

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie
30 juli 2014 : 7.45u

Tussentijdse verklaring Evolutie van de activiteit tijdens het eerste semester van 2014

De belangrijkste feiten tijdens deze periode waren:

- De verhuring en oplevering van de Galerie Bagatelle in Suresnes (vlakbij Parijs) en de verhuring van meer dan 1.900 m² in de Belgische kantoorgebouwen.
 - De verkoop van een vennootschap die eigenaar is van een kantoorgebouw dat ontwikkeld wordt in België (Brussel) voor een transactionele waarde van € 23,2 miljoen en die een meerwaarde genereert waarvan een gedeelte van € 1,1 miljoen tijdens dit semester geboekt wordt.
 - De start van een nieuwe “built-to-suit” operatie voor BNP Paribas Fortis in Charleroi (8.000 m²).
 - Verschillende aankopen van gronden om een eersterangs grondreserve op te bouwen die Banimmo zal toelaten om nieuwe « built-to-suit » projecten te ontwikkelen.
 - Een bijkomende provisie op het dossier City Mall waardoor een boekhoudkundig verlies geboekt wordt.
-

Met het oog op een grotere transparantie, maakt Banimmo eind juli de grote lijnen van haar halfjaarlijkse resultaten bekend samen met een korte “commentaar” op haar activiteiten van het semester.

Deze cijfers werden nog niet geauditeerd en zullen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Raad van Bestuur van 27 augustus aanstaande.

Het gedetailleerd semestriële persbericht zal op 29 augustus eerstkomend verspreid worden.

1. COMMERCIELE EN HUURACTIVITEIT

Tijdens het eerste kwartaal van 2014 heeft Banimmo zich in België toegespitst op de verhuur van oppervlaktes in haar kantoorgebouwen. Zo heeft zij 793 m² in het gebouw Alma Court en 1.131 m² in het gebouw Diamond verhuurd.

In Frankrijk is de verhuring van de Galerie Bagatelle in Suresnes voltooid en werd deze op 11 maart 2014 ingehuldigd. Deze galerij, die door Banimmo volledig werd gerenoveerd, heeft een totale oppervlakte van ongeveer 5.300 m² (waarvan 4.700 m² verhuurbare oppervlakte). In de Galerie Vaugirard (2.083 m² oppervlakte) heeft Banimmo de verhuring geheractiveerd en vond reeds een eerste verhuring van 54 m² plaats. De verhuring van andere handelsoppervlakten zou in de komende maanden moeten volgen.

De globale bezettingsgraad van de portefeuille is bijna ongewijzigd gebleven, van 78,8% op 31 december 2013 naar 78,6% op 30 juni 2014: de verkoop van het volledig verhuurd gebouw Veridis werd namelijk gecompenseerd door nieuwe verhuringen.

De netto huurinkomsten bedragen € 4,9 miljoen, tegenover € 4,7 miljoen voor dezelfde periode tijdens het afgelopen jaar. Het verlies van huurinkomsten ten gevolge van de verkoop van 4 activa tijdens 2013 (Eragny, Rouen, Fontenay en Prins B.5) werd volledig gecompenseerd door huurinkomsten uit nieuwe verhuringen van kantoor- en commerciële oppervlakten en tijdens dit semester gerealiseerde verhuur van het aangekochte gebouw Desguin.

2. ONTWIKKELINGS-, INVESTERINGS- EN DESINVESTERINGSACTIVITEIT

a. Ontwikkelingsactiviteit

In België heeft Banimmo de bouw van de nieuwe regionale zetel van BNP Paribas Fortis in Charleroi aangevat. Banimmo is een partnership aangegaan met de groep IRET om samen dit project te ontwikkelen. Het gebouw zal gelegen zijn op de Tirou-laan in Charleroi en zal zich ontvouwen over een oppervlakte van 8.000 m² en plaats bieden aan 75 parkeerplaatsen. De vergunningen werden bekomen en de bouwwerken werden op het einde van het semester aangevat, met een geplande levering tegen eind 2015. De huurder zal zijn nieuwe regionale zetel betrekken op basis van een huurovereenkomst van 15 jaar.

Tevens vorderen de bouwwerken van de nieuwe zetel van 6.500 m² in Brussel voor Marsh & McLennan met het oog op een oplevering eind 2014-begin 2015 (*zie ook 2.c Desinvesteringen*).

Voor de ontwikkeling van de nieuwe zetel van Deloitte in Gent werden de vergunningen bekomen en werden de werken in juli aangevat. De oplevering is eind 2015 voorzien.

De voorbereidingen om de verschillende vergunningsaanvragen te kunnen indienen voor het toekomstige McArthurGlen Outlet Center evolueren positief. Verschillende van de opschortende voorwaarden die vervuld moeten zijn om de ontwikkeling van het centrum te kunnen aanvatten werden tijdens dit semester vervuld. Voor de overblijvende voorwaarden werd de datum verlengd tot eind september 2014.

Zoals hierboven vermeld is in Frankrijk de herontwikkeling van de Galerie Bagatelle in Suresnes (vlakbij Parijs) voltooid.

De herontwikkeling van de Halle Secrétan (Parijs) is in de zomer van 2013 begonnen in het kader van een verkoop op plan (*VEFA- Vente en Etat Futur d'Achèvement*). De werken verlopen conform de vooropgestelde kalender, met een oplevering in de loop van het eerste semester van 2015. Dit gebouw is reeds voor 92% voorverhuurd.

Voor de herontwikkeling van de Marché Saint-Germain (Parijs), werd de CDAC (socio-economische vergunning) verkregen en werden de bouwvergunningsaanvragen ingediend. Deze herontwikkeling komt er nadat in 2013 een huurovereenkomst afgesloten werd met een internationale groep die ongeveer twee derden van de totale oppervlakte zal inhuren. De start van de werken is voorzien tijdens het eerste semester van 2015.

b. Investeringsen

Om een eersterangs grondreserve op te bouwen die Banimmo zal toelaten om nieuwe « built-to-suit » projecten te ontwikkelen, heeft de vennootschap tijdens dit semester verschillende acquisities gedaan :

- Banimmo heeft midden april 50% van de aandelen verworven van een vennootschap die een terrein van 52 aren in Namen bezit waar ze, samen met de groep Thomas & Piron, een kantoorproject van 15.000 m² zal ontwikkelen. Het terrein is gelegen op de *Boulevard Cauchy*, vlakbij het trein- en busstation van Namen, en laat de bouw van drie kantoorgebouwen (7.000 m², 5.000 m² en 3.000 m²) toe, met een gemeenschappelijke sokkel voor 150 parkeerplaatsen en 50 fietsenstallingen. De vergunningen werden reeds bekomen. De gebouwen zullen een BREEAM-certificering krijgen, om de duurzaamheid van het project te waarborgen. Er zijn vergevorderde onderhandelingen voor de bezetting op lange termijn van twee gebouwen.
- Banimmo en City Mall hebben midden mei een akkoord gesloten waarbij Banimmo een vennootschap overneemt die de erfpacht op de grond in Charleroi bezit die eigendom was van City Mall voor een bedrag van € 7 miljoen.

Met deze transactie verwerft Banimmo 100% van de vennootschap die eigenaar is van een erfpachtovereenkomst op een terrein van bijna 7 hectaren rond de expositiehal *Palais des Expositions* van Charleroi, naast de *place du Manège*, alsook 54% van de aandelen van Charleroi Expo CVBA, de vennootschap die het *Palais des Expositions* van Charleroi, eigendom van de stad, beheert. Banimmo is in discussie met de stad van Charleroi omtrent de studie van een gemengde ontwikkeling rond de door de stad gewenste renovatie van het *Palais des Expositions*.

In Frankrijk bestudeert Banimmo de aankoop van een winkelgalerij vlakbij Parijs, dossier waarvoor ze een exclusiviteit heeft bekomen. Deze acquisitie is voorzien in oktober, daarna zal Banimmo de galerij op commercieel vlak herstructureren om er een prime product voor institutionele beleggers van te maken.

c. Desinvesteringen

Banimmo heeft op 30 juni 2014 een overeenkomst gesloten met de Gemeenschappelijke Verzekeringskas Integrale voor de verkoop van 100% van de aandelen van de vennootschap Luso Invest. Deze vennootschap is eigenaar van een gebouw dat ontwikkeld wordt en gelegen is in Oudergem (Brussel), op de kruising van de Herrmann-Debrouxlaan en de Vorstlaan met een oppervlakte van 6.500 m². Het gebouw is verhuurd op basis van een huurovereenkomst van 15 jaar aan de dochtervennootschappen van Marsh & McLennan in België.

Banimmo verzekert de oprichting van het gebouw tot aan de definitieve oplevering in het kader van een sleutel op de deur contract gesloten tussen Luso Invest en Banimmo. De voorlopige oplevering is voorzien voor begin 2015. Deze verkoop is de eerste “forward funding” die door Banimmo gerealiseerd werd en die tot stand is kunnen komen dankzij de kwaliteiten van het gebouw.

De verkoopprijs van de aandelen is gebaseerd op een waarde van het gebouw van € 23,2 miljoen. De verkoop zal een meerwaarde genereren waarvan een gedeelte van € 1,1 miljoen op 30 juni 2014 in de rekeningen zal opgenomen worden. Het saldo zal geboekt worden naargelang de werken vorderen.

Deze verkoop is de eerste van het aangekondigd verkoopobjectief van vier voor dit jaar. De andere verkopen bevinden zich in diverse stadia van vooruitgang. Wat betreft de galerie Bagatelle in Suresnes zijn er vergevorderde onderhandelingen met een investeerder om een verkoop in de komende maanden te kunnen finaliseren.

Op het vlak van de joint-ventures, vereist de participatie in City Mall Invest volgende bemerkingen:

- Voor het project in Verviers, waarvoor de vergunningen uitvoerbaar zijn, zijn er vooruitgangen geboekt met de finalisatie van het bouwcontract en met de verdere verhuringen: de vennootschap is in vergevorderde onderhandelingen met 2 belangrijke merken en hoopt hiermee een significante voorverhuring te bekomen voor het jaareinde. De eerste voorbereidende werken werden aangevat.
- Wat betreft het project in Namen heeft de gemeenteraad op 26 juni 2014 het PCA-R (*Plan Communal d'Aménagement*), dat de bestemmingen en de volumes in de zone definieert, goedgekeurd. Dit PCA-R ligt ter goedkeuring bij het Gewest, de goedkeuring wordt binnenkort verwacht. Dit stedenbouwkundig hulpmiddel vormt de noodzakelijke basis voor het voorbereiden van de vergunningsaanvragen die begin 2015 zullen ingediend worden.

Voor de andere joint-ventures waarin Banimmo participeert, werd geen belangrijke evolutie vastgesteld.

3. RESULTATEN

In een nog steeds moeilijk economisch klimaat heeft Banimmo haar netto huurinkomsten verhoogd van € 4,7 miljoen naar € 4,9 miljoen en een meerwaarde op verkoop verwezenlijkt, wat van een gezonde operationele activiteit getuigt.

Voor 2014 legde Banimmo zich een verkoopdoelstelling op van € 80 Mio. Met de verkoop van Luso Invest op 30 juni 2014, is 30% van dit objectief gerealiseerd. Er zijn onderhandelingen voor de verkoop van 2 andere gebouwen.

Het geheel van deze huur- en verkoopverrichtingen levert een operationeel resultaat (voor integratie van de vennootschappen waarop vermogensmutatie geboekt wordt) op van € 2,3 miljoen tegenover € 3,1 miljoen in het eerste semester van 2013.

Het verschil is voornamelijk te wijten aan een grotere verkoopwinst in het eerste semester van 2013 (€ 2,2 miljoen) tegenover een bedrag van € 1,1 miljoen tijdens dezelfde periode van dit jaar.

De bijdrage van de vennootschappen waarop vermogensmutatie werd toegepast bedraagt € -3,9 miljoen en is voornamelijk te wijten aan City Mall Invest. De aankoop door Banimmo van een dochterfiliaal van City Mall in Charleroi voor een bedrag van € 7 miljoen (zie supra 2.b. *Investerings*) heeft Banimmo ertoe gebracht om de participatie van City Mall naar nul te brengen en dus een bijkomende waardevermindering van € 4 miljoen te boeken op deze participatie, die nu volledig is afgeschreven.

Het financieel resultaat bedraagt € -6,0 miljoen. Deze post wordt beïnvloed door een waardedaling (non cash) van € 0,95 miljoen op de indekkingsinstrumenten (IAS 39) ten gevolge van de daling van de lange termijn interestvoeten gedurende het eerste semester. Het financieel resultaat wordt ook beïnvloed door een bijkomende waardevermindering van € 1,7 miljoen. Dit bedrag bestaat uit een voorziening op de in 2013 geboekte interesten op de mezzaninelening die door Banimmo aan City Mall werd gegeven conform het akkoord van alle schuldeisers om deze interesten te kapitaliseren tot december 2014. Aangezien hun realiseerbaarheid onzeker is geworden, heeft Banimmo besloten om een provisie aan te leggen

voor dit bedrag en, om dezelfde redenen, de interesten op deze mezzanineleening voor het eerste semester van 2014 niet te boeken.

Waardeschommelingen op gebouwen (IAS 40) hebben een negatieve impact ten bedrage van € 1,2 miljoen. Deze hebben voornamelijk betrekking op de activa Corvettes in Frankrijk (87% verhuurd) en Diamond in België (66% verhuurd). Voor dit laatste gebouw is dit het gevolg van de heronderhandelingen van de huurovereenkomsten en van de werken die gerealiseerd werden om nieuwe huurders aan te trekken.

Rekening houdend met een positief belastingsresultaat van € 1,4 miljoen, voornamelijk het gevolg van de uitgestelde belastingen, vertoont het geconsolideerde resultaat (IFRS) van het eerste semester een verlies van € 7,5 miljoen. De non-cash elementen verklaren bijna de totaliteit van dit verlies, met name de schommelingen gelinkt aan City Mall (€ 5,7 miljoen), de waardschommelingen op gebouwen en financiële instrumenten (€ 2,2 miljoen) et de uitgestelde belastingen; zonder rekening te houden met deze elementen is het netto resultaat dicht bij een evenwicht (- € 0,7 miljoen).

4. VOORUITZICHTEN

De vooruitzichten zullen worden beschreven in het semestriële persbericht van 29 augustus 2014.

5. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking van de halfjaarresultaten 2014 :	29 augustus 2014
Tussentijdse verklaring (derde kwartaal 2014):	14 november 2014

Voor meer informatie kan u terecht bij:

Banimmo
Lenneke Marelaan 8
1932 Zaventem
www.banimmo.be

Christian Terlinden
CEO
Tel. : +32 2 710 53 11
christian.terlinden@banimmo.be

Cedric De Laet
CFO
Tel. : +32 2 710 53 11
cedric.delaet@banimmo.be

Over Banimmo

Banimmo positioneert zich vandaag als een speler die in staat is om vastgoedactiva die aan de strengste eisen en normen van de institutionele eindinvesteerdere 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, als voor handelspanden of nichesegmenten (hotels, rusthuizen, enz.).

De onderneming telt een dertigtal medewerkers. De vastgoedportefeuille heeft een waarde van €355,5 miljoen eind juni 2014. België is de belangrijkste markt met een marktwaarde van 73,1 % van de portefeuille, terwijl Frankrijk 26,9 % 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 23,28% van het management die een aandeelhoudersovereenkomst hebben afgesloten. De resterende 27,21% zijn in handen van het publiek.