarvan Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering		23.093	0
waarvan Erelonen en beheersvergoedingen		1.092	548
waarvan Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		887	1.437
Recurrente kosten		-35.490	-72.092
waarvan Kosten van verkochte gebouwen in voorraad		-17.988	-72.092
waarvan Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering		-17.502	0
Andere bedrijfskosten op onroerend goed		-16	-424
Bedrijfs- en administratieve kosten		-9.077	-9.684
Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT)		7.339	60.697
Netto resultaat op vastgoedverkopen		-3.925	-1.269
Netto resultaat van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		1.038	-1
Operationeel resultaat (EBIT)		4.452	59.427
Netto financiële kosten		-9.200	-9.421
Dividenden		67	0
Resultaat van de andere financiële activa		-109	90
Resultaat vóór belastingen		-4.790	50.096
Belastingen		922	-15.665
Netto Courant Resultaat		-3.868	34.431
Wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen (IAS 40)		-575	-386
Wijzigingen van reële waarde op indekkingsinstrumenten (IAS 39)		982	330
Wijzigingen van reële waarde in het resultaat van deelnemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		-2.922	-2.559
Winst/verlies op de waarde van gebouwen in voorraad (IAS 2)		-4.000	-14.713
Waardevermindering op vordering ten aanzien van deelnemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		-22.382	-27.713
Winst/verlies op de waarde van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast en afschrijvingen op deze deelnemingen		-	449
Resultaat van de herklassering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast		-	-
Uitgestelde belastingen		-469	-5.249
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten		-33.234	-15.410
Resultaat van het boekjaar - stopgezette activiteiten		-	-
Resultaat van het boekjaar		-33.234	-15.410
Minderheidsbelangen		0	0
Resultaat van het boekjaar - aandeel groep		-33.234	-15.410
Toewijsbaar aan:			
- Aandeelhouders van de vennootschap		-33.227	-15.410
- Minderheidsbelangen		-7	0

⁶ De omzet omvat de volgende elementen:

- De netto huurinkomsten
- De opbrengst van de verkoop van gebouwen in voorraad en de bestellingen in uitvoering
- De erelonen en beheercommissies in het kader van partnerschappen
- Het aandeel in de resultaten van de verbonden ondernemingen. De non cashelementen van deze vennootschappen worden van het economisch resultaat afgetrokken.

CIJFERS PER AANDEEL		31/12/2015	31/12/2016
Gemiddelde aantal aandelen		11.356.544	11.356.544
Basisresultaat per aandeel na verwatering (in € per aandeel)		-2,93	-1,36
BALANS		31/12/2015	31/12/2016
<u>Totaal Balans waarvan volgende voornaamste rubrieken</u>		350.589	272.617
Actief			
Vastgoedbeleggingen		65.948	37.879
Materiële vaste activa		493	335
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		7.520	6.403
Langlopende financiële activa		45.862	24.422
<i>Waarvan Urbanove</i>		24.511	0
<i>Waarvan Conferinvest</i>		17.885	18.061
<i>Waarvan Bureau Cauchy C</i>		0	2.761
<i>Waarvan Andere</i>		3.466	3.600
Vorraden (IAS 2)		192.387	138.613
Bestellingen in uitvoering		2.281	2.569
Geldmiddelen		3.551	37.157
Eigen vermogen (voor verdeling)		73.090	57.743
Passief			
Langlopende financiële schulden		159.570	108.213
Kortlopende financiële schulden		86.976	63.950

De **netto huurinkomsten** bedroegen in 2016 €8,2 miljoen, tegenover €8,1 miljoen in 2015. Die lichte stijging is voornamelijk te danken aan de inkomsten uit de Halle Secrétan (geopend in het najaar van 2015), die over het volledige jaar bijdragen aan het resultaat, en aan de huurinkomsten uit de verwerving van Anglet. Die positieve bijdragen compenseerden het wegvallen van de inkomsten uit het gebouw Alma Court over het vierde kwartaal na de verkoop ervan op 30 september 2016. Die transactie en de verkoop van het gebouw Desguin zullen de huurinkomsten ook in 2017 negatief beïnvloeden.

De vennootschap boekte in 2016 een **verkoopopbrengst** uit gebouwen in voorraad van €132,7 miljoen, tegenover een verkoopopbrengst van €17,6 miljoen per 31 december 2015. Die opbrengst bestaat uit:

- €129,4 miljoen uit de verkoop van de Marché Saint-Germain;
- €1,8 miljoen uit de verkoop van het gebouw Cauchy B;
- €1,5 miljoen uit de verkoop van percelen op de site Verpantin.

De **erelonen en commissies** bedroegen €0,5 miljoen.

De (cash en non-cash) bijdrage van de **deelnemingen waarop vermogensmutatie is toegepast** resulteert in een verlies van €1,1 miljoen tegenover een verlies van €2,0 miljoen in 2015.

- Conferinvest, waarin de twee hotels Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly zijn ondergebracht, heeft een evenwichtige globale bijdrage. De operationele bijdrage is evenwel positief voor een bedrag van €1,7 miljoen. Ondanks de gebeurtenissen van maart 2016 in Brussel blijft het operationeel resultaat (EBITDA) van Dolce La Hulpe constant in vergelijking met verleden jaar (€5 miljoen). Voor Dolce Chantilly is het operationeel resultaat met 15% gestegen tot een bedrag van €2,5 miljoen.
- Grondbank The Loop en Bureau Cauchy hebben een licht negatieve recurrente bijdrage geleverd, die de structuurkosten vertegenwoordigt.

De **kosten en lasten van de verkoop van gebouwen** in voorraad van €72,1 miljoen vertegenwoordigen de kostprijs van de gebouwen die in de loop van het jaar werden verkocht. In vergelijking met de opbrengst van de verkoop van deze activa (*zie supra*), heeft Banimmo een meerwaarde gegenereerd van €60,6 miljoen. Dit bedrag is exclusief de lichte minwaarde op de verkoop van vastgoedbeleggingen (Alma Court) van €1,3 miljoen.

De **werkingskosten** (administratieve en operationele lasten) bedragen €9,7 miljoen, tegenover €9,1 miljoen vorig jaar. Deze stijging vloeit voort uit de vertrek- (voor €0,55 miljoen) en aanwervingskosten die gemaakt zijn gedurende het boekjaar. Het in 2016 ingevoerde strategische plan gaat immers uit van een forse vermindering van de kosten in het kader van de geconcentreerde portefeuille en van een daling van de vaste kosten (het personeelsbestand neemt af van 24 tot 17 personen in België), maar met behoud van de competenties die nodig zijn om de pipeline te ontwikkelen in België en Frankrijk.

De netto financiële lasten bedroegen in 2016 €9,4 miljoen, tegenover €9,2 miljoen per 31 december 2015.

De gemiddelde kost van de schuld bedroeg 3,78% vóór en 4,74% na impact van de indekkingsinstrumenten. Aangezien sommige hiervan in juli 2016 afliepen, was de negatieve impact van de indekkingsinstrumenten minder groot dan in voorgaande boekjaren.

De verhouding netto financiële schulden op het totaal van de balans per 31/12/2016 bedroeg 49,5%, tegenover 69,3% op 31/12/2015. Die daling is het resultaat van het omvangrijke verkoopprogramma dat in de tweede helft van 2016 werd gerealiseerd.

Het **netto courant resultaat** kwam uit op een winst van €35,1 miljoen, tegenover een verlies van €33,2 miljoen in 2015.

Met betrekking tot Urbanove heeft de Raad van Bestuur van Banimmo, gelet op de hiervoor vermelde ontwikkelingen, beslist om het saldo van €27,7 miljoen van de vordering die Banimmo op die vennootschap had, volledig af te schrijven.

De vastgoedbeleggingen (IAS 40) ondergingen een lichte neerwaartse aanpassing van de waarde van €0,4 miljoen. De gebouwen in voorraad kenden een aanzienlijke waardevermindering voor een bedrag van €14,7 miljoen. Die waardevermindering werd voornamelijk geboekt op het gebouw North Plaza.

Voor dit gebouw besliste de vennootschap om, na lang te zijn uitgegaan van een commerciële benadering met één langetermijnhuurder, de mogelijkheden te verruimen, nadat de onderhandelingen voor dit concept tevergeefs zijn gebleken; vandaag benadert zij daarom de markt met een aanbod voor meerdere huurders – waarbij het gebouw zelfs kan worden opgedeeld in 5000 m² en 9000 m² in plaats van 14.000 m² aan te bieden aan een enkele huurder – en huurovereenkomsten van het type 6/9.

De belastinglasten bedragen €15,7 miljoen, tegenover een opbrengst van €1,0 miljoen in 2015. Die lasten houden verband met de verkoop van het gebouw Marché Saint-Germain ten belope van €17,3 miljoen en worden enigszins gecompenseerd door een kortlopende belastingvordering van €1,7 miljoen door de horizontale fiscale integratie in Frankrijk die op de voorgaande jaren kon worden toegepast.

Er werd ook een terugneming van uitgestelde belastingen van €5,3 miljoen geboekt.

Het **geconsolideerd nettoresultaat (IFRS)** van het jaar vertoont een verlies van €15,4 miljoen, tegenover een verlies van €33,2 miljoen per 31 december 2015.

6. GEHERWAARDEERD NETTOACTIEF PER AANDEEL

Overeenkomstig de marktpraktijk laat de vennootschap haar volledige portefeuille waarderen door vastgoedexperts om het Geherwaardeerd Nettoactief te kunnen berekenen⁷. In dit cijfer wordt bijgevolg rekening gehouden met de marktwaarden voor de gebouwen in voorraad, alsook voor de gebouwen die worden aangehouden door middel van participaties (Dolce en Grondbank The Loop). Op 31 december 2016 bedroeg het Geherwaardeerd Nettoactief € 82,7 miljoen, of € 7,3 per aandeel, tegenover € 11,1 per 30 juni 2016.

Deze vermindering van € 3,8 per aandeel is voornamelijk te wijten aan 3 dossiers:

Urbanove, ter hoogte van € 2,4 per aandeel; North Plaza, ter hoogte van € 1,1 per aandeel; en de herneming van uitgestelde actieve belastingen, ter hoogte van € 0,4 per aandeel.

7. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Banimmo ondertekende op 14 februari 2017 de verkoop van 100% van de aandelen in de vennootschap Tervueren Invest NV aan een vooraanstaande vastgoedspeler.

De vennootschap Tervueren Invest NV is eigenaar van een kantoorgebouw van 14.000 m² aan de Desguinlei, langs de Antwerpse binnenring, dat werd verworven in 2014. Het gebouw is op dit ogenblik voor enkele jaren voor 100% verhuurd aan de Provincie Antwerpen.

De verkoopprijs van de aandelen is gebaseerd op een waarde van het gebouw van € 13,25 miljoen, wat in lijn ligt met de laatste waarderingen.

De netto-opbrengst van de verkoop draagt bij tot de verlaging van de schuldenlast van de Banimmo.

Deze verkoop past in het verkoopprogramma waartoe in 2016 werd beslist en in het strategische plan van Banimmo om voldragen projecten te verkopen en te focussen op built-to-suit projecten en projecten waarin Banimmo op korte tot middellange termijn waarde kan creëren.

8. VOORUITZICHTEN

De teams van Banimmo hebben in de loop van het boekjaar 2016 veel werk verzet om de ontwikkeling van de activiteiten van de vennootschap opnieuw op het goede spoor te krijgen. De vennootschap is uit Urbanove gestapt, heeft haar bankschulden fors afgebouwd en haar activaportefeuille herschikt. Daarbij werden de voldragen gebouwen in optimale omstandigheden te gelde gemaakt om bij te dragen tot een verbetering van de resultaten van Banimmo.

Een recent voorbeeld daarvan is de verkoop van de galerij Marché Saint-Germain in Parijs voor een netto verkoopprijs van bijna € 130 miljoen, met een aanzienlijke marge voor Banimmo. Dit project is kenmerkend voor de knowhow van Banimmo: hoogwaardig vastgoed ontwikkelen of renoveren tegen optimale financieringsvoorwaarden voor vastgoedbeleggers. Bovendien maakt de kasstroom die deze verkoop voortbrengt het mogelijk om de schulden van de vennootschap versneld af te bouwen en financiële middelen vrij te maken voor de lopende projecten.

⁷ Deze waarde wordt berekend door aan het geconsolideerd eigen vermogen op 31 december 2016 het volgende toe te voegen:

- voor de activa in voorraad (IAS 2), het verschil tussen de expertisewaarde en de balanswaarde, na aftrek van de belasting;
- voor de financiële activa en de participaties waarop vermogensmutatie is toegepast, het verschil tussen de expertisewaarde en de balanswaarde.

De vennootschap heeft trouwens op basis hiervan ontwikkelingsinvesteringen ter hoogte van € 13,5 miljoen voorzien in 2017.

Een deel van dit bedrag zal besteed worden aan onlangs gecontracteerde projecten van Banimmo France, met name in Parijs/La Défense en Montpellier.

In België zal prioriteit gegeven worden aan built-to-suit dossiers die zullen ontwikkeld worden op de grondreserve van Banimmo, waaronder Gent, Ans en Brussel.

De Raad van Bestuur heeft kennis genomen van de stappen die in 2017 en 2018 gezet moeten worden en heeft vertrouwen in het welslagen ervan. Bovenop deze focuspunten, werkt de firma aan een uitbreiding van haar eigen vermogen, zowel voor Banimmo als voor Banimmo France.

9. DIVIDEND

Gelet op het negatieve resultaat voor het boekjaar, zal de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering aanbevelen om geen dividend uit te keren.

10. FINANCIËLE KALENDER

Gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering

9 mei 2017

Voor meer informatie kunt u terecht bij:

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 die in staat is om vastgoedactiva, die aan de strengste eisen en normen van de institutionele eindinvesteerders voldoen, te bouwen of om te vormen, alsook built-to-suit gebouwen te ontwikkelen die aan de wensen van de huurders voldoen. Deze competentie geldt zowel voor kantoorgebouwen (waarin Banimmo historisch aanwezig is), als voor handelspanden of nichesegmenten (hotels, rusthuizen, enz.).

De onderneming telt een dertigtal medewerkers. De vastgoedportefeuille heeft een totale waarde van € 357,5 miljoen eind december 2016. België is de belangrijkste markt met een marktwaarde van 63% van de portefeuille. Frankrijk vertegenwoordigt 37% van de portefeuille van Banimmo. De portefeuille evolueert continu dankzij de voortdurende herpositionering en verkoop van activa. De Franse groep Affine bezit 49,5% van Banimmo.