

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie
Brussel, 27 juli 2017, 17.40 uur

Geconsolideerde resultaten op 30 juni 2017

- Omzet van €15,7 miljoen
- Netto verlies van €4,4 miljoen, een daling van 48% ten opzichte van 2016
- Sterke daling van de werkingskosten (-30%)
- Daling van de bankschuld met €25 miljoen ten opzichte van eind 2016
- Geherwaardeerd nettoactief van €6,8 per aandeel
- Bestaande portefeuille van 148.000 m² en grondreserve voor potentiële ontwikkelingen tot wel 304.000 m²

1. COMMERCIELE EN HUURACTIVITEITEN

De totale bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 juni 2017 83%. Hij wordt voortaan berekend op basis van de oppervlakten die werkelijk verhuurd kunnen worden. Mits toepassing van een identieke berekeningswijze bedroeg de bezettingsgraad per 31 december 2016 eveneens 83%.

De enige grote huurleegstand bevindt zich in het Diamond-gebouw (5.150 m² op een totaal van 12.800 m²).

De activa North Plaza en Rocquencourt, bevindt zich in een fase van zware renovatie en zijn momenteel niet in een verhuurbare staat, waardoor er met deze gebouwen dus geen rekening wordt gehouden in de berekening van de bezettingsgraad.

In de loop van het voorbije semester heeft geen enkele betekenisvolle verhuring plaatsgevonden, noch in België, noch in Frankrijk.

Dankzij een zeer intensieve commerciële activiteit staat Banimmo niettemin op de shortlist voor een groot aantal verhurings- of built-to-suit-dossiers die hopelijk in de loop van de komende maanden geconcretiseerd 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. De RUP-procedure heeft enige achterstand opgelopen omwille van het bezwaar van omwonenden en de goedkeuring ervan wordt tegen het einde van het jaar verwacht.

Voor de North Plaza-site (13.800 m²) is een wijziging van de vergunning lopende, waarbij een verticale scheiding van het gebouw, met 2 ingangshallen en verdiepingen van 400 tot 900m² als resultaat, een zeer grote huurflexibiliteit zal opleveren.

De procedures ter ruiling van percelen, voor de site S.D.E.C., worden met de Stad Charleroi verdergezet en zullen gevolgd worden door de opmaak van een masterplan.

Voor wat betreft de joint-venture Conferinvest, werd het contract met de Deloitte University eind mei verlengd voor een nieuwe periode van 3 jaar, namelijk van medio 2018 tot medio 2021. Hierbij werden de voorwaarden verbeterd ten voordele van de twee hotels, Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly.

In het kader van The Loop in Gent worden de gesprekken vervolgd met de aangrenzende uitbaters van de site V12 en met de Stad, om zo het Design Outlet Center-dossier veilig te stellen.

Banimmo France heeft voor de site La Défense een lange termijn huurcontract (*Convention d'Occupation Temporaire*) afgesloten voor 55 jaar (project "Table Square"), evenals een contract voor vastgoedpromotie (*Contrat de Promotion Immobilière*), waarin de aanvang van de werkzaamheden gepland is voor het eerste semester van 2018.

Op de site van Verpantin (4.700 m²) zet Banimmo France de renovatiewerkzaamheden van de winkelgalerij verder.

b. Acquisities

Tijdens het 1ste semester van 2017 hebben er geen nieuwe acquisities plaatsgevonden en evenmin significante Capex-investeringen.

Banimmo France heeft de aanbesteding gewonnen voor de herontwikkeling van de Halle de la Gare des Sud in Nice. Het betreft een erfpacht van 45 jaar met de bedoeling een "Chefs Fooding & Vintage"-pool van 2.700 m² te creëren.

c. Desinvesteringen

In februari 2017 werd de verkoop van de vennootschap Tervueren Invest NV gerealiseerd, welke eigenaar is van de kantoren op de Desguinlei in Antwerpen.

De verkoopprocedure voor de Halle Secrétan in Parijs, waarvoor de overeenkomst eind 2016 werd getekend, wordt vervolgd. De Stad Parijs heeft de weerhouden koper goedgekeurd. (zie punt 7)

Naar aanleiding van de oplevering, op 15 juni 2017, door de Waalse Overheidsdienst (*Service Public de Wallonie*) van het kantoorgebouw in Namen, dat in het bezit is van de joint-venture Bureau Cauchy C, werd nu de procedure ingezet om de toekomstige erfpachtvorderingen te verkopen. Deze verkoop zou voor het einde van het jaar gerealiseerd moeten worden.

Conform de overeenkomst heeft Urbanove haar filiaal Le Côté Verre (eigenaar van het winkelcentrumproject in Namen) aan Besix RED verkocht. Het verkoopproces van het shopping centerproject in Verviers wordt voortgezet.

Banimmo herinnert eraan dat zij in het dossier Urbanove geen enkele financiële blootstelling meer heeft in haar rekeningen.

3. BANKFINANCIERINGEN

De vennootschap zet haar plan verder voor de terugbetaling van het gesyndikeerd krediet, dat eind oktober 2017 vervalt. Eind juni werd het verschuldigde bedrag teruggebracht naar € 37,4 miljoen.

De bankschuld werd in de betreffende periode verminderd met € 24,7 miljoen.

Er zijn onderhandelingen gaande omtrent bilaterale kredieten voor een aantal activa, die momenteel gedekt worden door de gesyndikeerde kredietlijn.

4. DE RESULTATEN

ANALYSE VAN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	K EUR	K EUR
	30/06/2017	30/06/2016
Recurrente inkomsten	15.728	4.713
waarvan nettohuuropbrengst van vastgoedbeleggingen	2.305	4.218
<i>brutohuurinkomsten</i>	3.857	5.468
<i>kosten van verhuring</i>	-1.552	-1.250
waarvan Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	13.250	0
waarvan Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering	0	0
waarvan erelonen en beheersvergoedingen	233	543
waarvan aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-60	-48
Recurrente kosten	-13.252	0
waarvan Kosten van verkochte gebouwen in voorraad	-13.252	0
waarvan Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering	0	0
Andere bedrijfskosten op onroerend goed	-329	-59
Bedrijfs- en administratieve kosten	-3.296	-4.721
Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT)	-1.149	-67
Netto resultaat op vastgoedverkopen	0	0
Netto resultaat van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0
Operationeel resultaat (EBIT)	-1.149	-67
Netto financiële kosten	-5.199	-4.713
Dividenden	0	0
Resultaat van de andere financiële activa	-1	-19
Resultaat vóór belastingen	-6.349	-4.799
Belastingen	-5	1.368
Netto Courant Resultaat	-6.354	-3.431
Wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen (IAS 40)	-897	-868
Wijzigingen van reële waarde op indekkingsinstrumenten (IAS 39)	2.728	-1.659
Wijzigingen van reële waarde in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0
Winst/verlies op de waarde van gebouwen in voorraad (IAS 2)	-722	-2.000
Waardevermindering op vordering ten aanzien van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	840	-716
Winst/verlies op de waarde van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0
Uitgestelde belastingen	1	318
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten	-4.404	-8.356
Resultaat van het boekjaar - stopgezette activiteiten	0	0
Resultaat van het boekjaar	-4.404	-8.356
Minderheidsbelangen	0	0
Resultaat van het boekjaar - aandeel groep	-4.404	-8.356
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-4.404	-8.356
- Minderheidsbelangen	0	0

KERNCIJFERS		30/06/2017	30/06/2016
Gemiddeld aantal aandelen		11.356.544	11.356.544
Basisresultaat per aandeel na verwatering (in EUR)		-0,39	-0,74

BALANS		30/06/2017	31/12/2016
Totaal Balans		223.554	272.617
Actief			
Waarvan vastgoedbeleggingen (IAS 40)		37.231	37.879
Waarvan materiële vaste activa		264	335
Waarvan deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		6.343	6.403
Waarvan langlopende financiële activa		25.263	24.422
<i>Waarvan Urbanove</i>		0	0
<i>Waarvan Conferinvest</i>		18.061	18.061
<i>Waarvan Bureau Cauchy C</i>		2.761	2.761
<i>Waarvan anderen</i>		4.441	3.600
Waarvan voorraden (IAS 2)		125.824	138.613
Waarvan bestellingen in uitvoering		2.572	2.569
Waarvan geldmiddelen		4.161	37.157
Eigen vermogen (voor verdeling)		53.338	57.743
Passief			
Langlopende financiële schulden		61.297	108.213
Kortlopende financiële schulden		86.207	63.950

De netto huurinkomsten bedragen voor het eerste semester van 2017 € 2,3 miljoen tegenover € 4,2 miljoen op 30 juni 2016. Deze daling is met name te wijten aan de verkoop van activa die een huurinkomen genereerden in 2016 en begin 2017 (Alma Court, Desguin,...)

Het resultaat van de verkoop van gebouwen in voorraad is gerelateerd aan de verkoop van het gebouw Desguin, via de verkoop van de participatie in Tervuren Invest NV. Uit deze verkoop is in 2017 geen resultaat voortgekomen, aangezien het gebouw per 31 december 2016 geëvalueerd werd op de gekende netto waarde van de realisatie.

De erelonen en commissies bedragen € 0,2 miljoen.

De kosten en lasten van de verkoop van gebouwen in voorraad, met name € 13,25 miljoen, komen overeen met de kostprijs van het gebouw dat in de loop van het semester verkocht werd.

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) zijn sterk gedaald en bedragen € 3,3 miljoen voor het eerste semester van 2017 tegenover € 4,7 miljoen gedurende het eerste semester van 2016, ten gevolge van het kostenverminderingplan dat werd opgestart in 2016.

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 bevoegdheden die nodig zijn om de pipeline te ontwikkelen in België en Frankrijk.

De netto financiële kosten bedragen voor het eerste semester van 2017 € 5,2 miljoen, tegenover € 4,7 miljoen op 30 juni 2016, dit rekening houdende met de betaling van € 1,4 miljoen ter halvering van de indekkingsinstrumenten. De intrest die betaald werden voor deze schuld zijn met € 1,4 miljoen gedaald ten gevolge van een vermindering met 38% van de gemiddelde schuldgraad in dat semester.

De verhouding netto financiële schulden op het totaal van de balans per 30/06/2017 bedraagt 64% tegenover 50% op 31/12/2016.

De beleggingsgebouwen (IAS40) ondergingen een neerwaartse aanpassing van de waarde van € 0,9 miljoen. De waardevermindering van de gebouwen in voorraad (IAS2) werd beperkt tot € 0,7 miljoen.

Het geconsolideerde nettoresultaat (IFRS) van het eerste semester van 2017 geeft een verlies van € 4,4 miljoen weer, tegenover een verlies van € 8,4 miljoen op 30 juni 2016.

5. BOEKHOUDKUNDIG NETTOACTIEF PER AANDEEL

Het boekhoudkundig nettoactief per aandeel bedraagt op 30 juni 2017 € 4,70.

6. GEHERWAARDEERD NETTOACTIEF PER AANDEEL

Overeenkomstig de marktpraktijk laat de vennootschap haar volledige portefeuille waarderen door vastgoedexperts om het Geherwaardeerd Nettoactief te kunnen berekenen¹. 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 (Dolce en Grondbank The Loop).

Op 30 juni 2017 bedroeg het Geherwaardeerd Nettoactief € 77,7 miljoen, ofwel een Geherwaardeerd Nettoactief per aandeel van € 6,8 tegenover € 7,3 per 31/12/2016.

7. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Banimmo heeft op 27 juli 2017 de verkoop aan de groep SwissLife getekend van het Administratieve Erfpacht (*Bail Emphytéotique Administratif*) met betrekking tot La Halle Secrétan in Parijs.

Deze verkoop, waarvan de overeenkomst eind 2016 getekend werd, was onderhevig aan de goedkeuring door de stad Parijs van de nieuwe eigenaar, welke bekomen werd.

La Halle Secrétan is een voormalige alimentaire markt in het centrum van Paris nabij het Parc des Buttes-Chaumont (19^{de} arrondissement), die vervallen was geraakt en waarvan het renovatieproject in 2010 door Banimmo France gewonnen werd in het kader van een wedstrijd georganiseerd door de stad Parijs. De werkzaamheden werden eind 2015 beëindigd. De Halle betreft een oppervlakte van 4.150m² en al haar 6 winkels zijn verhuurd aan eersterangs bezetters.

Banimmo France zal dit actief blijven beheren.

De verkoopprijs is gebaseerd op een waardebepaling van het actief op € 27,8 miljoen.

Het netto product van de verkoop zal bijdragen tot het resultaat van het tweede semester van 2017 en tot de versterking van de financiële situatie van de vennootschap.

8. VOORUITZICHTEN

Het management team zet het verkoopplan voort dat door de Raad van Bestuur werd ingezet sinds 2016, evenals de herfinanciering van projecten ter hoogte van € 86 miljoen.

¹ Deze waarde wordt berekend vertrekkende vanaf het geconsolideerd eigen vermogen op 30 juni 2016 en door er het volgende aan toe te voegen:

- voor de activa in voorraad (IAS 2), 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

Hiermee wordt enerzijds de terugbetaling voorbereid van financieringen die eind oktober 2017 vervallen (terugbetaling van het saldo van het gesyndiceerd krediet, met name € 37 miljoen) en in mei 2018 (obligatielening 2013/2018, met name € 34 miljoen), en wordt anderzijds de ontwikkeling van Belgische en Franse projecten in portfolio ondersteund, zelfstandig of in partnerschap.

In België doelt de strategie op de ondertekening en ontwikkeling van built-to-suit dossiers op de grondreserves van de groep, zowel in Gent en Ans als in Brussel, en op de optimalisatie van de bezettingsgraad van de productieve activa.

In Frankrijk zet de groep het dynamische beheer van de bestaande winkelgalerijen verder, evenals de ontwikkeling van recente projecten (La Défense, Montpellier, Nice).

Er wordt voor deze ontwikkelingen een totaal Capex-budget van € 20 miljoen voorzien voor de komende 12 maanden voor beide landen samen.

Banimmo herinnert eraan dat haar vastgoedportefeuille op 30 juni 2017 samengesteld is uit 18 gebouwen (waarvan 5 in verbonden onderneming), goed voor een totale ontwikkelde oppervlakte van 148.000 m², en 12 gronden en vastgoedreserves (waarvan 4 in verbonden onderneming) waarvan het ontwikkelingspotentieel 304.000 m² bedraagt (deel van Banimmo).

De groep blijft ook verder werken aan de versterking van haar eigen vermogen, zowel op het groepsniveau Banimmo als op het niveau Banimmo France.

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, enz.).

De vastgoedportefeuille heeft een totale waarde van € 224 miljoen eind juni 2017 en omvat ongeveer 148.000 m² ontwikkelde oppervlakte en 304.000 m² die nog kunnen ontwikkeld worden. België is de belangrijkste markt met een marktwaarde van 64% van de portefeuille. Frankrijk vertegenwoordigt 36% van de portefeuille van Banimmo. De Franse groep Affine bezit 49,5% van Banimmo.