

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie
26 juli 2013 : 17h45

Tussentijdse Verklaring Evolutie van de activiteit tijdens het eerste semester van 2013

De belangrijkste feiten tijdens deze periode waren:

- het afronden van twee verkoopstransacties in Frankrijk (Eragny) en in België (Kontich).
 - het heronderhandelen van langlopende huurovereenkomsten met bestaande huurders in Frankrijk (Corvettes – nabij Parijs) en in België (Diamond en Alma Court – Brussel), voor een totale oppervlakte van ongeveer 11.600 m².
 - het afsluiten van een nieuwe “built-to-suit” operatie met de groep Marsh en McLennan Companies voor 6.500 m² te Brussel.
 - bij City Mall werd de vergunning voor het shoppingcenter in Verviers uitvoerbaar. Desondanks werd voor het volledige dossier City Mall een waardevermindering van € 8,24 Mio geregistreerd, dit onder meer omwille van de wijziging van bestemming van het project in Charleroi en de verkoop ervan op termijn.
-

Met het oog op een grotere transparantie, maakt Banimmo eind juli de grote lijnen van haar halfjaarlijkse resultaten bekend samen met een korte “commentaar” op haar activiteiten van het semester.

Deze cijfers werden nog niet geauditeerd en zullen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Raad van Bestuur van 28 augustus aanstaande.

Het volledige financieel verslag opgesteld conform norm IAS 34 zal samen met het gebruikelijke semestriële persbericht op 30 augustus eerstkomend verspreid worden.

Commerciële activiteiten

De bruto huuropbrengsten van het eerste semester bedragen € 5,59 Mio tegenover € 7,43 Mio voor dezelfde periode tijdens het afgelopen jaar.

In België heeft Banimmo op een nog steeds moeilijke markt de verlenging van langlopende huurovereenkomsten (9 jaar) met bestaande huurders (Alma Court 3.000 m² - Diamond 4.800 m² - Corvettes 3.800 m²) onderhandeld.

Voor Diamond en Corvettes zijn de financiële voorwaarden iets minder gunstig dan de bestaande voorwaarden zodat er op deze activa waardeschommelingen à la baisse werden toegepast.

We moeten melding maken van twee huuropzeggingen: Mobistar op het H5 gebouw te Evere (1.240 m² ten voorlopige titel) en Geodis (3.900 m²) op het ABC gebouw te Vilvoorde. Het ABC gebouw zal op termijn het voorwerp uitmaken van een volledige reconversie.

Voor de Galerie St Germain te Parijs werd een akkoord bereikt over het lastenboek van een heel belangrijke toekomstige huurder zodat nu kan overgegaan worden tot het onderhandelen van de handelshuur die, eens ondertekend, onderworpen zal zijn aan het verwezenlijken van een aantal opschortende voorwaarden. Banimmo zal daarna de administratieve (vergunningen en toelatingen) en uitvoeringsfase aanvatten.

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 77% tegenover 84% op 31/12/2012.

Zoals elk jaar is deze schommeling hoofdzakelijk toe te schrijven aan de verkopen: de activa Prins B. 5 te Kontich (6.800 m² - huur € 493 K) en Eragny te Parijs (12.000 m² - huur € 1.491 K) die volledig verhuurd waren.

Ontwikkelings- en investeringsactiviteiten

In België hadden twee transacties een impact op het eerste semester: in maart heeft Banimmo het kantoorgebouw te Kontich verkocht voor € 9,36Mio op basis van een netto verkoopsrendement van 7,75%. Deze verkoop betekent een economisch verlies van € 575K. Rekening houdend met de terugname voor lineaire boekingen van de huur komt dit neer op een boekhoukundig verlies van € 1Mio.

Banimmo heeft tevens een built-to-suit operatie ondertekend met Marsh en McLennan voor het opleveren van een nieuwe maatschappelijke zetel van 6.500 m² in december 2014. De werken zijn reeds begonnen. De huurder heeft zich tot een huurtermijn van 15 jaar verbonden, met ingang vanaf de oplevering.

In Gent zijn de onderhandelingen met de Stad voor veld 12 van het project The Loop (100.000 m²) goed gevorderd.

In Frankrijk heeft Banimmo haar handelspand te Eragny (in de buurt van Parijs), dat verhuurd is aan Castorama verkocht voor € 18,65 Mio op basis van een netto verkooprendement van 8,1%. Deze verkoop genereert een meerwaarde van € 3,24 Mio.

De herontwikkeling van het handelsgalerij te Suresnes (Parijs) zal eind dit jaar afgerond zijn. Momenteel is reeds 85% voorverhuurd.

De herstructurering van de Halle Secrétan (nabij Parijs) kan eindelijk beginnen nu de risico's inzake beroep van de baan zijn.

In Rocquencourt (Versailles) hebben drie bekende hotelketens hun interesse in de site bevestigd met de intentie om tegen het einde van de zomer bindende offertes over te maken.

Daarnaast wordt momenteel actief onderhandeld over de overdracht van drie commerciële activa: Rouen, Fontenay (nabij Parijs) en Bordeaux (Jardins des Quais dat samen met Affine gehouden wordt).

Op het vlak van de joint-venture met City Mall Invest vonden volgende belangrijke evoluties plaats:

- In Verviers zijn de vergunningen, na verschillende vertragingen ingevolge het beroep van particulieren bij de Raad van State, uitvoerbaar. Dit laat City Mall toe om de commercialisatie die op een laag niveau stond, te heractiveren. City Mall legt de laatste hand aan een "Bouwteam" overeenkomst met een algemene aannemer voor het bouwen van dit nieuw complex.
- Het project Namen verloopt normaal.

- City Mall Invest heeft het initiële project voor de site te Charleroi opgegeven. City Mall beoogt momenteel de verkoop van die site aan een specifieke speler op basis van een aangepast en gemengd programma (retail – kantoor – residentieel – andere). Deze gewijzigde strategie betekent een aanzienlijke waardevermindering van het project.

Voor de andere joint-ventures waarin Banimmo participeert, werd geen belangrijke evolutie vastgesteld.

Resultaten

Het geheel van deze handels- en financiële verrichtingen levert een operationeel resultaat op van € 2,93 Mio tegenover € 2,07 Mio in het eerste semester van 2012.

Voor 2013 legde Banimmo zich een verkoopdoelstelling op van ongeveer € 60 Mio. Op 30 juni was 45% van dit objectief gerealiseerd.

De verkoopduediligence procedures van drie activa in Frankrijk zijn vergevorderd, evenwel zonder garantie aangaande de positieve afloop van de onderhandelingen.

De bijdrage van de vennootschappen waarop vermogensmutatie werd toegepast in 2013 is niet vergelijkbaar met 2012.

Immers, de belangrijkste bijdrage aan deze lijn was de participatie van 14,8% van Montea, een bevak gespecialiseerd in logistiek.

In 2013 heeft Banimmo haar aanwezigheid in de vennootschapsorganen van Montea verminderd tot een niveau analoog met dat van de institutionele financiële investeerders die onlangs tot het kapitaal van Montea toetraden.

Banimmo nam overigens niet meer deel aan de recente kapitaalsverhogingen van de vennootschap. Door dit feit, samen met de toepassing van de IFRS, zullen de resultaten van Montea niet meer vermeld worden in de vermogensmutatie.

In de toekomst zal enkel nog het dividend van Montea een impact hebben op de resultaten van Banimmo.

Deze deconsolidatie impliceert dat Banimmo deze participatie voortaan aan beurskoers en niet meer op basis van eigen vermogen zal waarderen. Dit heeft tot gevolg dat Banimmo tijdens het eerste semester van 2013 een uitzonderlijke boekhoudkundige meerwaarde van € 10,50 Mio, vóór uitgestelde belastingen, registreert.

Op de deelneming in City Mall Invest boekt Banimmo conform voormelde strategie een uitzonderlijk verlies van € 8,24 Mio. Dit verlies vloeit voort uit de waardevermindering van 100% op het gedeelte van de aankoopprijs van € 19 Mio toegewezen aan het project te Charleroi, en eenzelfde waardevermindering op de niet toegewezen goodwill van de aankoopprijs.

De netto financiële lasten bedragen € 3,07 Mio tegenover € 5,05 Mio in 2012.

Deze post wordt beïnvloed door een waardestijging (non cash) van € 2,15 Mio op de indekkingsinstrumenten (IAS 39) tengevolge van de snelle stijging van de lange termijn interestvoeten in juni.

Andere waardeschommelingen op gebouwen (IAS 40) hebben een negatieve impact ten bedrage van € 5,41 Mio. Deze hebben voornamelijk betrekking op de activa Corvettes en Diamond ingevolge het opnieuw onderhandelen van de huurovereenkomsten met hun belangrijkste huurders.

Het geconsolideerde resultaat (IFRS) van het eerste semester stemt bij gevolg overeen met een verlies van € 1,31 Mio tegenover een resultaat dat in evenwicht was in 2012.

Gebeurtenissen na de afsluiting

Met betrekking tot het project van een kantoorgebouw in Charleroi wilde Banimmo conform haar samenwerkingsovereenkomst, 50% van het kapitaal verwerven van de vennootschap die eigenaar is van het grond. Haar partner heeft de uitvoering geweigerd zodat Banimmo een juridische procedure heeft ingeleid om de uitvoering van de overeenkomst af te dwingen.

Banimmo heeft een principeakkoord (LOI) ondertekend met een internationale groep voor het opleveren van haar toekomstige zetel met een totale oppervlakte van 7.500 m² in Gent. De huurovereenkomst voor een lange termijn zal dit najaar worden gefinaliseerd.

Contact:

Didrik van Caloen
nv BANIMMO sa
Tel. : +32 2 710 53 11
e-mail : didrik.vancaloen@banimmo.be

Christian Terlinden
nv BANIMMO sa
Tel. : +32 2 710 53 11
e-mail : 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 24 vastgoedeigendommen, goed voor een totale portefeuillewaarde van meer dan 417 miljoen euro. België is de belangrijkste markt met een marktwaarde van 61 % van de portefeuille, terwijl Frankrijk 39 % van de portefeuille vertegenwoordigt. De portefeuille evolueert continu dankzij de voortdurende herpositionering en verkoop van activa. De vennootschap is voor 49,51 % in handen van de Franse groep Affine en voor 24,90 % van het management die een aandeelhoudersovereenkomst hebben afgesloten. De resterende 25,59 % zijn in handen van het publiek.