

## PERSBERICHT

Gereguleerde informatie  
Embargo: 8 maart 7.45 uur

---

### Synthese van de geconsolideerde rekeningen

**Gunstige evolutie van de nettohuurinkomsten die met 6,5% stijgen, ondanks de verkopen die bijdroegen tot de huurinkomsten van het boekjaar 2008.**

**De belangrijke overname van een winkelgalerij in het centrum van Parijs aan het einde van het boekjaar zal bijdragen tot het behoud van de hoge huurinkomsten in 2010.**

**Daling van de activiteit van de twee Conferentiecentra die getroffen zijn door de crisis, die de hotelsector in het algemeen treft. Het begin van het jaar wijst op een heropleving.**

**Uitstekende verkoopsprestaties door de realisatie van vier overdrachten in een bijzonder moeilijke markt. Deze operaties genereren aanzienlijke meerwaarden en creëren voor de vennootschap een gunstige financiële situatie voor nieuwe overnames.**

**Lage schuldgraad, (berekend als de financiële schulden op balanstotaal), minder dan 50%.**

**Netto courant resultaat<sup>(1)</sup> van €18,12 miljoen tegenover €3,71 miljoen, wat in de buurt komt van het niveau van 2007.**

**Voorstel tot een gewoon brutodividend van €1,00 per aandeel ongewijzigd in vergelijking met vorig jaar.**

---

### 1. ACTIVITEITEN OP PORTEFEUILLE

#### A. Verhuringen

Banimmob kon de verhuring van 17.324 m<sup>2</sup> (alle types samen) verzekeren, deze vertegenwoordigt een jaarlijkse huurinkomst van €2,61 miljoen.

De voornaamste verhuringen hadden betrekking op de activa Atlantic House (Antwerpen), North Plaza (Brussel-Noordwijk), Alma Court en H5 (Brusselse rand), en Clamart (Parijs).

Niettegenstaande de overdracht van activa die huurgeld genereerden in 2008, zijn de nettohuurinkomsten tijdens het boekjaar met 6,5% gestegen.

Ze bedragen €16,16 miljoen voor het boekjaar 2009.

De belangrijke overname van een winkelgalerij in het centrum van Parijs, die een netto huurinkomst van ongeveer €2,0 miljoen genereert, zal ertoe bijdragen dat de huurinkomsten op een hoog niveau blijven.

Op 31 december 2009 bereikt de bezettingsgraad van de portefeuille van de groep 82%, dit is een daling ingevolge het geplande vertrek van bepaalde huurders in het kader van beginnende renovatiewerken.

<sup>(1)</sup> Nettoresultaat zonder de wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen, afgeleide instrumenten en uitgestelde belastingen.

## **B. Verkopen en overnames**

Ondanks een moeilijke context en een quasi verlamming van de vastgoedmarkt in het eerste semester, kon Banimmo 4 activa overdragen, met behoud van de waarde voor de aandeelhouder.

- Atlantic House werd overgedragen door middel van een private plaatsing van de Bank Degroof, met een actualisering en verbetering van het systeem van de vastgoedcertificaten, voor een bedrag van €30,81 miljoen, wat een nettomeerwaarde na provisie voor huurwaarborg van €1,50 miljoen genereert.
- Sirius, het nieuwe gebouw voor de vennootschap Mobistar, werd overgedragen aan een Duits fonds voor €70 miljoen. Dit gebouw is op energievlak een van de meest performante activa op de markt. Deze verkoop heeft een nettomeerwaarde na provisie opgeleverd van €15,38 miljoen.
- Het winkelcentrum te Eeklo werd overgedragen voor een bedrag van €17 miljoen, wat een meerwaarde van €0,67 miljoen genereert, waarvan €0,30 miljoen boekhoudkundig naar volgend jaar wordt overgedragen wegens de juridische structuur van de transactie.
- Een klein kantorencomplex te Brussel voor de som van €2,66 miljoen met een klein verlies.

Banimmo zal in het totaal €120 miljoen bruto kasmiddelen gegenereerd hebben, zodat het jaar 2010 met hernieuwde financieringscapaciteiten aangevat kan worden.

In vergelijking met de laatste reële waarde van de overgedragen gebouwen bedraagt het totaal bedrag van de nettomeerwaarden €18,01 miljoen.

Op een gespannen bancaire markt koos Banimmo ervoor om eerst haar geplande overdrachten af te ronden alvorens zich te positioneren voor aankopen.

Bijgevolg heeft Banimmo aan het einde van het boekjaar maar één enkele overname gedaan, namelijk een winkelgalerij in het 6e arrondissement, in het centrum van Parijs.

De overname had betrekking op een oppervlakte van 3.924 m<sup>2</sup> voor de som van €29,6 miljoen, kosten inbegrepen.

## **C. Ontwikkelingen en renovaties**

Verschillende operaties zijn aan de gang of werden in de loop van het boekjaar opgeleverd.

In Brussel heeft Banimmo de renovatie van het gebouw Arts 27, dat aan de hoogste energienormen voldoet, voltooid. De commercialisering ervan is gestart.

De renovatie van het North Plaza gebouw is van start gegaan en een eerste belangrijke verhuring kon worden geconcretiseerd.

De renovatie van H5 in het Da Vinci Park is begonnen met de voorverhuur aan een huurder op basis van een vast contract van 6/9 jaar.

In Antwerpen worden werken uitgevoerd aan het gebouw te Kontich. Het is reeds gedeeltelijk opnieuw verhuurd.

In Parijs is Banimmo gestart met de grote herstructurering van de galerij Vaugirard, gelegen tegenover het station Montparnasse.

In de portefeuille van Conferinvest (Conferentiecentra) heeft Banimmo de grote renovatie van Dolce Chantilly (Parijs) voltooid. In La Hulpe werd in februari het exclusieve nieuwe "spa centrum" opgeleverd. Er zal een nieuwe vleugel in het complex worden opgeleverd voor een specifieke huurder, op basis van een vast huurcontract van 10 jaar.

## 2. TOELICHTINGEN BIJ DE RESULTATEN

In dit persbericht is een samenvatting van de jaarresultaten opgenomen.

In deze rekeningen zijn de resultaten van de Conferentiecentra nog steeds opgesteld volgens de standaard IAS16 (gebouwen geboekt tegen hun afgeschreven historische kostprijs). Deze situatie geeft geen correcte weergave van de economische realiteit van de groep, voor zover dit ertoe leidt dat de waarde van deze activa met een bepaalde tendens tot nul worden afgeschreven, alsof deze centra mettertijd hun waarde verliezen. De expertises van de vennootschappen die werden uitgevoerd op verzoek van de banken, tonen evenwel aan dat deze Centra een aanzienlijke marktwaarde vertegenwoordigen.

In akkoord met het college van commissarissen werden de afschrijvingsregels herzien, conform paragraaf 6 van de IAS norm zodat rekening wordt gehouden met de gebruiksduur van deze activa voor Banimmob en met de residuele waarde op het einde van deze gebruiksduur. De impact van deze wijziging in cijfers wordt toegelicht in het punt Conferentiecentra.

### Tabel met kerncijfers

Geconsolideerde resultatenrekening	K €	K €
	31-dec-08	31-dec-09
<b>Recurrente inkomsten</b>	15.582	15.018
waarvan nettohuuropbrengst van vastgoedbeleggingen	15.178	16.159
bruttohuurinkomsten	17.877	19.236
kosten van verhuring	-2.699	-3.077
waarvan erelonen en beheersvergoedingen	831	1.300
waarvan aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-427	-2.442
Andere bedrijfskosten/opbrengsten op onroerend goed	610	-451
Bedrijfs- en administratieve kosten	-7.911	-7.970
Andere inkomsten	0	0
<b>Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT)</b>	<b>8.281</b>	<b>6.597</b>
<b>Netto resultaat van vastgoedverkopen</b>	<b>3.651</b>	<b>18.011</b>
<b>Netto resultaat van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast</b>	<b>3.424</b>	<b>0</b>
<b>Operationeel resultaat (EBIT)</b>	<b>15.356</b>	<b>24.608</b>
Netto financiële kosten	-6.309	-7.144
Dividenden	191	81
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>9.238</b>	<b>17.545</b>
Belastingen	-526	571
<b>Netto courant resultaat</b>	<b>8.712</b>	<b>18.117</b>
Wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen	-3.477	-11.649
Wijzigingen van reële waarde op dekkingsinstrumenten	-1.917	-2.134
Uitgestelde belastingen	930	6.671
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten	<b>4.248</b>	<b>11.006</b>
Resultaat van het boekjaar - stopgezette activiteiten	0	0
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>4.248</b>	<b>11.006</b>
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	4.248	11.006
- Minderheidsbelangen	0	0
Totaal aantal aandelen	11.356.544	11.356.544

Kerncijfers	31-dec-08	31-dec-09
Dekkingsratio van de recurrente inkomsten op bedrijf-en financiële kosten (exclusief resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast)	1,36	1,17
<u>Cijfers per aandeel</u>		
Gemiddeld aantal aandelen A	10.285.976	10.281.017
Gemiddeld aantal aandelen B	1.038.372	1.038.372
<u>Basis resultaat per aandeel na verwatering (in €)</u>		
Aandeel A	0,30	0,76
Aandeel B	1,11	3,03

Balans	31-dec-08	31-dec-09
<u>Totaal Balans</u>	364.649	317.044
waaronder vastgoedbeleggingen	251.881	233.401
waaronder materiële vaste activa	29.491	1.432
waaronder deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	36.812	38.230
waaronder langlopende financiële activa	18.084	18.407
waaronder voorraden	894	894
waaronder geldmiddelen	14.279	1.360
<u>Eigen vermogen ( voor verdeling)</u>	143.896	142.899
Langlopende financiële schulden	155.866	129.806
Kortlopende financiële schulden	31.216	16.893

Pro memorie: de recurrente inkomsten van Banimmo zijn afkomstig uit 3 hoofdbronnen:

- De nettohuurinkomsten
- De erelonen en beheersvergoedingen in het kader van partnerships
- Het aandeel in de resultaten van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast.

De **nettohuurinkomsten** bedragen €16,16 miljoen tegenover €15,18 miljoen. Deze stijging is toe te schrijven aan een goede handelsactiviteit op het vlak van de verhuring en aan de stabiliteit van de bestaande huurders.

De **erelonen en beheersvergoedingen** bedragen €1,3 miljoen tegenover €0,831 miljoen, en vloeien voort uit verschillende opdrachten met betrekking tot ontwikkeling en de Conferentiecentra.

Het partnership in Frankrijk met de groep Pramerica werd in gemeenschappelijk overleg ontbonden wegens een gebrek aan investeringen na de algemene crisis.

Het **aandeel in het resultaat van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast**, bedraagt - €2,442 miljoen tegenover - €0,427 miljoen in 2008.

Dit resultaat kan als volgt worden opgesplitst:

*i. SNC Les Jardins des Quais*

Het aandeel van dit actief gaat van €0,513 miljoen naar €0,569 miljoen. De verbetering wordt stapsgewijs voortgezet door de toenemende commercialisering van de oppervlaktes en de progressieve stijging van de expertisewaarde die, door toepassing van de IFRS-normen, is opgenomen in de resultaten.

*ii. Grondbank The Loop*

In tegenstelling tot vorig jaar, heeft dit jaar geen enkele belangrijke overdracht van activa plaats gevonden.

Het aanleggen van de infrastructuur verloopt volgens planning. De eerste ontwikkelingsprojecten voor kantoorgebouwen worden verwacht in 2010.

iii. Montea

Het bedrijfsresultaat van de Vastgoedbevak is bevredigend, met een stijging van het bedrijfsresultaat met 17% tot €13,42 miljoen. De aanpassingen van reële waarde, zowel op de portefeuille als op de afgeleide instrumenten op rentevoeten wegen opnieuw zwaar door met een non-cashverlies van €18,1 miljoen.

Door het spel van de vermogensmutatie heeft Banimmoo een boekhoudkundig verlies van €2,49 miljoen, terwijl een dividend van €1,74 miljoen werd ontvangen en het vermogen van de vennootschap om het dividendbeleid voort te zetten vast staat.

iv. Conferentiecentra La Hulpe/Chantilly

De bijdrage van de twee Centra gaat van een verlies van €0,535 miljoen naar een verlies van €0,391 miljoen.

Eenzijds werden de twee centra, op een verschillende manier, getroffen door de economische vertraging van 2009, waardoor bedrijven hun budgetten voor opleiding moesten inkrimpen en alle hotels hun prijzen moesten verlagen.

Anderzijds verbetert de bijdrage tot de resultaten van Banimmoo evenwel door de sterke daling van de afschrijvingslast, en dit omwille van de hierboven aangehaalde redenen. Deze gecumuleerde last van de twee activa gaat van €4,71 miljoen in 2008 naar €1,98 miljoen in 2009, dit op een 100% basis.

**Belangrijkste cijfers over 12 maanden – Dolce La Hulpe/Chantilly – analytische rekeningen**

	Dolce La Hulpe		Dolce Chantilly		Geconsolideerd
	2008	2009	2008	2009	2009
(in duizend euro en 100%)					
Inkomsten	20.025	17.929	15.689	13.308	31.237
Netto bedrijfsresultaat (EBITDA) <sup>(1)</sup>	4.455	3.079	3.264	2.037	5.116
EBITDA huurinkomsten inbegrepen <sup>(2)</sup>	5.198	4.063	3.264	2.037	6.100

(1) Resultaat na aftrek van de reservestellingen voor de vernieuwing van de hoteluitrustingen en -infrastructuren.

(2) De inkomsten van Dolce La Hulpe moeten worden verhoogd met de huurinkomsten van de bijkomende kantoorruimten die momenteel volledig verhuurd zijn en een bedrag van €0,984 miljoen vertegenwoordigen over een heel jaar.

Voor het boekjaar 2010 en naar de toekomst toe moeten twee zaken worden opgemerkt:

- Een betere start van de activiteit in 2010 die een beter bedrijfsresultaat voorspelt voor 2010.
- Besparingen op belangrijke financiële lasten die een impact gaan hebben vanaf het begin van 2011, ingevolge de vervaldag van dekkingen op rentevoeten, die als effect hebben dat tot deze datum de huidige kostprijs van de bankfinanciering wordt vastgelegd op meer dan 6,5%.

Voor het overige heeft Banimmoo, voor rekening van Conferinvest, de van kracht zijnde bankkredieten heronderhandeld, evenals de managementcontracten met operator Dolce.

Het **nettoresultaat op de verkoop van activa** bedraagt €18,01 miljoen tegenover €3,65 miljoen in 2008.

Dat is het resultaat van de vier reeds vermelde verkoopstransacties, en de prijssupplementen op operaties van de vorige boekjaren (onder meer Brouckère Tower).

De **administratieve kosten en bedrijfslasten** blijven stabiel met €7,97 miljoen tegenover €7,91 miljoen.

De **netto financiële lasten en dividenden** bedragen €7,06 miljoen. Dit bedrag omvat €1,30 miljoen voor de uitoefening van een FLOOR-optie, verkocht op een nominaal bedrag van €50 miljoen. Deze optie kadert in de dekkingsinstrumenten van het type collar die begin 2008 werden afgesloten. De vervaldatum van dit instrument is maart 2010.

De verhouding tussen de recurrente inkomsten en de som van de bedrijfslasten en de financiële lasten blijft hoger dan 1.

### **Het nettoresultaat**

Het **nettobedrijfsresultaat**, vóór herwerking van wijzigingen van reële waarde volgens de IFRS-normen, is vastgesteld op €18,12 miljoen tegenover €8,72 miljoen in 2008 en €22,94 miljoen in 2007.

Het nettoresultaat voor het groepsaandeel bedraagt €11,01 miljoen tegenover €4,25 miljoen in 2008 en €22,73 miljoen in 2007.

### **Nettoactief en balans**

Het **boekhoudkundige nettoactief** op basis van de IFRS-normen en vóór uitkering bedraagt €12,58 per aandeel. Zoals elk boekjaar wordt eraan herinnerd dat een deel van de activa niet het voorwerp uit maakt van een herwaardering tegen reële waarde, en dat de zogenaamde marktwaarde van een actief waarvan de herpositionering of renovatie bezig is, per definitie onvolledig en tijdelijk is.

Bijgevolg is dit boekhoudkundig nettoactief van €12,58 per aandeel niet relevant zoals het zou kunnen zijn voor een investeerder op lange termijn van vastgoed, zoals de Vastgoedbevaks.

Banimmo eindigt zijn boekjaar met een schuldgraad die redelijk is. Na afloop van het boekjaar is de verhouding van de financiële schulden op het balanstotaal lager dan 50%.

In 2010 is er contractueel geen enkele bancaire heronderhandeling voorzien

### **3. VOORUITZICHTEN EN ELEMENTEN DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN NA DE AFSLUITING**

Begin 2010 heeft Banimmo verschillende verhuringen van uiteenlopende omvang gefinaliseerd. Op de site van Dolce La Hulpe heeft een nog niet toegewezen gebouw een huurder gevonden ten gevolge van de ondertekening van een huurcontract op lange termijn.

Zowel in Frankrijk als in België wordt over verschillende overnamedossiers onderhandeld.

Rekening houdend met de verkopen en de beschikbare financieringscapaciteit, zullen de investeringsperspectieven van het boekjaar 2010 in de grootorde van €100 miljoen liggen.

Banimmo voorziet geen nieuwe overdrachten tijdens het eerste semester.

#### **4. DIVIDEND**

De Raad van Bestuur zal aan de Aandeelhoudersvergadering voorstellen om een gewoon brutodividend uit te betalen van €1,00, ongewijzigd in vergelijking met vorig boekjaar.

#### **5. ATTEST VAN DE COMMISSARISSEN**

De commissarissen hebben bevestigd dat de controle van het ontwerp van de geconsolideerde balans en resultatenrekening nagenoeg beëindigd is en dat tot op heden geen materiële afwijkingen werden vastgesteld. De commissarissen hebben tevens bevestigd dat de boekhoudkundige informatie opgenomen in het bijgevoegd ontwerp van perscommuniqué, zonder materiële afwijkingen overeenstemt met het ontwerp van de geconsolideerde jaarrekening op basis waarvan het is opgemaakt.

#### **Contact**

Didrik van Caloen  
NV Banimmo SA  
Tel. +32 2 710 53 41  
Email. [didrik.vancaloen@banimmo.be](mailto:didrik.vancaloen@banimmo.be)

Christian Terlinden  
NV Banimmo SA  
Tel. +32 2 710 53 42  
Email. [christian.terlinden@banimmo.be](mailto: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 25 vastgoedeigendommen, goed voor een totale portefeuillewaarde van meer dan 341 miljoen euro. België is de belangrijkste markt met een marktwaarde van meer dan 60 % van de portefeuille, terwijl Frankrijk iets minder dan 40 % van de portefeuille vertegenwoordigt. De portefeuille evolueert continu dankzij de voortdurende herpositionering en verkoop van activa. De vennootschap is voor 50 % in handen van de Franse groep Affine en voor 28,8% van het management. De resterende 21,2 % zijn in handen van het publiek.*