

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie
Brussel, 29 augustus 2011 - 7.45 uur

Geconsolideerde resultaten op 30 juni

Stijging van de netto huurinkomsten dankzij nieuwe verhuringen gedurende de afgelopen 12 maanden enerzijds, en bijdragen van de tijdens die periode verworven activa, en meer specifiek in Frankrijk, anderzijds.

Aanzienlijke stijging van het recurrent operationeel resultaat (REBIT), dat van 4.357 K€ naar 6.119 K€ gaat (+40%).

Banimmo knoopt weer aan met de realisatie van meerwaarden op de verkoop van activa, en dit voor een totaal bedrag van 3,03 Miljoen € In 2010 vond geen enkele transactie plaats.

Het courante netto resultaat stijgt van 1.092 K€ naar 5.135 K€

Er zijn nauwelijks waardeschommelingen van de investeringspanden, maar er is wel een duidelijke verbetering van de waarde van de afgeleide instrumenten.

Voor diverse duurzame ontwikkelingsprojecten van het type “built to suit” zijn vergevorderde onderhandelingen aan de gang. De acquisities van Banimmo France in het handelssegment versterken het aandeel daarvan in de globale portefeuille van Banimmo. Het aandeel van het handelssegment bedraagt momenteel 34%.

1. ACTIVEITEN OP DE PORTEFEUILLE

A. Commerciële activiteiten

De netto huuropbrengsten bedragen € 7.774K, tegenover € 6.526K op 30 juni 2010.

Deze verhoging is voornamelijk te danken aan:

- het gedurende de afgelopen periode verhuren van een oppervlakte van 2.800 m² in de gebouwen Prins B. 5, Arts 27, H5 en Raket in het Da Vinci Park. Dit laatste gebouw werd op maat en voor rekening van de huurder Electrolux Belgium binnen de vooropgestelde termijnen en budgetten herontwikkeld en uitgebreid, zodat de leasingovereenkomst op lange termijn kon geactiveerd worden.
- het tijdens de beschouwde periode in rekening nemen van de huurinkomsten van de in Frankrijk verworven handelsactiva (Rouen en Eragny) die bijkomende inkomsten van € 1.120K opleveren.

Er is maar één actief, namelijk het kantoorgebouw les Corvettes in Parijs, dat een achteruitgang van de huursituatie kende. De impact daarvan bedraagt € 262K.

De gemiddelde bezettingsgraad van de investeringsgebouwen bedraagt op 30 juni 2011 82% van de beschikbare oppervlaktes, tegenover 89% op 30 juni 2010.

Over het algemeen beschouwd, blijft het treurig gestemd met de verhuurmarkt voor kantoren in Brussel, onder meer door de afwezigheid van huurders van het type Overheid of Europese Unie.

In Frankrijk, en in het bijzonder in Parijs, keert de normale situatie terug.

Rekening houdend met mogelijke nieuwe overdrachten van activa, zouden de netto huurinkomsten over 2011 op hetzelfde niveau liggen als in 2010.

B. Ontwikkeling en renovatie

Het gebouw Raket werd opgeleverd aan de huurder Electrolux Belgium (8.242 m²).

De herpositionering van de galerij Vaugirard in Parijs is beëindigd en de hercommercialisering loopt.

In Eragny werd het huurcontract met Castorama bestendig tot in 2014, in afwachting van de geplande renovatiewerken aan deze commerciële ruimte. De nieuwe korte termijn huurovereenkomst werd afgesloten op basis van een huur van € 1.476K.

C. Verkopen en acquisities

Banimmo heeft een openbare wedstrijd gewonnen die georganiseerd was door de Stad Parijs voor de doorgedreven renovatie van de Baltardhal in het 19^{de} arrondissement, in het kader van een erfpacht.

Het project slaat op 3.800 m² handelsruimte die voor een deel al op voorhand werd gecommmercialiseerd.

Tijdens de overeenstemmende periode in 2010 heeft Banimmo, gezien de moeilijke omstandigheden op de vastgoedmarkt, geen activa verkocht en heeft ze zich geconcentreerd op acquisities.

Banimmo knoopt weer aan met de overdrachten door de verkoop van twee activa:

- Het handelscomplex in Clamart, voor een netto bedrag van € 19,60 Mio. De operatie levert een meerwaarde van 3,03 Mio € op en een IRR van 37%.
- Antwerp Expo, tentoonstellingscentrum in Antwerpen, werd op 1 juli verkocht aan de huurder, de groep Artexis. De transactie gebeurde op basis van een actiefwaarde van 17,1 Mio € met een meerwaarde van 1,05 Mio € en een IRR van 13%. Op 30 juni werd deze waarde opgenomen in de post van waardeschommelingen van de portefeuille en in het tweede semester zal deze als gerealiseerde meerwaarde vermeld worden.

2. COMMENTAAR OP DE RESULTATEN

Tabel van de kerncijfers

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	K €	K €
	30/06/2010 ^(*)	30/06/2011
Recurrente inkomsten	8.920	10.623
waarvan nettohuuropbrengst van vastgoedbeleggingen	6.525	7.774
brutohuurinkomsten	8.383	9.624
kosten van verhuring	-1.858	-1.850
waarvan erelonen en beheersvergoedingen	469	1.207
waarvan aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	1.926	1.643
Andere bedrijfskosten op onroerend goed	-879	-557
Bedrijfs- en administratieve kosten	-3.684	-3.948
Andere inkomsten	0	0
Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT)	4.357	6.119
Netto resultaat op vastgoedverkopen	0	3.028
Netto resultaat van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0
Operationeel resultaat (EBIT)	4.357	9.147
Netto financiële kosten	-3.129	-3.821
Dividenden	88	39
Resultaat vóór belastingen	1.316	5.365
Belastingen	-224	-230
Netto courant resultaat	1.092	5.135
Wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen (IAS 40)	-2.652	-79
Wijzigingen van reële waarde op dekkingsinstrumenten	-4.617	2.247
Winst/verlies op de waarde van gebouwen in voorraad (IAS 2)	0	0
Uitgestelde belastingen	190	-1.263
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten	-5.987	6.041
Resultaat van het boekjaar - stopgezette activiteiten	0	0
Resultaat van het boekjaar	-5.987	6.041
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-5.987	6.041
- Minderheidsbelangen	0	0
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	11.356.544	11.356.544

(*) Na herwerking t.g.v het aannemen van de IAS 2 norm voor bepaalde gebouwen

Kerncijfers	30/06/2010	30/06/2011
Dekkingsratio van de recurrente inkomsten op bedrijfskosten	1,95	2,36
<u>Cijfers per aandeel</u>		
gemiddelde aantal aandelen A	10.318.172	10.318.172
gemiddelde aantal aandelen B	1.038.372	1.038.372
Basisresultaat per aandeel na verwatering (in € per aandeel)		
Aandelen A	-0,53	0,53
Aandelen B	-0,53	0,53

BALANS	31/12/2010	30/06/2011
<u>Totaal Balans</u>	410.320	387.981
waarvan vastgoedbeleggingen	113.057	98.862
waarvan materiële vaste activa	1.528	1.596
waarvan deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	60.165	60.910
waarvan langlopende financiële activa	41.033	39.948
waarvan voorraden	162.888	150.380
waarvan geldmiddelen	3.514	3.939
<u>Eigen vermogen (voor verdeling)</u>	136.758	138.180
Langlopende financiële schulden	223.615	215.912
Kortlopende financiële schulden	22.397	3.978

Ter herinnering, de recurrente inkomsten van Banimmoo komen uit 3 hoofdbronnen:

- De netto huurinkomsten,
- De erelonen en beheerscommissies in het kader van de joint ventures
- Het aandeel in de resultaten van de vennootschappen waar vermogensmutatie is toegepast.

De **netto huurinkomsten** bedragen € 7.774K, tegenover € 6.525K. De commentaar over de reden van dit verschil werd vermeld onder het punt "Commerciële Activiteiten".

De **erelonen en commissies** bedragen € 1.207K, tegenover € 469K.

De belangrijkste bijdragen aan deze post worden geleverd door de overeenkomst van gedelegeerd bouwheer voor het kantoorgebouw dat ontwikkeld wordt voor PMV in Gent en door de erelonen voor het project management ten laste van Electrolux, huurder van het Raket gebouw in Evere.

Het **resultaat van de vennootschappen waar vermogensmutatie is toegepast** bedraagt € 1.643K tegenover € 1.926K in juni 2010. Dit resultaat wordt als volgt bereikt:

- i. SNC Les Jardins des Quais – handelscomplex in Bordeaux
De bijdrage tot het resultaat daalt van € 1.553K naar € 458K. De bezettingsgraad bereikt 83 %, waarbij één gebouw (van de 5) een belangrijke leegstand kent.

Het huurresultaat gaat vooruit.

De vermindering van de bijdrage tot het geconsolideerd resultaat is uitsluitend te wijten aan een lagere waardebeoordeling over de periode in vergelijking met deze op 30 juni 2010.

ii. Montea

De bijdrage van Montea gaat in absolute cijfers vooruit, daar waar de participatie van Banimmo verminderd werd van 23,26% tot 14,80%.

Banimmo heeft inderdaad alle aandelen die zij onderschreven had bij de kapitaalverhoging van juni 2010 verkocht, met een meerwaarde van 0,8 Mio €.

De bijdrage tot de perimeter gaat van een verlies van 106 K€ naar een winst van 1.262 K€. Montea kent een winstgroei die voortvloeit uit een verbeterde bezettingsgraad van de portefeuille, uit de tijdens de periode verrichte aankopen en uit een herziene bepaling van de juiste waarde op de vastgoedportefeuille en op de afgeleide instrumenten, en dit na 3 opeenvolgende jaren van negatieve bijdragen.

iii. Grondbank The Loop

De bijdrage is negatief, maar weinig relevant. De Stad Gent en Banimmo werken actief aan de geleidelijke ontsluiting van de diverse loten van de site.

Met betrekking tot Veld 12, dat een handelsbestemming heeft, heeft Banimmo een partnership overeenkomst getekend met een gespecialiseerde operator voor de ontwikkeling van handelsruimten en een Design outlet center, met het oog op het doen van een bod om de grond te verwerven.

iv. Conferinvest (conferentiecentra)

De bijdrage van de Dolce conferentiecentra daalt van 297K€ naar 152 K€.

Over het algemeen evolueren de operationele prestaties van beide centra positief, en in het bijzonder in Frankrijk met een merkbare verbetering van de prijs per overnachting (Average Daily Rate).

In België wordt het nettoresultaat van Dolce La Hulpe echter beïnvloed door een uitzonderlijke gebeurtenis die een kost van 400 K€ veroorzaakt.

In La Hulpe bedraagt het omzetcijfer 10.907 K€ tegenover 10.371 K€ in 2010, terwijl de Ebitda (behalve het buitengewone) van 2.059 K€ naar 2.312 K€ gaat.

In Chantilly stijgen de verkopen van 7.599 K€ naar 8.041 K€ en de Ebitda van 1.377 K€ naar 1.484 K€.

Het verlopen van de termijn van de in 2007 afgesloten afgeleide instrumenten zal in de toekomst een jaarlijkse financiële besparing van 1 Mio € meebrengen.

v. City Mall

De deelneming City Mall wordt voor het eerst in de halfjaarlijkse resultaten geïntegreerd.

City Mall is gespecialiseerd in het ontwerpen en het ontwikkelen van handelscomplexen in stadscentra. De vennootschap werkt momenteel actief op de projecten in Verviers en Namen.

Voor Verviers werden de vergunningen afgeleverd maar werd er opschortend beroep aangetekend bij de Raad van State. De beslissing van de Raad van State wordt verwacht in oktober.

Ter herinnering, Banimmo heeft een participatie van 42,5% genomen in City Mall en heeft een mezzanine financiering toegestaan van 35 Mio €.

De participatie levert een negatieve bijdrage van 149 K€, daar de vennootschap tijdens de ontwikkelingsfase geen opbrengsten heeft maar anderzijds levert de mezzanine financiering een financieel product van 804 K€ op.

De **werkingskosten** (administratieve en operationele lasten) verhoogden met 7,1%, na een daling van 10% in 2010.

Deze verhoging met 264 K€ kent verschillende oorzaken, grotendeels niet recurrent, in het bijzonder een aantal vertrekken uit de teams, kosten verbonden aan de project managementopdracht voor het PMV gebouw in Gent (dat belangrijke erelonen oplevert) en studiekosten, meer bepaald voor de site The Loop in Gent.

De **netto financiële lasten en dividenden** bedragen 3.782 K€, tegenover 3.042 K€ in juni 2010.

De bruto intrestlasten stegen naar 4.522 K€, tegenover 2.647 K€ in 2010.

Deze verhoging is het gevolg van een aangroei van de bankleningen in de periode, omwille van de diverse acquisities, en in mindere mate van de intrestlast op de obligatielening die in mei 2010 werd uitgegeven.

De kosten betaald voor de afgeleide instrumenten bedragen 1.234 K€ tegenover 1.036 K€ en zullen automatisch dalen bij de komende vervaldag van bepaalde dekkingsinstrumenten die nog voor de bankcrisis van 2008 waren afgesloten.

Voor het ogenblik, en rekening houdend met de geplaatste dekkingen, zijn 78% van de financieringsbronnen van Banimmo afgesloten tegen een vaste intrestvoet.

Het aandeel van de financiële schulden ten opzichte van het balanstotaal bedraagt 56,7% tegenover 53,8% op 30 juni 2010.

Het **courante netto resultaat**, voor verwerking van de waardeaanpassingen (IAS 40 en IAS 39) bedraagt 5.135 K€, tegenover 1.092 K€ op 30 juni 2010.

De netto waardeschommelingen van de portefeuille van investeringspanden en de winsten/verliezen op de gebouwen in Stock zijn marginaal.

Banimmo laat echter een sterke verhoging op haar afgeleide instrumenten optekenen voor een bedrag van 2.247 K€, door de geleidelijke stijging van de intrestvoeten.

Het **geconsolideerd netto resultaat** bedraagt 6.041 K€ tegenover een verlies van 5.987 K€ op 30 juni 2010

3. GEBEURTENISSEN NA DE SLUITING

- Zoals hierboven aangegeven, werd het Antwerp Expo gebouw verkocht op 1 juli 2011.
- Banimmo heeft voor haar bestaand krediet dat op 5 september 2011 afloopt, een herfinanciering afgesloten met een consortium van 2 banken, ING en KBC. Dit nieuwe krediet bestendigt de financiering van de groep voor een periode van 5 jaar. Het slaat op een bedrag van 120 Mio € en is, zoals het vorige, van het type Revolving. In vergelijking met het bestaande krediet is het gebruik ervan echter sterk vereenvoudigd. Het laat een schuldratio toe van 65% van de activa.
- De heer Olivier Durand, voordien verantwoordelijk voor de vastgoedtransacties in Frankrijk, werd benoemd tot afgevaardigde directeur-generaal van Banimmo France. Hij volgt de heer Patrick Henniquau op die, in onderling akkoord met Banimmo, besloten heeft om een einde te stellen aan zijn functies en verder specifieke opdrachten zal vervullen. De heer André Bosmans neemt zijn mandaat van bestuurder bij Banimmo over met ingang van 25 augustus.

4. VOORUITZICHTEN

Gezien de tijd die dat soort operaties in beslag neemt, is er dit jaar geen enkele belangrijke acquisitie meer voorzien.

Daartegenover staan er nieuwe verkoopdossiers, die zich in diverse stadia van vooruitgang bevinden en die, in geval van realisatie, een belangrijk positief effect zullen hebben op het netto resultaat.

Gesterkt door het succes van haar knowhow is Banimmo actief op zoek naar ontwikkelingsprojecten voor duurzame gebouwen van het type “built to suit”.

5. FINANCIËEL VERSLAG VOLGENS DE IAS 34 NORM

Vanaf de dag van de publicatie van dit bericht is het financieel verslag opgesteld volgens de IAS 34 norm dat zowel het tussentijds beheersverslag, als het verslag van de commissaris over de rekeningen bevat, beschikbaar op de internetsite www.banimmo.be.

Contact

Didrik van Caloen
NV Banimmo SA
Tel. +32 2 710 53 41
Email. didrik.vancaloen@banimmo.be

Christian Terlinden
NV Banimmo SA
Tel. +32 2 710 53 42
Email. christian.terlinden@banimmo.be

Over Banimmo

Banimmo, actief in de herpositionering en de herontwikkeling van vastgoed, koopt gebouwen met hoog herontwikkelingspotentieel om deze na restauratie en verbouwing opnieuw te verkopen. De vennootschap, actief in België, Frankrijk en Luxemburg op de kantoor-, retail- en semi-industriële vastgoedmarkten alsook in tentoonstellings- en conferentiecentra, is gevestigd in Brussel. Het Franse filiaal, Banimmo France concentreert zich op de Franse markt vanuit haar zetel in Parijs.

De onderneming telt een dertigtal medewerkers. Tot nu toe investeerde Banimmo in ongeveer 27 vastgoedeigendommen, goed voor een totale portefeuillewaarde van meer dan 414 miljoen euro. België is de belangrijkste markt met een marktwaarde van 65 % van de portefeuille, terwijl Frankrijk 35 % van de portefeuille vertegenwoordigt. De portefeuille evolueert continu dankzij de voortdurende herpositionering en verkoop van activa. De vennootschap is voor 50 % in handen van de Franse groep Affine en voor 27,3% van het management die een aandeelhoudersovername hebben afgesloten. De resterende 22,7% zijn in handen van het publiek.