

## PERSBERICHT

Gereguleerde informatie  
Brussel, 13 februari 2014: 7u45

---

### **Geconsolideerde resultaten op 31 december 2013**

#### **Een boekjaar waarin de operationele objectieven gerealiseerd werden:**

- Nieuwe huurovereenkomsten of huurverlengingen voor 20.200 m<sup>2</sup>.
- Progressieve aanpassing van het evenwicht van de portefeuille naar commerciële activa en “built to suit” projecten verhuurd op lange termijn in het kantorenssegment.
- Overdracht van vijf activa, conform de aangekondigde objectieven, die een aanzienlijke hoeveelheid cash (75 Miljoen Euro) opleverde.
- Bevestiging van de erkenning van de know how van Banimmo voor “built to suit” ontwikkelingen door de ondertekening tijdens afgelopen boekjaar van twee nieuwe “built to suit” ontwikkelingen met multinationals.
- Daling van de netto huurinkomsten met 8% voornamelijk als gevolg van de overdrachten van activa.

**Aanzienlijke boekhoudkundige waardeverminderingen op bepaalde activa, in het bijzonder op de participatie in City Mall (- 14,5 miljoen €).**

**Het operationele resultaat bedraagt € 7,2 miljoen, tegenover € 10,2 miljoen in 2012.**

**Het netto courante resultaat gaat van € 2,2 miljoen in 2012 naar € -4,2 miljoen.**

**De netto intrinsieke waarde<sup>1</sup> per aandeel daalt van € 15,08 naar € 12,31 ten gevolge van niet recurrende waarde aanpassingen.**

---

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

#### **A. Commerciële activiteiten**

De netto huuropbrengsten bedragen € 9,9 miljoen tegenover € 10,7 miljoen in 2012.

De daling van de huurinkomsten vloeit voornamelijk voort uit de verkoop van de activa Prins B. en Eragny op het einde van het eerste trimester 2013. Deze twee activa leverden in 2012 € 1.784 K netto huurinkomsten op.

De overdracht van de andere handelsactiva en de acquisitie van een kantoorgebouw (Antwerpen) werden eind december 2013 afgerond en hebben dus geen impact. Het saldo van

---

<sup>1</sup> de berekeningsmethode voor de netto intrinsieke waarde werd niet geauditeerd. Zie definitie op pagina 7.

de daling is het gevolg van de verlenging van de huurovereenkomsten voor de gebouwen Diamond en Corvettes, maar aan minder gunstige voorwaarden (€ 325 K/jaar).

De tijdens het afgelopen jaar nieuwe verhuringen hebben betrekking op 5.164m<sup>2</sup>, voornamelijk handelsruimte in Frankrijk. Zo werden de ontwikkelde handelsruimtes in Suresnes en Secrétan (Parijs) bijna volledig verhuurd voor hun finale oplevering.

In België is 77% van het Alma Court gebouw verhuurd en is de situatie van de Diamond en Arts 27 gebouwen aanzienlijk verbeterd.

Er werden twee belangrijke huurovereenkomsten beëindigd: een huurder van 1.240m<sup>2</sup> van het H5 gebouw (Evere) en een huurder van 3.895 m<sup>2</sup> van het Athena Business Center gebouw (Vilvoorde). Op termijn zal deze site herontwikkeld worden in residentieel.

Voor een aantal van de bestaande huurders die een totale oppervlakte van 15.036m<sup>2</sup> gebruiken, werd de huur hernieuwd en dus veilig gesteld.

## **B. Ontwikkelingen en investeringsactiviteiten**

Banimmo heeft vijf overdrachten gerealiseerd voornamelijk met betrekking tot commerciële activa in Frankrijk; zij heeft op die manier haar objectieven bereikt met een totale verkoop van € 75 miljoen.

Een progressieve aanpassing van het evenwicht van de portefeuille naar commerciële activa en, in het kantorenssegment, naar “built to suit” projecten verhuurd op lange termijn aan grote ondernemingen heeft Banimmo toegelaten een betere liquiditeit te vinden voor haar activa. Banimmo heeft in die context, ondanks een moeilijke conjuncturele en vastgoedcontext, voor €114 Mio activa verkocht gedurende de afgelopen drie jaar, hetzij een rotatie van 44% van haar gemiddelde portefeuille gedurende die periode (exclusief joint-ventures). De intrinsieke kwaliteit van de activa laat toe de negatieve impact van de moeilijke vastgoedmarkt te beperken.

Banimmo heeft zo een volledig verhuurd kantoorgebouw in Antwerpen verkocht voor € 9,1 miljoen, 3 handelspanden in de regio Parijs en te Rouen voor € 40,4 miljoen en 50% van de joint venture van de handelsgalerij “Les Jardins des Quais” te Bordeaux voor een activa waarde van € 51 miljoen.

Voor de activa die ontwikkeld worden, werden aanzienlijke vooruitgangen geboekt.

In België, en met name in Gent sloot Banimmo een “built to suit” operatie af voor Veld 5 van de The Loop site, ze zal er de regionale zetel van Deloitte van 7.500 m<sup>2</sup> bouwen.

Ook in Gent heeft Banimmo samen met haar partner, de groep McArthurGlenn, de Europese leider voor het ontwikkelen van Outlet Centers, overeenkomsten afgesloten met de Stad voor het ontwikkelen van een toekomstig centrum van 52.800m<sup>2</sup> onder verschillende opschortende voorwaarden waarvan een bepaald aantal moeten gerealiseerd zijn voor het eerste semester van 2014.

In Brussel wordt verder gebouwd aan de toekomstige zetel van de multinational Marsh & McLennan met het oog op een oplevering eind 2014.

In Frankrijk evolueren de ontwikkelingen te Suresnes en Secrétan normaal, daar wordt in maart 2014 de handelsgalerij te Suresnes geopend.

De Marché St Germain kende verschillende positieve ontwikkelingen. Eerst en vooral werd er een akkoord bereikt over het technisch lastenboek met een internationaal bekend merk dat twee derden van de oppervlakte zal gebruiken.

Daarnaast gaven de autoriteiten van de Stad Parijs en het Arrondissement hun principieel akkoord voor het verbouwen van de bestaande galerij. De “CDAC” (vergunning) werd verkregen.

In Rocquencourt (Versailles) heeft Banimmoo twee hotelketens weerhouden in het kader van een huurovereenkomst op lange termijn voor de uitbating van het toekomstige hotel. Begin 2014 zal daarover een beslissing genomen worden.

Op het niveau van City Mall werd een regelmatige opvolging van de vooruitgang van de projecten gerealiseerd. Banimmoo heeft tevens de controleprocedures versterkt en beheert voortaan een aantal functionele aspecten van die projecten.

De projecten van de winkelcentra evolueerden als volgt:

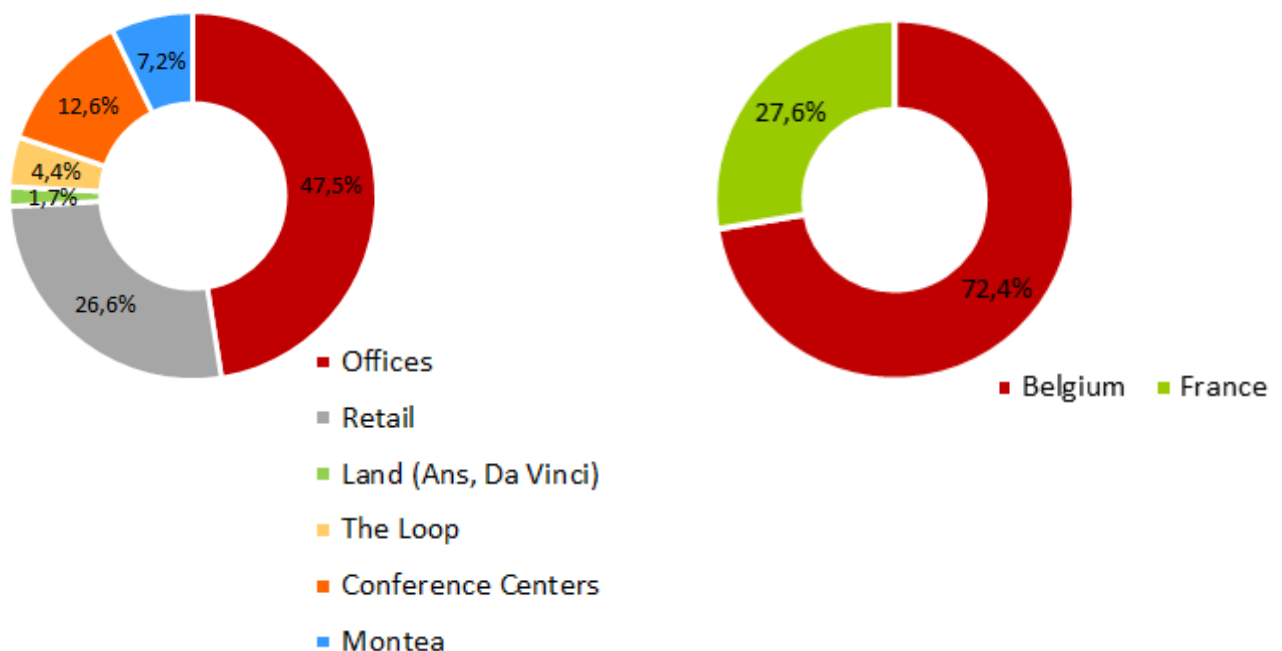
- Het project “les Rives de Verviers” beschikt over uitvoerbare vergunningen. De enveloppe van de constructiekosten (‘Bouwteam’) zal gedurende de volgende maanden vastgelegd worden in een overeenkomst en er wordt nu actief gewerkt aan de commercialisatie. Op basis van deze 3 elementen wordt een verkoop van dit project bestudeerd.
- Voor het project in Namen loopt de administratieve procedure verder. De procedure “Périmètre de Rembement Urbain” (PRU) heeft plaats gemaakt voor het “Plan Communal d’Aménagement” (PCA) geïnitieerd door de Stad.

In Charleroi ligt een nieuw gemengd programma ter discussie met de Stad. Terzelfdertijd onderhandelt City Mall de overdracht van de grond op basis van een volledig ander programma dat een geheel van handelszaken, kantoren en residenties groepeert.

### C. Verdeling van de portefeuille

Sedert enkele jaren heeft Banimmoo besloten om voorrang te geven aan een investeringspolitiek die zowel gebaseerd is op geografische diversificatie, als op diversificatie van het type gebouw.

De twee tabellen hieronder illustreren deze diversificatie. Het aandeel in Frankrijk is eind 2013 sterk verminderd, dit komt door de verkoop van vier Franse activa in de loop van het boekjaar. De proportie van het aantal activa gelegen in Frankrijk zou in de toekomst opnieuw moeten toenemen.



## 2. COMMENTAAR OP DE RESULTATEN

### Kerncijfers

Geconsolideerde resultatenrekening	K €	K €
	31/12/2012	31/12/2013
<b>Recurrente inkomsten</b>	15.173	10.441
waarvan nettohuuropbrengst	10.717	9.884
brutohuurinkomsten	14.035	12.407
kosten van verhuring	-3.318	-2.523
waarvan erelonen en beheersvergoedingen	1.417	874
waarvan aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	3.039	-317
Andere bedrijfskosten/opbrengsten op onroerend goed	-326	-314
Bedrijfs- en administratieve kosten	-7.871	-7.572
Andere inkomsten	-	0
<b>Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT)</b>	6.977	2.556
<b>Netto resultaat van vastgoedverkopen</b>	3.226	4.379
Netto resultaat van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-	249
<b>Operationeel resultaat (EBIT)</b>	10.203	7.184
Netto financiële kosten	-7.727	-7.144
Dividenden	30	1.725
Resultaat van de andere financiële activa	-	-109
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	2.506	1.656
Belastingen	-284	-5.877
<b>Netto Courant Resultaat</b>	2.222	-4.221
Wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen (IAS 40)	4.128	-6.549
Wijzigingen van reële waarde op indekkingsinstrumenten (IAS 39)	-2.011	2.807
Wijzigingen van reële waarde in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-2.092	-172
Winst/verlies op de waarde van gebouwen in voorraad (IAS 2)	368	-5.800
Winst/verlies op de waarde van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	-	-11.293
Resultaat van de herklassering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	-	10.503
Afschrijvingen (toevoeging/terugname) op deelnemingen van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	-	-3.157
Uitgestelde belastingen	59	3.954
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	2.674	-13.928
minderheidsbelangen	-4	0
<b>Resultaat van het boekjaar - aandeel groep</b>	2.678	-13.928
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	2.674	-13.928
- Minderheidsbelangen	-4	0
Totaal aantal aandelen	11.356.544	11.356.544 of 8

KERNCIJFERS		31/12/2012	31/12/2013
Dekkingsratio van de recurrente inkomsten op bedrijfskosten		1,85	1,32
BALANS		31/12/2012	31/12/2013
	<u>Total Bilan</u>	403.685	356.784
	<u>Totaal Balans</u>	93.954	83.168
vastgoedbeleggingen		1.560	1.825
materiële vaste activa		60.854	10.760
deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		58.776	74.590
langlopende financiële activa		166.704	152.060
voorraden		3.998	4.066
geldmiddelen			
Eigen vermogen (voor verdeling)		132.951	115.651
Langlopende financiële schulden		231.095	193.028
Kortlopende financiële schulden		7.100	6.083

De **netto huurinkomsten** bedragen € 9.884 K tegenover € 10.717 K op 31 december 2012. Dit verschil wordt toegelicht onder de rubriek "Commerciële Activiteiten".

De **erelonen en commissies** bedragen € 847 K tegenover € 1.417 K. De cijfers van 2012 hielden rekening met een belangrijke opdracht van gedelegeerd bouwheer voor rekening van PMV voor het bouwen van de zetel van VMM te Gent.

De **resultaten van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast** resulteren in een verlies van € 4.436 K tegenover een opbrengst van € 947 K in 2012<sup>2</sup>.

De bijdrage van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast, is echter niet te vergelijken tussen de twee afgelopen boekjaren.

Banimmo heeft in 2013 besloten om haar aanwezigheid in de bestuursorganen van Montea te beperken als institutionele financiële investeerder. Banimmo heeft overigens niet deel genomen aan de recente kapitaalsverhogingen van de vennootschap. Daardoor en door de toepassing van de IFRS normen, worden de resultaten van Montea niet meer gerapporteerd door vermogensmutatie.

Voortaan beïnvloedt enkel het dividend van Montea de resultaten van Banimmo, dit wordt opgenomen in de financiële opbrengsten en niet meer in de resultaten van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast. Voor het lopende boekjaar bedraagt dit dividend € 1.609 K.

Deze deconsolidatie betekent ook dat Banimmo deze participatie moet waarderen op basis van de beurskoers in plaats van op het eigen vermogen.

<sup>2</sup> Dit verlies is de som van volgende rubrieken: "Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast", "Wijzigingen van reële waarde in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast", "Winst/Verlies op de waarde van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast", "Resultaat van de herklassering van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast" en "Afschrijvingen (toevoeging/terugname) op deelnemingen van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast".

Op die basis registreert Banimmo een niet recurrente boekhoudkundige meerwaarde van € 10,50 miljoen dat volgens de IFRS normen in resultaat van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast, moet geklasseerd worden.

In City Mall registreert Banimmo een niet recurrente waardevermindering van € 14.5Mio. Deze last vloeit op economisch vlak voornamelijk voort uit een waardevermindering van 100% op het deel van de initiële acquisitieprijs van € 19,58 miljoen. Deze waardevermindering wordt toegeschreven aan de grond te Charleroi ingevolge het minder gunstige nieuwe gemengde programma (handel – kantoren – residentieel) en aan de niet geaffecteerde goodwill op de acquisitieprijs en op het project te Verviers.

Ter herinnering, op 30 juni 2013 had Banimmo reeds een eerste waardevermindering van € 8,44Mio geregistreerd en op basis van alle gekende elementen rekening houdend met de gecumuleerde vertragingen van het project in Verviers heeft Banimmo besloten om een bijkomende boekhoudkundige waardevermindering te registreren op het project.

Door deze herziening bedraagt de waarde van de participatie voortaan €4,0 miljoen, naast de mezzaninelening, die interesten oplevert, van € 35 miljoen.

Die waardeverminderingen worden in IFRS geklasseerd onder resultaten van vennootschappen waarop vermogensmutatie wordt toegepast.

De bijdrage van de Grondbank The Loop is een verlies van €116K. De vennootschap heeft pre-ontwikkelingsakkoorden afgesloten met Banimmo voor de Velden 3, 5 en 12. De ontwikkeling van Veld 5 is begonnen met de twee eerste ontwikkelingen. De ontwikkeling van Veld 12 is onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden. Zodra deze gelicht zijn, kan eind 2014 met de ontwikkeling worden gestart. Grondbank The Loop kan dan beginnen met het realiseren van haar grond met een meerwaarde.

De joint-venture Conferinvest groepeert twee Dolce hotels met een negatieve bijdrage van € 115 K tegenover een bijdrage in 2012 die bijna in evenwicht was.

De bijdrage van Dolce La Hulpe is toegenomen onder meer dankzij de ondertekening in de loop van 2013, van een belangrijk commercieel akkoord met het oog op het ontvangen van de Deloitte University dat de opleidingsprogramma's van Deloitte voor de regio EMEA groepeert. Dit contract zal een belangrijke en stijgend aantal overnachtingen opleveren gedurende meerdere jaren.

In Chantilly (Frankrijk) kenden de resultaten een aanzienlijke daling ten gevolge van de ongunstige conjunctuur maar vooral door het programma voor het opfrissen van een aantal ruimtes en het zorgen voor de conformiteit ervan met de nieuwe wetgeving. Deze programma's hebben tijdelijk de capaciteit van het hotel te Chantilly beperkt.

De courante bijdrage, exclusief waardeschommelingen van de vennootschappen waarop vermogensmutatie wordt toegepast, bedraagt € -317K.

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) blijven lichtjes dalen.

De dekkingsratio van de recurrente inkomsten tegenover de operationele kosten bedraagt 1,32 tegenover 1,85 in 2012.

De **netto financiële lasten** bedragen € 2.721 K tegenover € 9.708K in 2012.

De gemiddelde kost van de schuld, vóór impact van de dekkingsinstrumenten, bedraagt 3,24% tegenover 3,56% in 2012. Rekening houdende met de bestaande dekkingsinstrumenten, bedraagt deze gemiddelde kost 4,52% tegenover 4,66% in 2012.

De daling van de financiële lasten is het gevolg van een waardewinst (non cash) van € 2,8 miljoen op de dekkingsinstrumenten (IAS39) die voortvloeien uit een stijging van de interestvoeten op lange termijn.

De financiële producten bedragen € 5.266K en zijn gestegen ten gevolge van de eerste registratie van het Montea dividend.

De ratio “netto financiële schulden op de totale balans” bedraagt 54,7% tegenover 58,0% in 2012.

Het **netto courant resultaat**, bedraagt € -4.221 K tegenover € 2.222 K in 2012.

Op de investeringsgebouwen (IAS40) en de gebouwen in voorraad (IAS2) werd een waardevermindering toegepast van € 12.349K.

De belastingdruk nam toe van € 284K naar € 5.877 K. Deze verhoging vloeit voort uit de belasting van de meerwaarde op overdrachten in Frankrijk. Het ging immers niet om aandelentransacties van specifieke vastgoedvennootschappen, maar om rechtstreekse overdrachten van activa.

Het resultaat van de uitgestelde belastingen van € 3.954K omvat een terugname van de passieve uitgestelde belastingen van € 4.387K op de latente meerwaarde van het actief “Jardin des Quais” dat in 2013 werd overgedragen. Het bedrag van die passieve uitgestelde belastingen vertegenwoordigde dus een provisie voor het bedrag van de effectieve belastingen van € 5.877K van het boekjaar.

Het **geconsolideerde netto resultaat (IFRS)** is een verlies van €13.928 K vergeleken met een winst van € 2.678 K in 2012.

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

De intrinsieke waarde van het aandeel bedraagt € 12,31 terwijl de beurskoers op 31 december 2013 € 9,00 bedraagt. Deze waarde wordt bepaald door, op de actiefzijde, rekening te houden met de investeringsgebouwen (IAS40) aan de juiste waarde, de participatie in Montea aan haar beurswaarde, de conferentiecentra en Grondbank The Loop aan de waardering bepaald door experts, City Mall en de activa in voorraad (IAS 2) aan de laagste waarde hetzij ofwel hun historische acquisitiewaarde, hetzij aan de waarde waaraan ze gerealiseerd werden indien die lager is dan de historische acquisitiekost. De gronden en de activa in voorraad vertegenwoordigen een boekhoudkundige waarde van € 152 miljoen. Van die activa wordt de netto financiële schuld voor haar nominale waarde afgetrokken. Tot slot wordt dit resultaat gedeeld door het aantal aandelen om de intrinsieke waarde per aandeel te bekomen.



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

Sedert ons vorige persbericht van 19 december ll., vond er geen belangrijke gebeurtenis plaats.

In het kader van een aanbesteding door het Brussels Agentschap voor Werkgelegenheid (Actiris) voor het huren van een netto oppervlakte van 27.000 m<sup>2</sup> in een performant gebouw, werden de gebouwen North Plaza A en B samen voorgesteld door de vennootschappen Banimmo en Immo Jacqmain (groep IVG) weerhouden in de laatste beperkte "short list", gelet op hun intrinsieke kwaliteit.

De finale beslissing werd nog niet meegedeeld maar Actiris heeft een andere kandidaat weerhouden als "Preferred Bidder" met het oog op het sluiten van een huurovereenkomst.

Banimmo behoudt haar vertrouwen in haar vermogen om haar portefeuille te hernieuwen tijdens het boekjaar 2014, en in het aantrekken van nieuwe investeringsprojecten.

#### **5. DIVIDEND**

Gelet op het negatieve resultaat van het boekjaar, zal de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders aanbevelen om geen dividend uit te keren.

#### **6. ATTEST VAN DE COMMISSARIS**

De commissaris heeft bevestigd dat hij zijn nazicht ten gronde beëindigd heeft en dat hij geen onjuistheden van betekenis heeft gevonden in het ontwerp van de jaarrekening en de geconsolideerde resultatenrekeningen en dat de boekhoudkundige informatie opgenomen in het jaarlijks persbericht op alle belangrijke punten overeenstemt met het ontwerp van de rekeningen waarvan ze een uittreksel zijn.

**Voor meer informatie kan u terecht bij:**

**Banimmo**  
Lenneke Marelaan 8  
1932 Zaventem  
[www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)

**Christian Terlinden**  
CEO  
Tel. : +32 2 710 53 11  
[christian.terlinden@banimmo.be](mailto:christian.terlinden@banimmo.be)

**Cedric De Laet**  
CFO  
Tel. : +32 2 710 53 11  
[cedric.delaet@banimmo.be](mailto:cedric.delaet@banimmo.be)