



# Banimmo overgangsjaar bis

Gert De Measure | Analyst VFB

Vastgoedanalist Gert De Measure noteert dat er in 2024 opnieuw geen verkopen waren bij ontwikkelaar Banimmo, “al betekent dat niet dat er niets gebeurde”. “Banimmo werkt aan twee bouwprojecten in Gent die in de nabije toekomst een bijdrage tot het resultaat zullen genereren.”

Onze bespreking van de resultaten over 2023 een jaar geleden titelden we ‘overgangsjaar’. We kunnen niet anders dan die titel herhalen, niet uit luiheid, maar het is gewoon de realiteit. Alhoewel, het is niet omdat er in 2024, net zoals in 2023, geen verkopen plaats vonden, dat er niets gebeurde. Zo werkt Banimmo aan twee bouwprojecten in Gent die in de nabije toekomst een bijdrage tot het resultaat zullen genereren.

Een eerste project is Networks Gent ATMOS dat in het tweede kwartaal van 2025 zal worden opgeleverd. Hier hopen we dat Banimmo relatief snel de namen van enkele huurders kan bekend maken. Het tweede gebouw betreft een nieuwe hoofdzetel voor het nutsbedrijf Farys dat tegen het tweede kwartaal van 2026 af zal zijn. Na oplevering wordt het gebouw van 10 000 m<sup>2</sup> verkocht aan Farys.

Een blik op de gepubliceerde resultatenrekening van Banimmo toont dat deze uit een dertigtal lijnen bestaat, die we

*“Het aandeel noteert met een discount van 53%.”*

in onze bijgevoegde tabel beperken tot 10. Fundamenteel zijn er slechts drie zaken relevant met name de huurinkomsten, de herwaarderingen en de financiële rentelasten.

De huurinkomsten stegen 26% tot 7,3 miljoen euro. Enerzijds door een verhoging van de bezettingsgraad van 90,6% tot 91,4%, anderzijds door de bijdrage van 12 maanden van eerdere verhuringen. Terwijl de herwaardering van de ge-



## Wat is Banimmo ?

Banimmo is een Belgische vastgoedontwikkelaar die voor 62,47% in handen is van de verzekeraar Patronale Life. In de periode 2013-2020 kende Banimmo heel teleurstellende resultaten die in 2018 tot een wijziging van de hoofdaandehouder en het management leidden. Vandaag bezit de groep 53 000 m<sup>2</sup> verhuurde oppervlakten (voornamelijk kantoren) en bezit het een grondreserve van 290 000 m<sup>2</sup>. De gebouwen en de gronden bevinden zich in Brussel, Gent en Charleroi.



bouwen in 2023 negatief was ten bedrage van 4 miljoen euro, was er in 2024 een herwaardering van 4,9 miljoen euro. De financiële lasten tot slot stegen met 1,2 miljoen euro tot 3,7 miljoen euro.

In totaal kwam het netto resultaat, deel van de groep, uit op 2,3 miljoen euro tegenover -6,8 miljoen euro in 2023. Die 2,3 miljoen euro wordt niet uitgekeerd (er is geen dividend voorzien) en wordt dus aan de boek- of intrinsieke waarde toegevoegd.

Wat de waardering van het aandeel betreft, hebben we vooral oog voor de boek- of intrinsieke waarde. Die kwam eind 2024 uit op 6,25 euro of 5,2% meer dan de 5,79 euro per aandeel van eind 2023. We herhalen dat de impact van een in-

dividueel project relatief belangrijk kan zijn voor de evolutie van de intrinsieke waarde. We zien dat de nakende oplevering van Networks Gent ATMOS al eind 2024 een zekere opwaardering kende. In de tweede plaats denken we aan het Gentse Farysgebouw (we gaan uit van een marge van 4 à 5 miljoen euro of 0,35 tot 0,44 euro per aandeel). We wachten ook nog steeds op de verkoop van een stuk grond in Ans Bonne-Fortune, met een mogelijke cashopbrengst van 4 à 5 miljoen euro, maar zonder meerwaarde. Het dossier sleept al lang aan. Daarnaast wachten we op initiatieven met de omvangrijke grondreserve die Banimmo bezit in Gent en Charleroi.

Het aandeel Banimmo noteert nu dus met een discount van 53%. ■

(in miljoen euro)	2023	2024
Huurinkomsten	5,786	7,301
Administratieve kosten	-4,534	-4,297
Herwaardering gebouwen	-4,039	4,889
Bedrijfsresultaat	-3,815	6,828
Financiële kosten	-2,569	-3,652
Bijdrage uit joint-ventures	0,192	-0,182
Belastingen	0,082	0,073
Netto resultaat deel groep	-6,815	2,337
Winst per aandeel	-0,60	0,21

