

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie
23 juli 2012 : 17h45

Tussentijdse Verklaring Evolutie van de activiteit tijdens het eerste semester van 2012

Gedurende het afgelopen semester heeft Banimmo (NYSE Euronext BANI) verschillende acquisities gerealiseerd waardoor haar mogelijkheden om nieuwe transacties met een toegevoegde waarde worden vergroot.

Banimmo heeft tevens een aantal huurovereenkomsten kunnen afsluiten voor de gebouwen Prins B. 5 (Antwerpen), Diamond (Brussel) en Alma Court (Brussel) voor een totale oppervlakte van 4.417 m².

Met het oog op een grotere transparantie en een vlotte informatieverstrekking, maakt Banimmo midden juli de grote lijnen van haar halfjaarlijkse resultaten bekend samen met een korte commentaar op haar activiteiten van dat semester.

Deze cijfers werden nog niet geauditeerd en zullen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Raad van Bestuur van 29 augustus.

Het volledige financieel verslag opgesteld conform IAS norm 34 zal samen met het gebruikelijke semestriële persbericht op 31 augustus eerstkomend verspreid worden.

Commerciële activiteiten

Banimmo heeft in België meerdere nieuwe huurovereenkomsten getekend voor haar kantoorgebouwen Prins B.5 (Antwerpen) voor 2.327 m², 1.410 m² in het Diamond gebouw (Brussel) en 680 m² in het Alma Court gebouw (Brussel).

Twee onderhandelingen voor een totaal van 5.300 m² zijn bijna afgerond. Banimmo hoopt daarover meer toelichting te kunnen verstrekken in haar persbericht over het semestriële financieel verslag.

Voor het Franse handelsactief «*Halle Secrétan*» (Parijs 19^{de} arr.), werden alle precommerciële verbintenissen omgezet in handelshuren en loopt ook de procedure voor de bekrachtiging van de administratieve erfpacht overeenkomst met de Stad.

Voor het actief «*Corvettes*» (Parijs) heeft Banimmo een huurovereenkomst afgesloten met de mobiele telefoonoperator Free voor 3.791 m².

Het laatste gedeelte van de «*Quai des Marques*» te Bordeaux met een totale oppervlakte van 2.385 m² werd ook verhuurd zodat de totale bezettingsgraad van dit grote geheel op 96% komt.

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

De bruto huuropbrengsten van het eerste semester bedragen € 7,43 Mio tegenover € 9,62 Mio voor dezelfde periode tijdens het afgelopen jaar.

Het negatieve verschil vloeit hoofdzakelijk voort uit de verkoop van vier activa gedurende 2011: Antwerp Expo, Clamart (Parijs), Lozana (Antwerpen) en Saran I (Orléans), wat een brutohuurinkomst vertegenwoordigt van € 2,05 Mio tijdens het semester.

De acquisities van het eerste semester 2012 leveren geen huurovereenkomsten op.

Ontwikkelings- en investeringsactiviteiten

Gedurende het voorbije semester heeft Banimmo verschillende acquisities gerealiseerd waardoor haar mogelijkheden om nieuwe transacties met een toegevoegde waarde te verwezenlijken worden vergroot.

Het betreft de vijf volgende verrichtingen :

- Het opstarten van een project voor het ontwikkelen van een kantoorgebouw te Charleroi waarbij reeds een oppervlakte van 8.000 m² 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.
- Aankoop van een verouderd kantoorgebouw van 27.000 nuttige m² te Versailles, 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).
- Acquisitie in Suresnes, vlakbij Parijs van twee vennootschappen die grond en administratieve vergunningen bezitten voor het ontwikkelen van een handelscentrum van 4.660 m². 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 m². De acquisitieprijs bedraagt € 11,5 Mio en de renovatie wordt geraamd op € 7 Mio.
- Verwerven van een terrein te Evere (Da Vinci Parc – Brussel) met een oppervlakte van 1ha 47a waarop 30.000 m² kan gebouwd worden voor een bedrag van € 1,8 Mio.
- 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 m²).

Deze transacties vertegenwoordigen een onmiddellijke investering van € 16,7 Mio voor een totale bebouwbaarheid van 70.000 m².

In het kader van een opdracht van gedelegeerd bouwheer heeft Banimmo in Gent een gebouw van 7.200 m² 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 € 866.230.

Banimmo heeft tevens haar laatste gedeelte, 600 m², van een handelscentrum te Orléans verkocht voor een bedrag van € 900.000. Het eerste stuk van dat complex werd eind 2011 verkocht; dit actief paste niet meer binnen de strategie van Banimmo. Deze kleine transactie betekende een verlies van € 150.000.

Op 30 juni 2012 bedraagt het totaal van de beheerde activa, met inbegrip van joint-ventures € 416 Mio.

Resultaten

Het geheel van deze handels- en financiële verrichtingen betekent een operationeel resultaat van € 2,72 Mio tegenover € 7,43 Mio in 2011.

Deze evolutie laat ons niet toe een voorbarig oordeel te vellen over de jaarresultaten. In 2011, werden gedurende het eerste semester een aantal verkopen afgerond die het halfjaarlijkse resultaat positief beïnvloed hebben.

Voor 2012, moet het belangrijkste gedeelte van de verkopen nog gerealiseerd worden in het tweede semester. Momenteel zijn er vier activa op de markt die zich in verschillende onderhandelingsfasen bevinden.

De bijdrage van de vennootschappen waarop vermogensmutatie wordt toegepast daalt en gaat van een winst van € 1,65 Mio in het eerste semester van 2011 naar een verlies van € 210K.

De operationele resultaten van de conferentiecentra zijn stabiel, maar het resultaat van Dolce La Hulpe werd aangetast door een niet recurrente last van € 500.000. Hetzelfde geldt voor het actief « *Jardins des Quais* » te Bordeaux waarvan de operationele resultaten verbeteren maar een uitzonderlijke last van € 900.000 werd geregistreerd.

De netto financiële lasten bedragen € 5,05 Mio tegenover € 1,53 Mio in 2011.

De netto financiële bank en obligatielasten bleven algemeen beschouwd stabiel, maar de aanpassingen van de boekhoudkundige waarden (non cash) op de dekkingsinstrumenten (IAS 39) gingen sterk achteruit ten gevolge van een sedert september 2011 aanhoudende daling van de interesttarieven die veroorzaakt werd door de crisis van de staatsschuld. Het negatief verschil bedraagt € 3,47 Mio tussen de eerste semester van 2011 en 2012.

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

Het geconsolideerde resultaat (IFRS) van het eerste semester van 2012 overeen met een winst van € 0,03 Mio tegenover een winst van € 6,04 Mio over dezelfde periode in 2011.

Rekening houdend met bepaalde niet recurrente lasten die de bijdrage van de vennootschappen waarop vermogensmutatie wordt toegepast aantasten gedurende het eerste semester en de verkoopstransacties die gedurende het tweede semester moeten gerealiseerd worden, is dit resultaat niet echt veelbetekenend.

Contact:

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

Christian Terlinden
nv BANIMMO sa
Tel. : +32 2 710 53 42
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 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.