

## PERSBERICHT

Gereguleerde informatie  
Brussel, 31 augustus 2012 : 7h45

---

### **Geconsolideerde resultaten op 30 juni**

Ondertekening van verschillende nieuwe huurovereenkomsten voor 10.918m<sup>2</sup> gedurende het eerste semester van het jaar zonder onmiddellijke impact op 30 juni.

Daling van de netto huurinkomsten bijna uitsluitend tengevolge van de overdrachten van verhuurde activa gedurende het tweede semester van 2011.

Doorgezette investeringsactiviteit met een nieuw potentieel aan bebouwbare of te renoveren oppervlakte van 70.000 m<sup>2</sup> wat een groei van 39% betekent van de op termijn verkoopbare oppervlaktes.

De wijziging van de impact van de tijdelijke waardeschommelingen in positief op de vastgoedportefeuille ten belope van € 2.743K, negatief op de dekkingsinstrumenten ten belope van 3.468K en negatief op de resultaten van de vennootschappen waarop vermogensmutatie werd toegepast ten belope van € 1.863K.

De resultaten van het eerste semester zijn in evenwicht en weinig representatief voor de positieve evolutie van de huursituatie van de bestaande vastgoedportefeuille.

De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt € 14,80.

---

### **1. ACTIVITEITEN MET BETREKKING TOT DE PORTEFEUILLE**

#### **A. Commerciële activiteiten**

Op 30 juni 2012 bedragen de netto huuropbrengsten € 5.592K tegenover € 7.774K op 30 juni 2011.

Banimmo heeft in België meerdere nieuwe huurovereenkomsten getekend voor haar kantoorgebouwen Prins B.5 (Antwerpen), het Diamond gebouw (Brussel) en het Alma Court gebouw (Brussel) voor een totale oppervlakte van 4.417 m<sup>2</sup> en een jaarlijks nominaal huurinkomen van € 583K.

In Frankrijk werden nieuwe huurovereenkomsten afgesloten voor de activa Jardin des Quais (Bordeaux), les Corvettes (Parijs) en Marché Saint-Germain (Parijs) voor een totale oppervlakte van 6.501 m<sup>2</sup> en een jaarlijks nominaal huurinkomen van € 789K.

Gedurende deze periode werd geen enkel belangrijk vertrek van een huurder geregistreerd.

De belangrijke onderhandelingen voor de activa Arts 27, Diamond en Alma Court bereiken nu een finale fase; de basisprincipes werden vastgelegd maar de huurcontracten moeten nog afgewerkt worden.

Voor het project Secrétan (een handelsgalerij in Parijs) werden alle precommerciële verbintenissen omgezet in handelshuren.

De totale bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt aldus 84% tegenover 78% op 31 december 2011.

Het negatieve verschil tussen de huurinkomsten vergeleken met vorig jaar vloeit voornamelijk voort uit de verkoop van Clamart tijdens het eerste semester van 2011 en de verkoop van drie activa, met name Antwerp Expo, Lozana en Saran I, gedurende het tweede semester 2011 die samen een netto huurinkomst van € 1.837 K vertegenwoordigen.

Het vertrek van de huurder Johnson en Johnson voor bijna 5.000m<sup>2</sup> uit het gebouw Alma Court vertegenwoordigt een netto huurverlies van € 857K.

Daartegenover staat het ingaan van het leasingcontract van het Raketgebouw in Evere dat een stijging van het huurinkomen met € 426K betekent.

De andere verschillen zijn niet zo belangrijk.

De acquisities van het eerste semester leveren nog geen huurinkomsten op.

Voor het volledige jaar worden de netto huurinkomsten, zonder rekening te houden met de lineaire spreidingen, geschat op € 11.000K tegenover € 14.500 K in 2011. De gebouwen die nog in portefeuille worden gehouden, zijn voornamelijk activa die nog niet gecommercialiseerd zijn en bijgevolg nog niet rijp voor de markt zijn. De netto huurinkomsten zijn bijgevolg vaak verminderd met de eigenaarskosten.

## **B. Verkopen en acquisities**

Tijdens het eerste semester deden nieuwe acquisities de pipeline van Banimmo aangroeien:

- De acquisitie van een verouderd kantoorgebouw in Versailles met een nuttige oppervlakte van 27.000 m<sup>2</sup>, voor € 6,75 Mio. Het gebouw biedt verschillende reconversiemogelijkheden en onder meer, maar niet enkel, het creëren van een nieuw hotelcomplex dat kan worden uitgebaat door de hotelketen Dolce waarmee Banimmo reeds samenwerkt voor de exploitatie van haar sites te Chantilly (Parijs) en Terhulpen (Brussel).
- De acquisitie van twee vennootschappen die grond en administratieve vergunningen bezitten voor het ontwikkelen van een handelscentrum van 4.660 m<sup>2</sup> in Suresnes, vlakbij Parijs. Deze galerij bevindt zich momenteel in een verwaarloosde staat. Tijdens deze overname ondertekende Banimmo reeds een huurovereenkomst met een bekend merk uit de voedingssector voor een oppervlakte van 2.300 m<sup>2</sup>. De acquisitieprijs bedraagt € 11,5 Mio en de renovatie wordt geraamd op € 7 Mio.
- De ondertekening van de samenwerkingsakkoorden voor de commercialisatie en de ontwikkeling van de velden 3 en 5 op de site The Loop te Gent (56.000 m<sup>2</sup>).
- Het opstarten van een project voor het ontwikkelen van een kantoorgebouw te Charleroi waarbij reeds een oppervlakte van 8.000 m<sup>2</sup> voor 15 jaar vast verhuurd werd aan een financiële instelling. Deze operatie kan van start gaan eind 2012 onder voorbehoud van het bekomen van de bouwvergunning. Dit project wordt samen met de vorige eigenaar van de grond gerealiseerd op een 50/50 basis.
- Het verwerven voor een bedrag van € 1,8 Mio van een terrein te Evere (Da Vinci Parc – Brussel) met een oppervlakte van 1ha 47a waarop 30.000 m<sup>2</sup> kan gebouwd worden.

Rekening houdend met de operaties van juli, vertegenwoordigen deze transacties een ontwikkelings- en renovatiepotentieel voor Frankrijk en België van 70.000 m<sup>2</sup>. Indien men de momenteel beheerde vastgoedportefeuille van 174.600 m<sup>2</sup> in beschouwing neemt, dan betekent dit een groei van 39% van de op termijn verkoopbare oppervlaktes.

Daarnaast heeft Banimmo in het kader van een opdracht van gedelegeerd bouwheer een gebouw van 7.200 m<sup>2</sup> opgeleverd dat verhuurd is aan de Vlaamse MilieuMaatschappij. Deze operatie vertegenwoordigt naast het gedeelte van de winst dat reeds in 2011 geboekt werd, een winst op het boekjaar van € 866 K.

### **C. Ontwikkelingen en renovatie**

De belangrijkste evolutie heeft betrekking op het commercieel project te Parijs (19<sup>de</sup> arrondissement) van de handels galerij Secrétan. De vergunningen, gezuiverd van enig beroep, werden bekomen. De precommerciële verbintenissen werden omgezet in handelshuren aan de overeengekomen voorwaarden. In de herfst kan de fase van de zware renovatie van start gaan en zal voor dit project een specifieke financiering worden afgesloten.

## 2. COMMENTAAR OP DE RESULTATEN

### Kerncijfers

| ANALYSE VAN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN                                                                    |               |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
|                                                                                                              | K €           | K €          |
|                                                                                                              | 30/06/2012    | 30/06/2011   |
| <b>Recurrente inkomsten</b>                                                                                  | 6.893         | 9.290        |
| waarvan nettohuuropbrengst van vastgoedbeleggingen                                                           | 5.592         | 7.774        |
| brutohuurinkomsten                                                                                           | 7.431         | 9.624        |
| kosten van verhuring                                                                                         | -1.839        | -1.850       |
| waarvan erelonen en beheersvergoedingen                                                                      | 978           | 1.207        |
| waarvan aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast                      | 323           | 309          |
| Andere bedrijfskosten op onroerend goed                                                                      | -380          | -557         |
| Bedrijfs- en administratieve kosten                                                                          | -4.198        | -3.948       |
| Andere inkomsten                                                                                             | 0             | 0            |
| <b>Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT)</b>                                                                   | <b>2.316</b>  | <b>4.785</b> |
| <b>Netto resultaat op vastgoedverkopen</b>                                                                   | <b>-240</b>   | <b>3.028</b> |
| <b>Netto resultaat van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>     |
| <b>Operationeel resultaat (EBIT)</b>                                                                         | <b>2.076</b>  | <b>7.813</b> |
| Netto financiële kosten                                                                                      | -3.865        | -3.821       |
| Dividenden                                                                                                   | 30            | 39           |
| <b>Resultaat vóór belastingen</b>                                                                            | <b>-1.759</b> | <b>4.031</b> |
| Belastingen                                                                                                  | 347           | -230         |
| <b>Résultat Courant Net</b>                                                                                  | <b>-1.412</b> | <b>3.801</b> |
| Wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen (IAS 40)                                                 | 414           | -79          |
| Wijzigingen van reële waarde op indekkingsinstrumenten (IAS 39)                                              | -1.221        | 2.247        |
| Wijzigingen van reële waarde in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast         | -528          | 1.335        |
| Winst/verlies op de waarde van gebouwen in voorraad (IAS 2)                                                  | 2.250         | 0            |
| Uitgestelde belastingen                                                                                      | 531           | -1.263       |
| <b>Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten</b>                                                | <b>34</b>     | <b>6.041</b> |
| Resultaat van het boekjaar - stopgezette activiteiten                                                        | 0             | 0            |
| <b>Resultaat van het boekjaar</b>                                                                            | <b>34</b>     | <b>6.041</b> |
| minderheidsbelangen                                                                                          | -5            | 0            |
| <b>Resultaat van het boekjaar - aandeel groep</b>                                                            | <b>39</b>     | <b>6.041</b> |
| Toewijsbaar aan:                                                                                             |               |              |
| - Aandeelhouders van de vennootschap                                                                         | 34            | 6.041        |
| - Minderheidsbelangen                                                                                        | -5            | 0            |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen                                                                            | 11.356.544    | 11.356.544   |

| BALANS                                                                     |                                        | 30/06/2012 | 31/12/2011 |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------|------------|
|                                                                            | <u>Totaal Balans</u>                   | 400.574    | 376.260    |
| waarvan vastgoedbeleggingen                                                |                                        | 86.727     | 84.166     |
| waarvan materiële vaste activa                                             |                                        | 1.603      | 1.577      |
| waarvan deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast |                                        | 59.704     | 60.779     |
| waarvan langlopende financiële activa                                      |                                        | 55.728     | 54.969     |
| waarvan voorraden                                                          |                                        | 174.665    | 151.544    |
| waarvan geldmiddelen                                                       |                                        | 3.296      | 5.390      |
|                                                                            | <u>Eigen vermogen (voor verdeling)</u> | 130.291    | 133.322    |
| Langlopende financiële schulden                                            |                                        | 232.639    | 212.178    |
| Kortlopende financiële schulden                                            |                                        | 5.498      | 4.165      |

NB: een conversietabel van de resultatenrekening in IFRS is beschikbaar op de website.

Ter herinnering, de recurrente inkomsten van Banimmo vloeien voornamelijk uit 3 bronnen voort:

- De netto huurinkomsten
- De erelonen en beheerscommissies in het kader van samenwerkingsakkoorden
- Het aandeel van de resultaten van de vennootschappen waarop vermogensmutatie wordt toegepast. Voor het economisch resultaat van die vennootschappen werd geen rekening gehouden met de non cash elementen.

Op 30 juni 2012 bedragen de **netto huurinkomsten** € 5.592K tegenover € 7.774 K op 30 juni 2011. Dit verschil wordt toegelicht onder de rubriek "Handelsactiviteiten".

De **erelonen en commissies** bedragen € 978 K tegenover € 1.207 K. De belangrijkste bijdrage aan deze rubriek wordt geleverd door het afwerken van het contract van gedelegeerd bouwheer voor de oplevering van het kantoorgebouw van 7.200m<sup>2</sup> aan Participatie Maatschappij Vlaanderen.

De **resultaten van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast** resulteren in een IFRS verlies van € 204 K tegenover een opbrengst van € 1.643 K op 30 juni 2011.

Ook dit belangrijke verschil vloeit voort uit de schommelingen van de juiste waarde (non cash) in vergelijking met de vorige periode. Dit verschil bedraagt € 1.863K terwijl het resultaat enkel op basis van het economisch resultaat van € 309K in 2011 naar € 323 K in 2012 gaat.

Dit resultaat wordt als volgt samengesteld:

- SNC Les Jardins des Quais** – een handelscentrum in Bordeaux  
De bijdrage aan het IFRS resultaat gaat van € 458K naar € 53K na de impact van een uitzonderlijke last van € 900K (100% basis). Het laatste gebouw werd op het einde van het semester verhuurd. Dit actief is nu voor 96% verhuurd en de renovatie ervan is voltooid. Het omzetcijfer van dit centrum gaat goed vooruit.
- Montea**  
De bijdrage van Montea daalt van € 1.262K naar een boekhoudkundig verlies van € 483K en dit enkel ten gevolge van de aanpassing van de juiste waarde van de portefeuille met € 4,3 Mio en van dekkingsinstrumenten met € 3,2 Mio.

Het netto courante resultaat stijgt met 13,4% en bereikt €5,51 Mio.  
Montea anticipeert op een stijging van haar dividend voor het boekjaar 2012.

iii. Grondbank The Loop

Onafhankelijk van de overeenkomsten gesloten met Banimmo voor de velden 3 en 5, heeft de vennootschap het kantoorgebouw, gebouwd door Banimmo, aan PMV verkocht en een meerwaarde gecreëerd voor de vennootschap.

Daardoor gaat de bijdrage door de vermogensmutatie van een verlies van € 80K naar een winst van € 274K.

De vennootschap gaat aldus over naar een actieve waarderingsfase van haar site die voorzien is van de nodige infrastructuur.

iv. Conferinvest (Dolce conferentiecentra)

De bijdrage van de twee Dolce conferentiecentra daalt van € 152 K naar € 66 K.

In vergelijking met 2011 blijven de operationele resultaten van deze centra ondanks een goede start van het jaar, die niet werd doorgezet op het einde van het trimester, relatief stabiel.

In La Hulpe bedraagt de omzet € 11.237K tegenover € 10.907 K in 2011 en de Ebitda (excl. Uitzonderlijke lasten) zakt van € 2.312 K naar € 1.701 K.

Het eerste semester werd aangetast door een uitzonderlijke last van € 500 K voor het definitief afsluiten van een commercieel geschil.

In Chantilly stegen de verkopen van € 8.041 K naar € 8.346K en de Ebitda stijgt van € 1.484 K naar € 1.591K.

Er wordt verwacht dat de jaarresultaten in dezelfde lijn zullen liggen als de resultaten van 2011.

v. City Mall

De bijdrage van deze participatie resulteert in een verlies van € 124 K tegenover een verlies van € 149 K in juni 2011, ten gevolge van de ontwikkelingskosten voor de projecten te Verviers en Namen die niet kunnen geactiveerd worden.

De mezannine financiering levert een financieel resultaat op van € 1.415 K.

In januari heeft de Raad van State de positieve beslissing van het Gewest over de vergunning voor het project te Verviers geschorst. Binnenkort zal een regularisatieverzoek voor de opgeschorte vergunning worden ingediend, maar de lopende procedures zullen het opstarten van het project met meer dan 12 maanden vertragen.

Het project in Namen verloopt normaal en er zal een vergunning worden aangevraagd in de loop van het tweede semester.

Tot de volgende gemeenteraadsverkiezingen van oktober e.k. zal er geen belangrijke evolutie zijn voor het project te Charleroi.

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) stijgen van € 3.948 K naar € 4.198 K (+6,3%).

De recurrente werkingskosten van de groep kennen geen bijzondere stijging; het verschil vloeit voort uit specifieke kosten die hoofdzakelijk verbonden zijn met voorstudies van het dossier The Loop (Gent) en aan de opdracht van gedelegeerd bouwheer voor de levering van het gebouw aan PMV.

De dekkingsratio van de recurrente inkomsten tegenover de operationele kosten bedraagt 1,51 tegenover 2,06 in 2011.

De **netto financiële lasten en dividenden** bereiken € 5.056K tegenover € 1.534K op 30 juni 2011.

De interesten op de bank- en obligatieschulden bleven over het algemeen beschouwd stabiel met een netto schuld van € 235 Mio tegenover een schuld van € 216 Mio op 30 juni 2011. Deze financiële last is zeer afhankelijk van het realiseren van investeringsoperaties of overdrachtstransacties.

De gemiddelde kost van de schuld voor impact van de dekkingsinstrumenten blijft stabiel op 3,84% tegenover 3,86% in 2011. Rekening houdende met de bestaande dekkingsinstrumenten, bedraagt deze gemiddelde kost 4,96% tegenover 5,01% in 2011.

Het aanzienlijk verschil tussen € 5.055K en € 1.534 K is hoofdzakelijk te wijten aan de aanpassing van de waarde van de dekkingswaarden (IAS 39) tengevolge van de aanhoudende daling van de interesttarieven op de markt sedert afgelopen september.

Dit verschil is een boekhoudkundige fluctuerende non cash last die € 3.467K bedraagt tussen de eerste semesters van 2011 en 2012.

Dit fenomeen raakt alle vastgoedvennootschappen waarvan de meerderheid haar interestrisico indekt.

Rekening houdend met de bestaande dekkingsinstrumenten zijn 86,5% van de financieringsbronnen van Banimmo afgesloten tegen een vaste intrestvoet.

De ratio "financiële schulden op de totale balans" bedraagt 59,4% tegenover 56,7% in 2011. Tijdens het tweede semester zal dit percentage dalen door de overdrachten van activa waarover momenteel onderhandeld wordt.

Het **courante netto resultaat** voor de verdere verwerking van de juiste waarden (IAS 40 en IAS 39) bedraagt € -1.142 K tegenover € 3.801 K op 30 juni 2011.

Het geheel van alle aanpassingen die voortvloeien uit IAS 39, IAS 40 en de winsten/verliezen op de waarden van gebouwen in voorraad met inbegrip van de vennootschappen waarop vermogensmutatie wordt toegepast, bedraagt € 915 K tegenover € 3.503 K in 2011.

Het **geconsolideerde netto resultaat (IFRS)** van het eerste semester van 2012 resulteert in een winst van € 39K vergeleken met een winst van € 6.041 K voor dezelfde periode van 2011.

### **3. DE INTRINSIEKE WAARDE VAN HET AANDEEL**

De intrinsieke waarde van het aandeel bedraagt € 14,80 terwijl de beurskoers € 8,87 bedraagt (gemiddelde van de 30 laatste dagen). Deze waarde wordt bepaald door, op de activa zijde, rekening te houden met de investeringsgebouwen (IAS40) aan de juiste marktwaarde, de joint ventures Montea, de conferentiecentra, les Jardins des Quais en Grondbank The Loop aan de waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen maar met het behoud van de gronden, City Mall en de activa in voorraad (IAS 2), aan de laagste waarde, hetzij aan hun historische acquisitiewaarde hetzij aan de realisatiewaarde als die lager ligt dan de historische acquisitiekost.

De gronden en de activa in voorraad vertegenwoordigen een boekhoudkundige waarde van € 175 miljoen of een bebouwde stock van 104.000 m².

Van deze activa wordt de financiële schuld aan haar nominale waarde afgetrokken.

#### **4. GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING**

Sedert de afsluiting op 30 juni werd nog de notariële verkoopsakte verleden voor de verkoop van het laatste gedeelte van het handelscentrum te Orleans (Saran I) voor een netto bedrag van € 900 K. Het compromis werd getekend in juni onder specifieke voorwaarden en de verrichting werd geïntegreerd in de rekeningen op 30 juni.

Het eerste gedeelte van voormeld handelscentrum werd overgedragen eind 2011. De interne rentabiliteitsratio (IRR) op beide activa samen bedraagt 7,6%.

#### **5. VOORUITZICHTEN**

Het eerste semester was zeer intens op het vlak van de acquisities gelet op de interessante opportuniteiten die de vennootschap heeft willen grijpen. Deze acquisities laten de vennootschap toe om tegen een lage kost haar grondreserve opnieuw op te bouwen met het oog op built-to-suit operaties.

In een moeilijke context konden meerdere nieuwe huurovereenkomsten worden afgesloten en door de vergevorderde lopende onderhandelingen kan redelijkerwijze verwacht worden dat er nog overeenkomsten zullen getekend worden zodat de huursituatie van het segment kantoorgebouwen in portefeuille aanzienlijk zal verbeteren.

Tijdens het tweede semester zal voorrang gegeven worden aan het concretiseren van de verkoopstransacties met betrekking tot 4 activa waarvan 3 in België en 1 in Frankrijk. Deze dossiers bevinden zich in verschillende onderhandelingsstadia. Het totaal van deze verkopen zou meer dan € 50 miljoen bedragen.

Tenslotte bestudeert Banimmo om verschillende reconversies van gebouwen te doen op de residentiële sector en de verzorgingstehuizen, om zodoende haar competenties met betrekking tot de reconversie van gebouwen te benutten.

#### **6. FINANCIEEL VERSLAG VOLGENS DE IAS NORM 34**

Het financieel verslag opgesteld conform de IAS norm 34 inclusief het tussentijds bestuursverslag en het verslag van de commissaris is beschikbaar op de website [www.banimmo.be](http://www.banimmo.be) vanaf de datum van de verspreiding van dit persbericht.

#### **Contact:**

Didrik van Caloen  
nv BANIMMO sa  
Tel. : +32 2 710 53 41  
e-mail : [didrik.vancaloen@banimmo.be](mailto:didrik.vancaloen@banimmo.be)

Christian Terlinden  
nv BANIMMO sa  
Tel. : +32 2 710 53 42  
e-mail : [christian.terlinden@banimmo.be](mailto: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 416 miljoen euro. België is de belangrijkste markt met een marktwaarde van 62 % van de portefeuille, terwijl Frankrijk 38 % van de portefeuille vertegenwoordigt. De portefeuille evolueert continu dankzij de voortdurende herpositionering en verkoop van activa. De vennootschap is voor 49,61 % in handen van de Franse groep Affine en voor 25,05% van het management die een aandeelhoudersovername hebben afgesloten. De resterende 25,34% zijn in handen van het publiek.*