

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie
30 augustus 2013 : 7u45

Geconsolideerde resultaten op 30 juni 2013

De resultaten van de periode weerspiegelen zowel een aantal boekhoudkundige wijzigingen op participaties (en dit in tegenovergestelde richting) als de op termijn positieve vooruitzichten die voortvloeien uit de nieuwe lopende dossiers.

Op activiteitenvlak waren de belangrijkste gebeurtenissen van het semester:

- het heronderhandelen van langlopende huurovereenkomsten met bestaande huurders in Frankrijk (Corvettes –Parijs) en in België (Diamond en Alma Court – Brussel) voor een totale oppervlakte van meer dan 10.000 m².
- een nieuwe “built-to-suit” operatie afgesloten met de groep Marsh en McLennan Companies voor 6.500 m² te Brussel.
- twee verkooptransacties afgerond in Frankrijk (Eragny) en in België (Kontich).
- bij City Mall werd de vergunning voor het shoppingcenter in Verviers uitvoerbaar.

De financiële rekeningen bevatten ook de niet recurrente elementen die verbonden zijn aan zowel de meerwaarde van € 10,5 Mio tengevolge van de deconsolidatie van Montea als de waardevermindering van € 8,44 Mio op de participatie in de projecten van City Mall.

1. ACTIVITEITEN MET BETREKKING TOT DE PORTEFEUILLE

A. Commerciële activiteiten

De bruto huuropbrengsten van het eerste semester bedragen € 6,45 Mio tegenover € 6,95 Mio voor dezelfde periode tijdens het afgelopen jaar.

In België heeft Banimmomo op een nog steeds moeilijke markt hoofdzakelijk 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 met € 325 K/jaar minder gunstig dan de bestaande voorwaarden zodat er op deze activa negatieve waardeschommelingen werden toegepast.

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

Op het vlak van de verhuringen was er in België weinig activiteit terwijl in Frankrijk de voorverhuring van de handelsgalerij in Suresnes (Parijs) zeer goed verloopt. De bezettingsgraad bedraagt er 85%.

Voor de Galerie St Germain te Parijs heeft Banimmomo een heel belangrijke toekomstige huurder geïdentificeerd wiens heel specifieke technische eisen moesten uitgewerkt worden. Een

akkoord werd bereikt over dit lastenboek zodat nu kan overgegaan worden tot het onderhandelen van de handelshuur die, eens ondertekend in september, onderworpen zal blijven aan het verwezenlijken van een aantal opschortende voorwaarden. Banimmo zal daarna de administratieve fase voor het bekomen van de vergunningen en de uitvoeringsfase aanvatten. Deze kandidaathuurder zal ongeveer 2/3 van de beschikbare oppervlakte huren.

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

Zoals elk jaar is deze schommeling hoofdzakelijk toe te schrijven aan wijzigingen in de vastgoedperimeter, door het verkopen van de volledig verhuurde activa Prins B. 5 te Kontich (6.800 m² - huur € 493 K) en Eragny te Parijs (12.000 m² - huur € 1.491 K) tijdens dit semester.

B. Ontwikkelings- en investeringsactiviteiten

In België hadden twee transacties een impact op het eerste semester. In maart heeft Banimmo het kantoorgebouw te Kontich verkocht voor € 9,13 miljoen op basis van een netto verkoopsrendement van 7,75%. Deze verkoop betekent een economisch verlies van € 575K. Rekening houdend met de terugname van de lineaire boekingen komt dit neer op een boekhoudkundig verlies van € 0,87 Mio.

Banimmo heeft tevens een huurcontract van 15 jaar (vast) 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.

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 (regio 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 de handelsingalerij te Suresnes (periferie van Parijs) verloopt goed en zal in het eerste trimester van 2014 afgerond zijn. Momenteel is reeds 85% voorverhuurd.

Banimmo is met de herstructureringswerken van de Halle Secrétan (nabij Parijs) begonnen in het kader van een verkoop op plan (*VEFA – Vente en Etat Futur d’Achèvement*) met de ontwikkelaar Sodearif, nadat een oplossing werd gevonden op het probleem dat werd veroorzaakt door een ingetekend beroep. Dit pand behelst 4.180 m² en is volledig voorverhuurd.

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

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

- In Verviers zijn de vergunningen, na verschillende vertragingen ingevolge het beroep van sommige particulieren bij de Raad van State, uiteindelijk uitvoerbaar. Dit laat City Mall toe om de commercialisatie te heractiveren. City Mall legt de laatste hand aan een “Bouwteam” overeenkomst met een algemene aannemer voor het bouwen van dit nieuw complex.
- De verschillende vertragingen voor het bekomen van de administratieve vergunningen voor de projecten in Verviers en Namen hebben er toe geleid dat City Mall haar objectieven voor het project in Charleroi heeft bijgesteld. City Mall beoogt momenteel de verkoop van die site aan een lokale speler op basis van een aangepast en gemengd programma (retail – kantoor – andere).

Deze gewijzigde strategie betekent een aanzienlijke waardevermindering van de participatie die Banimmo aanhoudt in City Mall Invest (cfr infra).

2. COMMENTAAR OP DE RESULTATEN

Kerncijfers

ANALYSE VAN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	K €	K €
	30/06/2013	30/06/2012
Recurrente inkomsten	5.165	6.408
waarvan nettohuuropbrengst van vastgoedbeleggingen	4.737	5.107
brutohuurinkomsten	6.451	6.946
kosten van verhuring	-1.714	-1.839
waarvan erelonen en beheersvergoedingen	420	978
waarvan aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	323
Andere bedrijfskosten op onroerend goed	-376	-380
Bedrijfs- en administratieve kosten	-3.867	-4.198
Andere inkomsten	0	0
Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT)	922	1.830
Netto resultaat op vastgoedverkopen	2.157	3.194
Netto resultaat van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0
Operationeel resultaat (EBIT)	3.079	5.024
Netto financiële kosten	-3.669	-3.749
Dividenden	1.639	30
Resultaat vóór belastingen	1.049	1.305
Belastingen	-1.454	347
Netto courant resultaat	-405	1.652
Wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen (IAS 40)	-5.406	414
Wijzigingen van reële waarde op indekkingsinstrumenten (IAS 39)	2.316	-1.221
Wijzigingen van reële waarde in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	161	-528
Winst/verlies op de waarde van gebouwen in voorraad (IAS 2)	0	567
Winst/verlies op de waarde van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	-5.284	0
Resultaat van de herklassering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	10.503	0
Afschrijvingen (toevoeging/terugname) op deelnemingen van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	-3.157	0
Uitgestelde belastingen	-611	531
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten	-1.883	1.415
Resultaat van het boekjaar - stopgezette activiteiten	0	0
Resultaat van het boekjaar	-1.883	1.415
minderheidsbelangen	0	-5
Resultaat van het boekjaar - aandeel groep	-1.883	1.419
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-1.883	1.415
- Minderheidsbelangen	0	-5
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	11.356.544	11.356.544
Dekkingsratio van de recurrente inkomsten op bedrijfskosten	1,22	1,40

BALANS	30/06/2013	31/12/2012
<u>Totaal Balans</u>	384.325	403.685
waarvan vastgoedbeleggingen	90.503	93.954
waarvan materiële vaste activa	1.518	1.560
waarvan deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	36.557	60.854
waarvan langlopende financiële activa	82.506	58.776
waarvan voorraden	150.640	166.704
waarvan geldmiddelen	3.134	3.998
<u>Eigen vermogen (voor verdeling)</u>	126.304	133.231
Langlopende financiële schulden	221.066	231.095
Kortlopende financiële schulden	5.952	7.100

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

Resultaten

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 2013 bedragen de **netto huurinkomsten** € 4.737K tegenover € 5.107 K op 30 juni 2012. Dit verschil wordt toegelicht onder de rubriek “ Commerciële activiteiten”.

De **erelonen en commissies** bedragen € 420 K tegenover € 978 K op 30 juni 2012. Deze rubriek bevat hoofdzakelijk het beheer van de Dolce activa voor rekening van Conferinvest. In 2012 bevatte deze rubriek ook de tweede fase van de bijdrage voor het afwerken van het contract van gedelegeerd bouwheer voor de oplevering in Gent van het kantoorgebouw van 7.200m² aan Participatie Maatschappij Vlaanderen.

De **resultaten van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast** resulteren in een IFRS verlies van € 5.116 K tegenover een verlies van € 204 K in 2012.

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

Immers, de belangrijkste bijdrage aan deze lijn in 2012 was het resultaat van de participatie van 12,93% in Montea, een bevak gespecialiseerd in logistiek.

In 2013 heeft Banimmo beslist om haar aanwezigheid in de vennootschapsorganen van Montea te verminderen om zich op een zelfde niveau te bevinden als 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 normen, zijn de resultaten van Montea niet meer vermeld in de vermogensmutatie.

Enkel het dividend van Montea heeft nog een impact op de resultaten van Banimmo en is in de rubriek “financiële inkomsten” opgenomen en niet meer in de resultaten van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast. Voor het huidig boekjaar bedroeg dit dividend € 1.609 K.

Deze deconsolidatie impliceert ook dat Banimmo deze participatie voortaan aan beurskoers en niet meer op basis van eigen vermogen zal waarderen. Op deze basis registreert Banimmo een boekhoudkundige en uitzonderlijke meerwaarde van € 10,50 Mio, die door de IFRS normen onder resultaat van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast, wordt geboekt.

Op de deelneming in City Mall Invest boekt Banimmo een uitzonderlijk verlies van € 8,44 Mio. Dit verlies vloeit voort uit de waardevermindering van 100% op het gedeelte van de acquisitieprijs van € 19 Mio toegewezen aan het project te Charleroi voor een bedrag van € 4.284 K, een waardevermindering van € 1.000 K op de projecten van Verviers en Namen alsook een waardevermindering op de niet toegewezen goodwill van de aankoopprijs voor een bedrag van € 3.157 K.

City Mall en haar aandeelhouders hebben besloten om de ontwikkeling van een shopping centrum op de site van 7 hectaren in Charleroi nabij het stadshuis niet meer verder te zetten. City Mall onderhandelt momenteel de verkoop van die site aan een kandidaat ontwikkelaar op basis van een aangepast en gemengd programma (retail – kantoor – residentieel).

Er wordt enerzijds prioriteit gegeven aan het project in Verviers waarvan de vergunningen uitvoerbaar zijn en dat in 2014 kan aangevat worden en anderzijds aan het project in Namen waarvan het bekomen van vergunningen in 2014 worden verwacht.

Deze niet recurrente impacten werden op IFRS vlak ook ondergebracht in de resultaten van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast

Het recurrent resultaat van City Mall Invest en Grondbank The Loop is in lijn met vorig jaar.

Voor de Dolce conferentiecentra, is het resultaat van Dolce Chantilly daarentegen aanzienlijk lager dan vorig jaar, voornamelijk ten gevolge van werken die de capaciteit van het hotel beïnvloeden. Het resultaat van Dolce La Hulpe blijft bevredigend en Dolce La Hulpe heeft bovendien een belangrijke overeenkomst ondertekend met Deloitte EMEA om de opleidingen van de Deloitte University voor de 5 komende jaren te huisvesten.

De courante bijdrage, zonder rekening te houden met de non cash elementen, van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast, bedraagt € 8 K.

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) zijn onder controle gebleven.

De dekkingsratio van de recurrente inkomsten tegenover de operationele kosten bedraagt 1,22 tegenover 1,40 in juni 2012.

De netto financiële lasten en dividenden bereiken € 3,07 Mio tegenover € 6,83 Mio op 30 juni 2012.

De gemiddelde kost van de schuld voor impact van de dekkingsinstrumenten bedraagt 3,23% tegenover 3,84% in 2012. Rekening houdende met de bestaande dekkingsinstrumenten, bedraagt deze gemiddelde kost 4,61% tegenover 4,96% in 2012.

Rekening houdend met de bestaande dekkingsinstrumenten zijn 73% van de financieringsbronnen van Banimmo afgesloten tegen een vaste intrestvoet.

De daling van de financiële lasten is het resultaat van een waardestijging (non cash) van € 2,15 Mio van de indekkingsinstrumenten (IAS 39) tengevolge van de snelle stijging van de lange termijn interestvoeten in juni tegenover een waardedaling van € 1,22 Mio op 30 juni 2012.

De financiële inkomsten bedragen € 3.356 K tegenover € 1.780 K op 30 juni 2012. Deze stijging is te danken aan de opname voor de eerste keer van het dividend van de participatie in Montea.

Het **netto courant resultaat** stemt overeen met een verlies van € 405 K tegenover een winst van € 1.652 K op 30 juni 2012.

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 overeen met een verlies van € 1,88 Mio tegenover een winst van €1,42 Mio op 30 juni 2012.

3. DE INTRINSIEKE WAARDE VAN HET AANDEEL

De intrinsieke waarde van het aandeel bedraagt € 13,70 terwijl de beurskoers op 30 juni 2013 € 9,40 bedraagt. Deze waarde wordt bepaald door, op de activa zijde, rekening te houden met de investeringsgebouwen (IAS40) aan de juiste waarde, de participatie Montea aan haar beurswaarde, de conferentiecentra, Jardins des Quais en Grondbank The Loop aan de waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen, City Mall en de activa in voorraad (IAS 2), aan de laagste waarde, hetzij hun historische acquisitiewaarde, hetzij de realisatiewaarde als die lager ligt dan de historische acquisitiekost.

De gronden en de activa in voorraad vertegenwoordigen een boekhoudkundige waarde van € 151 miljoen .

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

4. GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

Banimmo heeft een principeakkoord (LOI) ondertekend met een internationale groep voor het opleveren van haar toekomstige zetel in Gent met een totale oppervlakte van 7.500 m². De lange termijn huurovereenkomst zal dit najaar worden gefinaliseerd. In 24 maanden werd meer dan een derde van de bebouwbare oppervlakte van de The Loop site verhuurd. Dit is een teken van het dynamisme van de Gentse vastgoedmarkt.

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

Banimmo beschikt over de exclusiviteit voor de aankoop van twee activa. Het eerste, gelegen in België, heeft betrekking op een kantoorcomplex verhuurd voor 3 jaar (vast). Na deze verhuring zal Banimmo het gebouw herontwikkelen. Een residentiële bestemming wordt overwogen. Het tweede heeft betrekking tot een te herontwikkelen commercieel pand in Parijs.

Met betrekking tot de commerciële activa die in de verkoopsobjectieven van dit jaar zijn opgenomen (Rouen – Fontenay - Jardin des Quais (gezamenlijk aangehouden met Affine)), werd voor de 3 activa samen een exclusiviteit toegekend aan een bekende institutionele investeerder.

5. VOORUITZICHTEN

Het belangrijkste objectief blijft het afronden van het verkoopprogramma dat op 30 juni al voor ongeveer 50% werd verwezenlijkt. Dit zal de groep toelaten om middelen aan te wenden voor niet speculatieve (her)ontwikkelingsprojecten. In dit kader blijft Banimmo veel opportuniteiten identificeren zoals blijkt uit de "built-to-suits" die in voorbereiding zijn. Residentiële herontwikkelingen worden ook overwogen.

De tweede prioriteit is om de teams van City Mall te ondersteunen zodat de shopping projecten in Verviers en Namen tot een goed einde kunnen worden gebracht.

Tengevolge van de gecombineerde impact van de negatieve uitzonderlijke resultaten en de lager dan verwachte meerwaarden op de verkopen, zou het jaarlijks geconsolideerde resultaat van 2013 negatief moeten zijn.

6. FINANCIËEL 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 vanaf de datum van de verspreiding van dit persbericht.

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 396 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 49,51 % in handen van de Franse groep Affine en voor 24,90% van het management die een aandeelhoudersovername hebben afgesloten. De resterende 25,59% zijn in handen van het publiek.