

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie
Brussel, 25 juli 2018, 17.40 uur

Geconsolideerde resultaten op 30 juni 2018

- Duidelijke stijging van het nettoresultaat, dat weer in evenwicht is
- Omzet van € 51,4 miljoen
- Verderzetting van de vermindering van de werkingskosten (-22%)
- Daling van de bankschuld met € 47 miljoen ten opzichte van eind 2017
- Bestaande portefeuille van 104.000 m² en grondreserve voor potentiële ontwikkelingen tot wel 311.000 m²

1. COMMERCIELE EN HUURACTIVITEITEN

De totale bezettingsgraad van de gebouwen bedraagt op 30 juni 2018 77%. Per 31 december 2017 bedroeg deze 83%.

Deze daling wordt in hoofdzaak verklaard door het vertrek, begin 2018, van een huurder in tekortkoming van de Diamond, die momenteel slechts voor 38% bezet is.

Vanaf januari 2019 zal het percentage weer stijgen naar 83% (en dat van de Diamond naar 62%), dankzij de ondertekening in juni 2018 van een huurcontract voor 10 jaar met Vente-Exclusive.com. Zij zullen vanaf 1 januari 2019 3.050 m² bezetten in het Diamond-gebouw.

De enige belangrijke overblijvende leegstand zal het gebouw Diamond betreffen (4.850 m² vrij op een totaal van 12.800 m²).

Dankzij een zeer intensieve commerciële activiteit staat Banimmo niettemin op de shortlist voor een groot aantal verhuurings- of built-to-suit-dossiers met looptijden van zo'n 9 à 15 jaar, die hopelijk in de loop van de komende maanden verwezenlijkt zullen worden.

2. ONTWIKKELINGS-, ACQUISITIE- EN DESINVESTERINGSACTIVITEITEN

a. Ontwikkelingsactiviteiten

Op de site van het Athena Business Center (Vilvoorde) zet Banimmo de procedure tot wijziging van de bestemming van de site voort, welke in juni 2016 werd opgestart. In samenspraak met de Stad Vilvoorde, wordt het verzoekschrift tot nietigverklaring dat werd ingediend door een van de omwonenden tegen de RUP bestreden.

Voor de North Plaza-site (13.800 m²) werd de wijziging van de vergunning bekomen. Het gebouw kan nu verticaal gescheiden worden.

De procedures ter ruiling van percelen, voor de site S.D.E.C., worden met de Stad Charleroi verdergezet. De finalisatie hiervan zou in de loop van de komende maanden moeten optreden. De opmaak van het masterplan, en ook van het oriënterend bodemplan, uiteraard in overleg met de Stad en de verschillende autoriteiten, evolueert gunstig.

De vennootschap bereidt, samen met een partner, de start voor van de bouw van een eerste gebouw van 6.200 m² op Veld 5 (The Loop) in Gent. De eerste schop voor de bouw van dit “multi-tenant” gebouw zal begin 2019 gezet worden.

In Wallonië zijn er ook onderhandelingen gaande over een build-to-suit dossier van zo'n 10.000 m², met een huurcontract van 12 jaar.

b. Investeringen en verkopen

Tijdens het 1ste semester van 2018 hebben er geen significante investeringen plaatsgevonden in de projecten van de portefeuille.

In het kader van haar strategie van vernieuwde focus op de Belgische kantorenmarkt, heeft Banimmo in februari 2018 haar filiaal Banimmo France verkocht aan het Franse private equity fonds Montefiore Investment. Ter herinnering: Banimmo France stond in voor de projecten Verpantin, Anglet, Montpellier, La Défense en Nice.

Deze strategische uittreding uit Frankrijk werd eveneens bevestigd door de verkoop, in april 2018, van het leegstaande gebouw Rocqencourt aan een internationale Franse groep.

In ruil voor de overdracht van haar participatie van 49% in het hotel en conferentiecentrum Dolce in La Hulpe, heeft Banimmo haar participatie in Conferinvest van 46% naar 100% herleid. Deze vennootschap is eigenaar van het hotel en conferentiecentrum Dolce in Chantilly (Frankrijk, ten noorden van Parijs). De uittreding uit de hotelsector zal nog gefinaliseerd worden door de verkoop van dit actief.

3. FINANCIERINGEN

De vennootschap heeft in het eerste semester van 2018 het terugbetalingsplan afgerond dat eind 2016 was ingezet. Dit gebeurde onder meer door de terugbetaling van haar obligatielening 2013-2018 van € 34 miljoen die eind mei 2018 verviel. Op deze manier werd de geconsolideerde schuld bijna door vier gedeeld tussen september 2016 en juni 2018.

De geconsolideerde schuld van Banimmo bedraagt per eind juni 2018 € 65,9 miljoen, wat een daling van € 46,7 miljoen betekent sinds eind 2017.

4. DE RESULTATEN

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in duizenden euro)

	30-06-2018	30-06-2017
Huurinkomsten	1.869	3.857
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	49.486	13.250
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering	0	0
Opbrengsten uit de ordinare activiteiten	51.354	17.107
Kosten van verhuring	-636	-1.552
Kostprijzen van verkochte gebouwen in voorraad	-47.830	-13.252
Kostprijzen van verkochte bestellingen in uitvoering	0	0
Kosten van de ordinare activiteiten	-48.467	-14.804
Operationeel vastgoed resultaat	2.888	2.303
Erelonen en beheersvergoedingen	159	233
Netto resultaat op vastgoedverkopen	0	0
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	1.209	-897
	0	-722
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	-811	-329
Vastgoedresultaat	3.445	588
Administratieve kosten	-2.563	-3.296
Andere inkomsten	0	0
Operationeel resultaat	881	-2.708
Financiële kosten	-2.987	-1.873
Financiële opbrengsten	106	242
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint venture	3.386	-60
Resultaat van de herklassering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0
Afschrijvingen (toevoeging/terugname) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint venture	0	0
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint venture	176	0
Resultaat op andere financiële vaste activa	0	-1
Resultaat voor belastingen	1.562	-4.400
Belastingen	-1.643	-4
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten	-81	-4.404
Resultaat van het boekjaar	-81	-4.404
Resultaat van de beëindigde activiteiten	0	
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-81	-4.404
- Minderheidsbelangen	0	0
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)	-0,01	-0,39

GECONSOLIDEERDE BALANS

<i>(in duizenden euro)</i>	30-06-2018	31-12-2017
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	27.311	26.995
Materiële vaste activa	128	219
Immateriële vaste activa	227	200
Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen en joint venture	4.834	5.271
Uitgestelde belastingactiva	0	281
Langlopende financiële activa	4.536	4.496
Handelsvorderingen en andere vorderingen	212	540
Totaal vaste activa	37.248	38.002
Viottende activa		
Gebouwen in voorraad	51.435	98.035
Gebouwen - Bestellingen in uitvoering	0	0
Kortlopende financiële activa	4	19.171
Handelsvorderingen en andere vorderingen	9.802	16.897
Kortlopende belastingvorderingen	2	152
Kas en kasequivalenten	2.360	5.651
Vaste activa aangehouden voor verkoop of van de beëindigde activiteiten	41.640	10.541
Totaal viottende activa	105.243	150.447
Totaal activa	142.490	188.449
<i>(in duizenden euro)</i>	30-06-2018	31-12-2017
EIGEN VERMOGEN		
Kapitaal	79.539	79.539
Geconsolideerde reserves	-25.483	-25.402
Eigen vermogen toewijsbaar aan de groep	54.056	54.137
Minderheidsbelangen	0	0
Totaal eigen vermogen	54.056	54.137
PASSIVA		
Langlopende verplichtingen		
Langlopende financiële schulden	57.085	77.751
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	2.745	2.182
Voorzieningen	1.476	1.591
Handelsschulden en andere schulden	1.322	1.983
Totaal langlopende verplichtingen	62.628	83.506
Kortlopende verplichtingen		
Kortlopende financiële schulden	1.253	37.374
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	242	602
Kortlopende belastingen	1.419	2.723
Voorzieningen	28	29
Handelsschulden en andere schulden	8.881	10.077
Passiva's verbonden aan beëindigde activiteiten	13.983	0
Totaal kortlopende verplichtingen	25.806	50.805
Totaal verplichtingen en eigen vermogen	142.490	188.449

De huurinkomsten bedragen voor het eerste semester van 2018 € 1,9 miljoen tegenover € 3,9 miljoen op 30 juni 2017. Deze daling is met name te wijten aan de verkoop van activa die huurinkomsten genereerden in 2017 en 2018.

Het resultaat van de verkoop van gebouwen in voorraad is gerelateerd aan de verkoop van het gebouw Rocquencourt enerzijds, en van de andere gebouwen in Frankrijk (Verpantin, Anglet en La Défense) die eigendom waren via Banimmo France.

De kostprijs van de gebouwen in voorraad die tijdens dit semester verkocht werden, bedraagt € 47,8 miljoen.

De administratieve lasten zijn sterk verminderd en bedragen € 2,6 miljoen voor het eerste semester van 2017 tegenover € 3,3 miljoen gedurende het eerste semester van 2017, ten gevolge van het kostenverminderingplan dat werd opgestart eind 2016.

De netto financiële kosten bedragen voor het eerste semester van 2018 € 2,9 miljoen, tegenover € 1,6 miljoen op 30 juni 2017. Het semester werd gekenmerkt door een niet-recurrent financieel resultaat van € 1,4 miljoen op de dekkingsinstrumenten.

De verhouding netto financiële schulden op het totaal van de balans per 30 juni 2018 bedraagt 45% tegenover 58% op 31 december 2017. In de berekening van deze ratio wordt ook rekening gehouden met de bankschuld van Dolce Chantilly, die begrepen is in de “passiva verbonden aan de activa van de niet-voortgezette activiteiten”.

De beleggingsgebouwen (IAS40 en IFRS 5) registreerden een opwaartse aanpassing van de waarde van € 1,2 miljoen.

Het geconsolideerde nettoresultaat (IFRS) van het eerste semester van 2018 geeft een terugkeer naar een evenwicht weer, met een zeer beperkt verlies van € 0,08 miljoen, tegenover een verlies van € 4,4 miljoen op 30 juni 2017.

5. BOEKHOUDKUNDIG NETTOACTIEF PER AANDEEL

Het boekhoudkundig nettoactief per aandeel bedraagt op 30 juni 2018 € 4,80.

6. GEHERWAARDEERD NETTOACTIEF PER AANDEEL

Overeenkomstig de marktpraktijk laat de vennootschap haar volledige portefeuille waarderen door vastgoedexperts om het Geherwaardeerd Nettoactief te kunnen berekenen. In dit cijfer wordt bijgevolg eveneens rekening gehouden met de marktwaarden voor de gebouwen in voorraad, alsook voor de gebouwen die worden aangehouden door middel van participaties.

Op 30 juni 2018 bedroeg het Geherwaardeerd Nettoactief € 65,8 miljoen, ofwel € 5,8 per aandeel, stabiel dus ten opzichte van eind 2017.

7. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Banimmo heeft op 3 juli 2018 een overeenkomst getekend voor de verkoop van het actief Athena Business Park in Vilvoorde, beter gekend onder de naam Groenloo, tegen een prijs die hoger ligt dan de boekwaarde. Dit compromis is onderhevig aan een opschortende voorwaarde. De feitelijke transactie is voorzien op het einde van het derde of het begin van het vierde trimester van 2018.

Bovendien hebben Patronale Life, een Belgische levensverzekeraar, en Banimmo op 12 juli 2018 aangekondigd dat Patronale Life op korte termijn bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("FSMA") een dossier zal indienen voor een vrijwillig en onvoorwaardelijk openbaar overnamebod op het geheel van de aandelen van Banimmo, tegen een prijs van € 3,30 per aandeel. Affine, die 49,5% van Banimmo in handen heeft, heeft aangekondigd dat ze alle aandelen die ze bezit wenst in te brengen in het bod.

8. VOORUITZICHTEN

De vennootschap heeft in het eerste semester van 2018 het strategisch plan afgerond, dat eind 2016 werd ingezet, met als doel de herpositionering van de activiteit van de firma op de Belgische kantorenmarkt en de uitvoering van een verkoopplan om de schuldgraad van de vennootschap drastisch te verlagen.

Voortaan kan de vennootschap haar middelen dus besteden aan de ontwikkeling van de projecten op haar bestaande gronden. Eerst zal er eind 2018 of begin 2019 het begin van de werkzaamheden in Gent zijn (site The Loop), en nadien ook de ontwikkeling in Ans.

De vennootschap werkt ook aan andere projecten op andere gronden.

Voor wat betreft de resultaten van dit eerste semester, die bemoedigend zijn, wil de vennootschap erop wijzen dat deze momenteel niet geëxtrapoleerd kunnen worden op het hele jaar 2018.

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 tertiaire vastgoedactiva te bouwen of om te vormen, alsook build-to-suit gebouwen te ontwikkelen die zowel aan de strengste eisen en normen van de eindinvesteerdere, als aan de wensen van de huurders voldoen.

De vastgoedportfolio omvat ongeveer 100.000m² ontwikkelde oppervlakte en ongeveer 310.000m² die nog ontwikkeld kunnen worden.