

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie
Brussel, 2 maart 2015 7.45u

Geconsolideerde resultaten op 31 december 2014

Operationele doelstellingen behaald:

- Nieuwe verhuringen of hernieuwing van afgesloten huurcontracten goed voor een oppervlakte van meer dan 12.000 m², leiden tot een aanzienlijke stijging van de globale bezettingsgraad van de portefeuille (82,1%).
- Geleidelijk nieuw evenwicht in de portefeuille tussen handelsactiva en "built-to-suit"-projecten die op lange termijn verhuurd worden binnen het segment van de kantoren.
- Totale opbrengst van verkoopstransacties van € 75 miljoen.
- Ondertekening tijdens afgelopen boekjaar van een nieuwe "built-to-suit"-ontwikkeling en aankoop van terreinen om een eersterangs grondreserve op te bouwen voor nieuwe transacties.
- Verwachte daling van netto huurinkomsten grotendeels ten gevolge van verkopen van activa.

Het operationeel resultaat bedraagt € 10,5 miljoen euro, tegenover € 7,2 miljoen in 2013.

Het netto courant resultaat sluit weer aan bij winst en stijgt tot € 3,2 miljoen, tegenover een verlies van € 4,2 miljoen in 2013.

Aanzienlijke negatieve boekhoudkundige aanpassingen ten belope van € 12,5 miljoen, waarvan € 8,4 miljoen uit hoofde van de participatie in Urbanove (het voormalige City Mall), wat leidt tot een negatief nettoresultaat van € 9,3 miljoen.

De netto intrinsieke waarde¹ bedraagt € 10,66.

1. COMMERCIELE EN HUURACTIVITEITEN

De netto huurinkomsten bedragen € 9,0 miljoen euro, tegenover € 9,9 miljoen in 2013.

Deze daling is voornamelijk toe te schrijven aan de verkoop van activa in de loop van 2013 (Rouen, Fontenay, Eragny en Prins B.5). Deze vier activa waren in 2013 goed voor een netto huuropbrengst van € 1,8 miljoen. Deze daling werd grotendeels gecompenseerd door de

¹ Intrinsieke waarde: zie definitie pagina 8

huuropbrengst van € 1,5 miljoen die gegenereerd werd door de aankoop van een kantoorgebouw (Antwerpen) begin 2014 en nieuwe verhuringen.

Bij een constante perimeter dalen de huurinkomsten met € 0,5 miljoen, vooral ten gevolge van de lopende herstructurering van Marché Saint-Germain die gepaard gaat met uitzettingsregelingen voor de verschillende merken aan lagere huurvoorwaarden.

Wat de nieuwe verhuringen betreft, heeft Banimmo een bijzonder vruchtbaar jaar gekend: de totale oppervlakte aan nieuwe verhuringen beslaat 12.400 m² en werd vooral gerealiseerd in België binnen de kantorensector.

Zo werd het volledige gebouw H5 (3.785 m²) voor lange termijn verhuurd aan Electrabel. Ook het gebouw Alma Court vertoont een bezettingsgraad van 94% dankzij de verhuur van 3.916 m² extra oppervlakte. Het kantoorgebouw in La Hulpe heeft zijn situatie eveneens zien verbeteren dankzij de verhuur van 1.350 m².

Frankrijk heeft op zich bijna 1.000 m² nieuwe verhuringen geregistreerd.

Als gevolg hiervan is de globale bezettingsgraad van de portefeuille gestegen van 78,8% in 2013 naar 82,1% eind 2014. Het kantorensegment heeft een gelijkaardige belangrijke stijging van zijn bezettingsgraad laten optekenen: van 74,3% eind 2013 naar 80,8% in 2014. Binnen dit segment hebben enkel de gebouwen North Plaza (10.000 m² beschikbaar), Diamond (4.000 m² beschikbaar) en, in mindere mate, Kunst 27 (1.100 m² beschikbaar) nog belangrijke niet bezette oppervlaktes. We merken op dat het gebouw North Plaza tussen 3 kandidaten weerhouden werd in het kader van een openbare aanbesteding voor de Europese Commissie. Een beslissing zou de komende weken genomen moeten worden.

2. ONTWIKKELINGS-, ACQUISITIE- EN DESINVESTERINGSACTIVITEITEN

a. Ontwikkelingsactiviteiten

Wat de activa in ontwikkeling in **België** betreft, werd grote vooruitgang geboekt.

- In België, en meer in het bijzonder op het *Tetris Business Park Ghent* in Gent, verloopt de constructie van het gebouw met een oppervlakte van 7.500 m², waarin de regionale zetel van Deloitte zal worden ondergebracht, volgens de voorziene planning. De oplevering zou in de herfst van dit jaar moeten plaatsvinden. We herinneren eraan dat Deloitte in België en Banimmo eind 2013 een overeenkomst sloten voor de bouw in Gent van de regionale zetel van de internationale audit- en consultancygroep. Het gebouw zal verhuurd worden op basis van een leasingcontract van 15 jaar.
- In Brussel wordt de bouw van de toekomstige zetel van de internationale vennootschap Marsh & Mc Lennan (het Veridis gebouw - 6.500 m²) verder gezet, met een voorlopige oplevering in maart 2015 (zie ook *2.c Desinvesteringen*).
- Banimmo is gestart met de bouw van de nieuwe regionale zetel van BNP Paribas Fortis in Charleroi. Banimmo ging daartoe een partnership aan met de groep IRET om op 50/50 basis de ontwikkeling van dit project te verzekeren. Het gebouw, dat gelegen is aan de Boulevard Tirou in Charleroi, is goed voor een oppervlakte van 8.000 m². De bouw is gestart op het einde van het eerste semester van 2014 en de oplevering is gepland voor eind 2015. De huurder zal zijn nieuwe regionale zetel bezetten op basis van een huurcontract van 15 jaar.
- In Namen werden de werken voor een eerste kantoorgebouw (3.000 m²) gestart (ontwikkeling Cauchy) voor rekening van een overheid (zie ook *2.b. Acquisities* en *5. Gebeurtenissen na de afsluiting*).

In **Frankrijk** betroffen de ontwikkelingen 4 activa:

- De ontwikkeling van de Galerie Bagatelle in Suresnes, nabij Parijs, werd begin 2014 voltooid en de inhuldiging vond plaats op 11 maart 2014. Deze galerij, die volledig door Banimmo werd gerenoveerd, beslaat een totale oppervlakte van 5.300 m² (waarvan 4.700 m² verhuurbare oppervlakte) en genereert een jaarlijkse huuropbrengst van € 1,6 miljoen. Ze is opgebouwd rond het merk Monoprix dat op zich alleen al 2.400 m² bezet en een aanvulling is op een tiental winkels. Na de herpositionering van de galerij tot een goed einde te hebben gebracht, heeft Banimmo ze in oktober 2014 verkocht aan een institutionele belegger (zie ook 2.c *Desinvesteringen*).
- De renovatie van de Halle Secrétan (19^{de} arrondissement van Parijs) verloopt normaal binnen het kader van een VEFA-contract (*Vente en Etat Futur d'Achèvement*), met een oplevering van de nieuwe galerij in april 2015. We herinneren eraan dat dit gebouw reeds voorverhuurd werd ten belope van 92%.
- De Marché Saint-Germain (6^{de} arrondissement van Parijs) heeft verschillende opmerkelijke evoluties gekend. Allereerst werden de vergunningen bekomen en er is sinds oktober 2014 geen beroep meer tegen mogelijk. De herontwikkelingsfase zal van start gaan in de loop van het 1ste semester van 2015. Vervolgens bedraagt het voorverhuurpercentage momenteel 67% inclusief 3 eersterangs internationale merken. Momenteel worden er besprekingen gevoerd voor de voorverhuur van de resterende oppervlakte. In dit kader werden intentiebrieven ondertekend waarmee kan worden overgestapt naar de fase van het afsluiten van de huurcontracten. De oplevering van de gerenoveerde galerij zou eind 2016 moeten plaatsvinden.
- Dankzij zijn huursucces heeft Banimmo eind 2014 beslist te starten met de tweede fase van de werkzaamheden aan de galerij Vaugirard (14^{de} arrondissement van Parijs). Deze zouden op het einde van het eerste semester van 2015 afgerond moeten zijn.

Wat de **joint ventures** betreft, roept de participatie in Urbanove de volgende commentaar op:

- In november laatstleden hebben Immobilière Huon en Banimmo hun partnerschap van 2010 beëindigd. Sindsdien heeft Banimmo 49% van het geheel in handen naast Besix, Bank Degroof en de overheden (Namurinvest en Meusinvest) die gehergroepeerd zijn rond de SRIW. Deze aandeelhouders worden vertegenwoordigd in de Raad van Bestuur van Urbanove aan wie Banimmo zijn vastgoedexpertise verleent. Het akkoord heeft het eveneens mogelijk gemaakt Urbanove te herfinancieren om de projecten verder te zetten.

b. Acquisities

Om een eersterangs grondreserve op te bouwen die Banimmo zal toelaten om nieuwe "built-to-suit"-projecten te ontwikkelen, heeft de vennootschap in de loop van 2014 in **België** verschillende acquisities gedaan:

- In april heeft Banimmo 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 langs de Boulevard Cauchy, vlakbij het trein- en busstation van Namen, en laat de bouw van 3 kantoorgebouwen (7.000 m², 5.000 m² en 3.000 m²) toe, met een gemeenschappelijke parking voor 150 voertuigen en 50 fietsen. De vergunningen werden reeds bekomen.

Voor het gebouw van 3.000 m², werd een huurcontract voor een lange termijn met een regionale openbare administratie ondertekend.

- Banimmo heeft in mei een vennootschap overgenomen van City Mall die eigenaar is van een erfpachtovereenkomst op een terrein van 7 hectaren in Charleroi voor een prijs van € 7 miljoen. Banimmo bespreekt met de stad Charleroi de studie van een gemengde ontwikkeling rond de door stad gewenste renovatie van het Palais des Expositions.

Banimmo heeft in **Frankrijk** een onherroepbare belofte tot aankoop ondertekend voor een winkelgalerij gelegen in Pantin (Seine Saint-Denis), een gemeente vlakbij Parijs die via het openbaar vervoer zoals de Parijse metro en de RER, bereikbaar is. Deze galerij maakt deel uit van een groter vastgoedgeheel gelegen in het stadscentrum van Pantin, omvat een veertigtal winkels en heeft een totale oppervlakte van 9.500 m². De aankoop betreft een oppervlakte van 4.710 m². De resterende gedeelte van de oppervlaktes wordt bezet door de supermarkt Leclerc die mede-eigenaar is van de galerij. De ondertekening van de notariële akte vond plaats in januari 2015.

c. Desinvesteringen

Banimmo heeft twee desinvesteringen afgesloten:

- Banimmo heeft in juni 2014 100% van de aandelen van de vennootschap Luso Invest verkocht. Deze vennootschap is eigenaar van een gebouw dat gelegen is in Oudergem (Brussel), op de kruising van de Herrmann-Debrouxlaan en de Vorstlaan en dat door Banimmo ontwikkeld wordt op een oppervlakte van 6.500 m². Het gebouw zal op basis van een huurcontract van 15 jaar verhuurd worden aan de Belgische dochtervennootschap van de internationale verzekeringsmakelaarsgroep Marsh & McLennan in België. De verkoopprijs van de aandelen is gebaseerd op een waarde van het gebouw van € 23,2 miljoen. Per 31 december 2014 werd een meerwaarde van € 2,5 miljoen geregistreerd in de rekeningen overeenkomstig de vorderingsstaat van de werken.
- In oktober 2014 heeft Banimmo de handelsgalerij Galerie Bagatelle te Suresnes (zie 2.a. *Ontwikkelingsactiviteiten*) aan een Franse institutionele belegger verkocht voor een nettoverkoopprijs van € 27 miljoen. De bruto meerwaarde voor belastingen bedraagt € 6,5 miljoen.

Deze twee desinvesteringen werden gerealiseerd voor een totaal bedrag van meer dan € 50 miljoen.

Daarnaast heeft Banimmo in november eveneens zijn volledige participatie in Montea (9,2%) verkocht aan verschillende institutionele kopers. De opbrengst van de deze verkoop bedraagt € 25 miljoen. Deze verkoop genereert in 2014 geen meerwaarde. Banimmo had reeds een resultaat van € 10,5 miljoen geregistreerd bij de deconsolidatie van deze vennootschap in 2013.

3. COMMENTAAR OP DE RESULTATEN

Tabel met kerncijfers

Geconsolideerde resultatenrekening	K €	
	31/12/2013	31/12/2014
Recurrente inkomsten	10.441	9.901
waarvan nettohuuropbrengst	9.884	8.998
<i>brutohuurinkomsten</i>	12.407	12.953
<i>kosten van verhuring</i>	-2.523	-3.955
waarvan erelonen en beheersvergoedingen	874	978
waarvan aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-317	-75
Andere bedrijfskosten/opbrengsten op onroerend goed	-314	-58
Bedrijfs- en administratieve kosten	-7.572	-8.352
Andere inkomsten	0	-
Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT)	2.556	1.491
Netto resultaat van vastgoedverkopen	4.379	9.052
Netto resultaat van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	249	-
Operationeel resultaat (EBIT)	7.184	10.543
Netto financiële kosten	-7.144	-7.349
Dividenden	1.725	2.533
Resultaat van de andere financiële activa	-109	-29
Resultaat vóór belastingen	1.656	5.698
Belastingen	-5.877	-2.535
Netto Courant Resultaat	-4.221	3.163
Wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen (IAS 40)	-6.549	-3.930
Wijzigingen van reële waarde op indekkingsinstrumenten (IAS 39)	2.807	-760
Wijzigingen van reële waarde in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-172	185
Winst/verlies op de waarde van gebouwen in voorraad (IAS 2)	-5.800	-400
Waardevermindering op vorderingen ten aanzien van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	-325
Winst/verlies op de waarde van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	-11.293	-3.979
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	-4.001
Uitgestelde belastingen	3.954	725
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten	-13.928	-9.322
Resultaat van het boekjaar - stop gezette activiteiten	0	-
Resultaat van het boekjaar	-13.928	-9.322
minderheidsbelangen	0	0
Resultaat van het boekjaar - aandeel groep	-13.928	-9.322
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-13.928	-9.320
- Minderheidsbelangen	0	-2
Totaal aantal aandelen	11.356.544	11.356.544

KERNCIJFERS	31/12/2013	31/12/2014
Dekkingsratio van de recurrente inkomsten op bedrijfskosten	1,32	1,18
<u>Cijfers per aandeel</u>		
Gemiddelde aantal aandelen A	10.318.172	10.625.838
Gemiddelde aantal aandelen B	1.038.372	730.706
<u>basisresultaat per aandeel na verwatering (in € per aandeel)</u>		
Aandelen A	-1,23	-0,82
Aandelen B	-1,23	-0,82

BALANS	31/12/2013	31/12/2014
<u>Totaal Balans</u>	356.784	339.744
vastgoedbeleggingen	83.168	82.283
materiële vaste activa	1.825	1.892
deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	10.760	10.179
langlopende financiële activa	83.590	67.901
Waarvan Urbanove	36.446	44.923
Waarvan Conferinvest	17.640	17.881
Waarvan Montea	26.394	-
Waarvan Anderen	3.110	5.097
voorraden	152.060	148.009
geldmiddelen	4.066	4.631
<u>Eigen vermogen (voor verdeling)</u>	115.651	106.862
Langlopende financiële schulden	193.028	179.014
Kortlopende financiële schulden	6.083	19.786

Ter herinnering: de drie belangrijkste bronnen van recurrente inkomsten van Banimmo zijn:

- De netto huurinkomsten
- De erelonen en beheerscommissies in het kader van partnerschappen
- Het aandeel in de resultaten van de verbonden ondernemingen. De non cashelementen van deze vennootschappen worden van het economisch resultaat afgetrokken.

De **netto huurinkomsten** bedragen € 9,0 miljoen, tegenover € 9,9 miljoen op 31 december 2013. Dit verschil wordt toegelicht onder de rubriek "*1.Commerciële en huuractiviteiten*".

De **erelonen en commissies** zijn vrijwel stabiel gebleven op € 1,0 miljoen, tegenover € 0,9 miljoen eind 2013. Deze post stemt voornamelijk overeen met het beheer van de "Dolce"-activa voor rekening van Conferinvest.

De **resultaten van de verbonden ondernemingen** resulteren in een verlies van € 8,2 miljoen, tegenover een verlies van € 4,4 miljoen in 2013. Dit negatief resultaat is voornamelijk toe te schrijven aan de participatie in Urbanove.

- De negatieve bijdrage van de vennootschap Urbanove bedraagt € 8,4 miljoen en is het resultaat van de bijkomende waardecorrecties op de participatie van Banimmo in deze vennootschap en op de waarde van de projecten.
- Conferinvest, waarin de twee hotels Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly zijn ondergebracht, leveren een positieve bijdrage op van € 0,2 miljoen, tegenover een verlies van € 0,1 miljoen in 2013. Deze bijdrage is afkomstig van de site van La Hulpe waarvoor in 2013 een overeenkomst werd ondertekend met de Deloitte University waarbij de groepering van de opleidingsprogramma's van Deloitte voor de EMEA-regio

op de site van Dolce La Hulpe geleid heeft tot een stijging van de omzet. Op de site van Chantilly wordt de activiteit nog steeds belemmerd door de werken aan het hotelcomplex en door een moeilijk algemeen klimaat in Frankrijk. De resultaten van Dolce Chantilly herstellen zich evenwel.

- Grondbank The Loop heeft een positieve (recurrente) bijdrage geleverd van € 0,1 miljoen, wat beter is dan de vorige jaren. De verkoop aan Banimmo van het perceel waarop het gebouw voor Deloitte wordt ontwikkeld, heeft de vennootschap Grondbank The Loop toegelaten een eerste meerwaarde te realiseren. Andere meerwaarden zouden moeten volgen en dit in functie van het ritme van de gerealiseerde ontwikkelingen.
- De andere verbonden vennootschappen, met name Cauchy en Charleroi Tirou Promotion evolueren zoals voorzien en leveren een marginale bijdrage aan het resultaat (verlies van € 0,2 miljoen).

Het aandeel in het economisch resultaat van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast, vertegenwoordigt een verlies van € 0,1 miljoen, tegenover een verlies van € 0,3 miljoen in 2013.

De **werkingskosten** (administratieve en operationele lasten) bedragen € 8,3 miljoen eind 2014 tegenover € 7,6 miljoen eind 2013. Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de erelonen verbonden aan de wijziging van de aandeelhouderstructuur in Urbanove.

De **meerwaarden op de desinvesteringen** hebben een aanzienlijke stijging gekend en bedragen € 9,1 miljoen, tegenover € 4,4 miljoen voor dezelfde periode van vorig jaar. Dit bedrag vertegenwoordigt de meewaarden die verbonden zijn aan:

- de verkoop van de vennootschap Luso Invest (dat het gebouw Veridis bezit) voor een bedrag van € 2,5 miljoen; er zal nog een resterende meerwaarde geboekt worden in 2015 na het voltooiën van de werkzaamheden in maart 2015.
- de verkoop van de galerij Bagatelle in oktober 2015 voor een bedrag van € 6,5 miljoen.

De **netto financiële lasten** zijn vrijwel stabiel gebleven op € -7,3 miljoen in 2014 tegenover € -7,1 miljoen in 2013.

De ontvangen dividenden, die hoofdzakelijk afkomstig zijn van de aandelen Montea, zijn gestegen en bedragen € 2,5 miljoen in 2014 tegenover € 1,7 miljoen in 2013. In 2014 registreert Banimmo niet enkel het normaal dividend (€ 1,7 miljoen) dat in juni 2014 uitgekeerd werd voor het jaar 2013, maar ook de raming van het voorschot op het dividend voor de eerste 6 maanden van 2014, dat vertegenwoordigd wordt door de coupon nummer 13 die geknipt werd op het ogenblik van de kapitaalverhoging die door Montea is doorgevoerd in juni 2014.

Afgezien van deze financiële cashresultaten, laat de vennootschap een waardeverlies (niet cash) optekenen van € 0,8 miljoen op de dekkingsinstrumenten naar aanleiding van de daling van de langetermijnrentevoeten in 2014. In 2013 liet de vennootschap een waardewinst (niet cash) van € 2,8 miljoen optekenen op deze dekkingsinstrumenten naar aanleiding van een stijging van de langetermijnrentevoeten die tijdelijk was.

De gemiddelde kost van de schuld vóór impact van de dekkingsinstrumenten, bedraagt 3,38% tegenover 3,24% in 2013. Rekening houdend met de bestaande dekkingsinstrumenten bedraagt deze gemiddelde kost 4,61% tegenover 4,52% in 2013.

Een groot aantal dekkingscontracten bereikt midden 2016 de eindvervaldag, waardoor de financiële last die ermee verbonden is, verminderd zal kunnen worden.

De verhouding netto financiële schulden op het totaal van de balans bedraagt 57,2% tegenover 54,7% in 2013.

Het **netto courant resultaat** sluit weer aan bij winst en bedraagt € 3,2 miljoen, tegenover een verlies van € 4,2 miljoen in 2013.

De beleggingsgebouwen (IAS40) ondergingen een neerwaartse aanpassing van de waarde van € 3,9 miljoen. Deze daling concentreert zich voor het grootste deel op de gebouwen Diamond (68% verhuurd) in België en Les Corvettes (87% verhuurd) in Frankrijk. De aanpassing met betrekking tot Diamond gebeurt naar aanleiding van de heronderhandelingen van de afgesloten huurovereenkomsten en van de werken die zijn uitgevoerd om de nieuwe huurders te kunnen ontvangen. De correctie voor Corvettes is vooral toe te schrijven aan een minder gunstige marktsituatie voor kantoorgebouwen gelegen in de Parijse rand.

De belastingslast (cash) bedraagt € 2,5 miljoen tegenover € 5,9 miljoen in 2013. Deze last is het resultaat van de belasting op de meerwaarde van de verkoop voor de Galerie Bagatelle in Frankrijk. Deze verkoop werd rechtstreeks op het actief geboekt en niet op de vastgoedvennootschap die het project voor zijn rekening nam.

De uitgestelde belastingsopbrengst van € 0,7 miljoen omvat verschillende variaties (afgeleide instrumenten, beleggingsgebouwen, enz.).

Het **geconsolideerd nettoresultaat (IFRS)** van het jaar vertoont een verlies van € 9,3 miljoen, tegenover een verlies van € 13,9 miljoen in 2013. Het volledige verlies dat dit jaar werd opgetekend is toe te schrijven aan non cashelementen, en voornamelijk de aanpassingen die verbonden zijn aan een definitieve waardevermindering op de participatie van Urbanove en op de financiële interesten op de schuldvordering op Urbanove. De tweede reden houdt verband met de reële waardeschommelingen met betrekking tot beleggingsgebouwen en afgeleide instrumenten.

4. DE INTRINSIEKE WAARDE PER AANDEEL

De intrinsieke waarde² per aandeel bedraagt € 10,66 vergeleken met een beurskoers van € 7,01 op 31 december 2014 (€ 8,56 op de dag vóór de publicatie van dit persbericht). Deze waarde bedroeg op 31 december 2013 nog € 12,31. Het verschil tussen de twee boekjaren is toe te schrijven aan de sterke daling van de expertisewaarde van Dolce Chantilly (€ 0,6 per aandeel), aan de waardevermindering van de beleggingsgebouwen (€ 0,35 per aandeel) en aan de waardevermindering van de participatie in Urbanove (€ 0,5 per aandeel). In deze intrinsieke waarde zijn de verdisconteerde meerwaarden op de gebouwen in voorraad niet opgenomen.

² Deze waarde wordt bepaald, op het actief rekening houdend met:

- de beleggingsgebouwen (IAS 40) aan de reële waarde
- de activa in voorraad (IAS 2) aan het laagste peil van ofwel hun historische aankoopwaarde ofwel hun verkoopwaarde
- De financiële activa en de participaties waarop vermogensmutatie is toegepast, afhankelijk van de aard ervan, ofwel aan de expertisewaarde ofwel aan het laagste peil van ofwel i) hun historische aankoopwaarde ofwel ii) hun verkoopwaarde wanneer deze laatste lager is dan de historische aankoopkostprijs.

Van deze activa wordt de netto financiële schuld voor de nominale waarde ervan afgetrokken. Tot slot wordt dit resultaat gedeeld door het aantal aandelen om zo de intrinsieke waarde per aandeel te bekomen.

5. GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

In Gent werd op de site van het toekomstige Outlet Center (52.800 m²) de eerste ontwikkelingsfase gestart door de dochtervennootschap Grondbank The Loop. De eerste vergunning voor de bouw van de parking, de sokkel waarop het Outlet Center zal worden ontwikkeld, werd in januari toegekend. De bouwvergunningaanvragen zouden in de loop van het jaar 2015 moeten worden ingediend.

Voor de site van Rocquencourt (nabij Versailles in het westen van Parijs), die vroeger bezet werd door Mercedes Benz France en op 31 juli laatstleden is vrijgekomen, heeft Banimmo een akkoord ondertekend met een van de grootste hotelketens ter wereld en de franchise ervan met het oog op de reconversie van de site in een hotel met 267 kamers met 4 of 5 sterren. De vergunningaanvraag zal begin maart ingediend worden.

Banimmo heeft eind februari een erfpachtovereenkomst ondertekend met een duur van 27 jaar met een gewestelijke waalse entiteit voor het gebouw C (3.000 m²) gelegen aan de Boulevard Cauchy (zie ook punt 2.a. *Ontwikkelingsactiviteiten* en 2.b. *Acquisities*).

Banimmo heeft in februari met succes een private plaatsing van obligaties voor een totaal bedrag van € 44 miljoen gelanceerd. De obligaties met een looptijd van 5 jaar, komen op 19 februari 2020 op eindvervaldag en genereren een vast jaarlijks brutorendement van 4,25%. De netto-opbrengst van deze uitgifte zal enerzijds worden aangewend voor de terugbetaling van het saldo van de obligatie-emissie van 2010 die in juni 2015 vervalt (coupon 5,15%) en anderzijds voor de financiering van de lopende projecten. Deze emissie biedt Banimmo de mogelijkheid haar financieringsbronnen te diversifiëren en de gemiddelde looptijd van haar totale schuld te verhogen. Door het recent heronderhandelen van een bilateraal krediet werden alle financieringen die in 2015 vervallen, aldus geherfinancierd.

6. VOORUITZICHTEN

Banimmo rekent er voor het boekjaar op verschillende commercialisering van nog leegstaande ruimten in de kantorenportefeuille af te ronden. Gecombineerd met een opnieuw gunstige investeringsmarkt, kunnen verschillende kantoorgebouwen in België op de interesse rekenen van beleggers.

Voor 2015 hanteert Banimmo een verkoopdoelstelling die ligt tussen € 100 en € 120 miljoen.

Urbanove gaat zich erop toeleggen om in 2015 de nog bestaande hindernissen uit de weg te ruimen om de twee operaties met betrekking tot de winkelcentra van Namen en Verviers tot een goed einde te brengen:

- Wat het winkelcentrum in Namen betreft, beschikt de vennootschap sinds eind 2014 over een uitvoerbaar PCA-R (*Plan Communal d'Aménagement Révisé*) waardoor kan overgeschakeld worden naar de fase voor het aanvragen van vergunningen. Na de volksraadpleging van februari, waarin men zich niet heeft uitgesproken voor het project dat door de stad is goedgekeurd, zal een overlegronde nodig zijn om de standpunten dichter bij elkaar te brengen wat aanleiding geeft tot het risico op een zekere vertraging in de kalender voor het aanvragen van de vergunningen. Wel blijven wijzigingen ten aanzien van het basisproject mogelijk en hiervoor zullen toenaderingsgesprekken worden gevoerd met de stad;

- Wat het project van Verviers betreft, neemt Urbanove een ingewikkeld dossier over. De evolutie van dit dossier vereist overleg met de overheden van de stad, en daartoe zal begin maart een vergadering met de gemeenteraad plaatsvinden.

Algemeen beschouwd zal het jaar 2015 gekenmerkt worden door het afsluiten van transacties die meer dan 100.000 m² vertegenwoordigen:

- Oplevering van de Halle Secrétan (19^{de} arrondissement van Parijs);
- Opstart van de renovatie van de Marché Saint-Germain (6^{de} arrondissement van Parijs);
- Indienen van de vergunningsaanvraag voor de reconversie van de site van Rocquencourt (nabij Versailles) in een hotel;
- Oplevering van het kantoorgebouw in Gent dat verhuurd wordt aan Deloitte;
- Indienen van de vergunningsaanvragen voor het Outlet Center in Gent;
- Oplevering van het kantoorgebouw in Charleroi dat verhuurd wordt aan BNP Paribas Fortis;
- Bouw van een kantoorgebouw van 3.000 m² (Cauchy) in Namen.

De vennootschap verwacht dat van deze elementen een herstel van de resultaten in 2015 die een terugkeer van het dividend zal toelaten.

7. DIVIDEND

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

8. FINANCIËLE KALENDER

Tussentijdse verklaring voor het eerste trimester van 2015:	18 mei 2015
Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders	19 mei 2015

9. 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 balans en de geconsolideerde resultatenrekeningen en dat de boekhoudkundige informatie opgenomen in dit jaarlijks persbericht op alle belangrijke punten overeenstemt met het ontwerp van de rekeningen waarvan ze een uittreksel zijn.

Voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met:

Banimmoo

Lenneke Marelaan 8
1932 Zaventem
www.banimmoo.be

Christian Terlinden

CEO
Tel.: +32 2 710 53 11
christian.terlinden@banimmoo.be

Cedric De Laet

CFO
Tel.: +32 2 710 53 11
cedric.delaet@banimmoo.be

Over Banimmoo

Banimmoo profileert zich vandaag als een speler die in staat is om vastgoedactiva, die aan de strengste eisen en normen van de institutionele eindinvesteerders 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 (waarin Banimmoo historisch aanwezig is), als voor handelspanden of nichesegmenten (hotels, rusthuizen, enz.). De onderneming telt een dertigtal medewerkers. De vastgoedportefeuille heeft een totale waarde van € 335,1 miljoen eind december 2014. België is de belangrijkste markt met een marktwaarde van 77% van de portefeuille. Frankrijk vertegenwoordigt 23% van de portefeuille van Banimmoo. De portefeuille evolueert continu dankzij de voortdurende herpositionering en verkoop van activa. De vennootschap is in handen van de Franse groep Affine (49,51%) en van het management (23,28%) die een aandeelhoudersovereenkomst hebben afgesloten. De resterende 27,21% zijn in handen van het publiek.