

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie
1 september 2010 17.45 uur

Geconsolideerde resultaten op 30 juni

Daling van de netto huurinkomsten in België, te wijten aan de verkoop van verschillende activa tijdens het tweede semester en aan het geplande vertrek van huurders in twee gebouwen waarvan de herpositionering werd aangevat. In Frankrijk zijn de huurinkomsten gevoelig gestegen.

Belangrijke stijging van het resultaat van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast. De recurrente inkomsten zijn sterk toegenomen.

Toespitsing van de activiteit op de afwerking van de lopende renovatieprojecten en op de zoektocht en de verwezenlijking van aankoopopportuniteiten in het commercieel segment.

In de loop van het semester werd geen enkele verkoop gerealiseerd.

De netto courante winst bedraagt 1.092 K€ tegenover een verlies van 1.019 K€ op 30 juni 2009.

Het netto verlies van 6.531 K€ is uitsluitend te wijten aan tijdelijke waardeaanpassingen (IFRS) op de vastgoedportefeuille en op de afgeleide dekkingsinstrumenten voor renterisico's.

Belangrijke investering in het segment van winkelgalerijen in België, dankzij de overname, in partnership, van de activiteiten van City Mall (ex Foruminvest België)

1. ACTIVITEITEN OP VASTGOEDPORTEFEUILLE

A. Commerciële activiteiten

De netto huurinkomsten bedragen 6.526 K€ tegenover 8.343 K€ op 30 juni 2009.

Deze daling concentreert zich bij de Belgische activa waar de netto huurinkomsten 3.781 K€ bedragen tegenover 6.594 K€ op 30 juni vorig jaar.

Deze daling heeft twee belangrijke oorzaken:

- De verkoop tijdens het tweede semester van 2009 van drie activa die tijdens het eerste semester van 2009 nog huurinkomsten genereerden ten belope van 1.504 K€
- Het geplande vertrek van huurders in de gebouwen waar de renovatiewerken in uitvoering zijn (North Plaza in Brussel en Prins Boudewijn 5 in Kontich). Hun bijdrage bedroeg 1.431 K€.

In Frankrijk stegen de netto huurinkomsten van 1.749 K€ tot 2.745 K€, ingevolge de aankoop, eind 2009, van de Galerij St Germain in Parijs en de verhuringen in het gelijkvloerse complex Clamart (Parijs).

Deze tendens zal nog versterkt worden door de opname van het handelscomplex in Rouen dat op het einde van dit semester werd aangekocht.

De verhuringen van beschikbare oppervlaktes belopen 13.794 m². Het afsluiten van nieuwe huurcontracten blijft langzaam verlopen omwille van een ongunstige conjunctuur en wegens het overaanbod aan kantoorruimtes.

In het gebouw Alma Court heeft een belangrijke huurder (5.574 m²) zijn opzeg betekend met ingang in juni 2011.

De gemiddelde bezettingsgraad bedraagt 84% tegenover 90% op 30 juni 2009. Deze daling die op zich, gezien het eigen karakter van de activiteiten van Banimmo, niet significant is, vloeit uitsluitend voort uit de verkoop, vorig jaar, van volledig verhuurde activa.

B. Ontwikkeling en renovatie

De renovatiewerken in het gebouw Arts 27 (3.734 m²) en in Parc Da Vinci H5 (3.753 m²) zijn beëindigd. De verhuringen zijn lopend. Het Parc Da Vinci H5 is sinds 1 augustus voor 68% in gebruik ingevolge de verhuis van een bestaande huurder die het naburige gebouw in de Raketstraat verlaten heeft. Laatstgenoemd gebouw zal gerenoveerd en uitgebreid worden om 8.242 m² te ontwikkelen, bestemd om er de hoofdzetel van de vennootschap Electrolux in onder te brengen, op basis van een verhuring op lange termijn. Het gebouw zal in fasen opgeleverd worden waarbij de voltooiing van de laatste fase voorzien is voor 30 september 2011.

De herpositionering van de Galerij Vaugirard in Parijs kent een normaal verloop.

C. Verkopen en aankopen

In de loop van het eerste semester heeft Banimmo geen enkel actief te koop gesteld en heeft ze haar inspanningen toegespitst op het zoeken naar investeringsopportuniteiten.

Gebruik makend van het gunstig klimaat heeft Banimmo een eerste aankoop afgesloten van een gelijkvloers handelscomplex in het centrum van Rouen. De aankoopprijs bedraagt 12 miljoen €.

Andere operaties in Frankrijk bevinden zich in diverse stadia van vooruitgang.

2. TOELICHTINGEN BIJ DE RESULTATEN

Tabel van de kerncijfers

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	K €	K €
	30-jun-09	30-jun-10
Recurrente inkomsten	5.956	8.921
waarvan nettohuuropbrengst van vastgoedbeleggingen	8.343	6.526
brutohuurinkomsten	10.243	8.384
kosten van verhuring	-1.900	-1.858
waarvan erelonen en beheersvergoedingen	743	469
waarvan aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-3.130	1.926
Andere bedrijfskosten op onroerend goed	-242	-879
Bedrijfs- en administratieve kosten	-4.095	-3.684
Andere inkomsten	0	0
Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT)	1.619	4.358
Netto resultaat op vastgoedverkopen	254	0
Netto resultaat van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0
Operationeel resultaat (EBIT)	1.873	4.358
Netto financiële kosten	-3.817	-3.130
Dividenden	81	88
Resultaat vóór belastingen	-1.863	1.316
Belastingen	844	-224
Netto courant resultaat	-1.019	1.092
Wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen	-8.318	-3.743
Wijzigingen van reële waarde op dekkingsinstrumenten	-1.008	-4.617
Uitgestelde belastingen	4.390	737
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten	-5.955	-6.531
Resultaat van het boekjaar - stopgezette activiteiten	0	0
Resultaat van het boekjaar	-5.955	-6.531
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-5.955	-6.531
- Minderheidsbelangen	0	0
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	11.356.544	11.356.544

KERNCIJFERS	30-jun-09	30-jun-10
	1,37	1,95
<u>Cijfers per aandeel</u>		
gemiddelde aantal aandelen A	10.318.172	10.318.172
gemiddelde aantal aandelen B	1.038.372	1.038.372
Basisresultaat per aandeel na verwatering (in € per aandeel)		
Aandelen A	-0,58	-0,52
Aandelen B	-0,58	-0,52

BALANS	31-dec-09	30-jun-10
<u>Totaal Balans</u>	317.044	340.138
waarvan vastgoedbeleggingen	233.401	249.123
waarvan materiële vaste activa	1.432	1.537
waarvan deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	38.230	39.170
waarvan langlopende financiële activa	18.407	20.165
waarvan voorraden	894	894
waarvan geldmiddelen	1.360	12.280
<u>Eigen vermogen (voor verdeling)</u>	142.899	122.767
Langlopende financiële schulden	129.806	175.575
Kortlopende financiële schulden	16.893	7.536

Ter herinnering, de recurrente inkomsten van Banimmo komen voort uit drie belangrijke bronnen:

- De netto huurinkomsten.
- De erelonen en beheerscommissies in het kader van samenwerkingsakkoorden.
- Het aandeel in het resultaat van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast.

De **netto huurinkomsten** bedragen 6.526 K€, tegenover 8.343 K€. De reden van deze daling werd besproken in het punt "Commerciële activiteiten".

De **erelonen en commissies** bedragen 469 K€ tegenover 743 K€. Het eerste semester van 2009 was gunstig beïnvloed door de ontwikkeling van het Siriusproject (Mobistar).

Het **aandeel in het resultaat van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast** is in de beschouwde periode sterk positief geëvolueerd en stijgt van -3.130 K€ naar 1.926 K€, of een verschil van 5.056 K€.

Dit resultaat is als volgt onderverdeeld:

i. SNC Les Jardins des Quais

De bijdrage van dit voor 50% gehouden actief stijgt van een verlies van 483 K€ naar een winst van 1.553 K€.

Het commercialiseren van de onbezette ruimtes zet zich verder. De bezettingsgraad bedraagt 85% en ook de omzet van de handelszaken is bevredigend. De stijging van het resultaat is hoofdzakelijk te wijten aan een belangrijke opwaardering van de geschatte waarde van het gebouw volgens expertise.

ii. Conferinvest (Conferentiecentra La Hulpe/Chantilly)

De bijdrage van deze post stijgt van een verlies van 960 K€ tot een winst van 297 K€. Van dit positieve verschil van 1.257 K€ vloeit 707 K€ voort uit een herziening van de boekhoudkundige principes met betrekking tot de afschrijvingen in het kader van de IAS16 norm.

Door deze wijziging werd het gewicht van de door de IAS normen verplichte afschrijvingen verminderd, daar waar de door experts geschatte waarde een stuk hoger lag dan de netto boekhoudkundige waarde.

Het saldo van het verschil vloeit voort uit een herneming van de activiteit in de twee centra en uit een besparingsplan om de werkingskosten te beperken.

De opleving van de activiteiten wordt in het tweede semester bevestigd.

De kredieten die oorspronkelijk werden aangegaan bij de aankoop, werden geherstructureerd. Onder bepaalde voorwaarden en na een versterking met 5 miljoen € van de eigen middelen van Conferinvest, wordt een vergoeding van de door de aandeelhouders verstrekte achtergestelde leningen voortaan mogelijk.

Kerncijfers over 6 maanden – Dolce La Hulpe/Chantilly – analytische rekeningen

	<i>Dolce La Hulpe</i>		<i>Dolce Chantilly</i>		<i>Geconsolideerd</i>
	2009	2010	2009	2010	2010
(in duizenden euro en aan 100%)					
Omzet	9.550	10.371	6.964	7.599	17.970
Netto exploitatieresultaat (EBITDA)	1.853	2.059	1.105	1.377	3.436
EBITDA met inbegrip van de huren ⁽¹⁾	2.015	2.378	1.105	1.377	3.755
Evolutie omzet		+8,6%		+9,1%	
Evolutie Ebitda		+6,1%		+17,5%	

(1) De inkomsten van Dolce La Hulpe moeten worden verhoogd met de huurinkomsten van de bijkomende kantoorruimten die op dit ogenblik volledig verhuurd zijn en die 0,984 miljoen € vertegenwoordigen over een volledig jaar.

iii. Montea

De bijdrage van Montea blijft met -106 K€ negatief maar kent toch een sterke verbetering in vergelijking met het verlies van 1.775 K€ op 30 juni 2009.

Het netto resultaat van Montea werd op 30 juni 2009 sterk negatief beïnvloed door substantiële waardedalingen van activa en van afgeleide dekkingsinstrumenten.

Op 30 juni 2010 ligt het operationeel resultaat, vóór de verrekening van de waardedalingen, in lijn met de vooruitzichten, en bedraagt 6.443 K€.

Het netto halfjaarlijks verlies bedraagt 447 K€ tegenover een verlies van 7.473 K€ op 30 juni 2009. Dit verlies kan toegerekend worden aan de waardedalingen van de vastgoedportefeuille en van de afgeleide instrumenten. Deze daling is nochtans veel beperkter dan in 2009.

Er kan hier nog worden vermeld dat de waarde van de Franse vastgoedportefeuille zich, voor het eerst sinds 2008, heeft hersteld.

iv. Grondbank The Loop

Dit project vertoont een positief resultaat van 183 K€ en komt tegen het einde van het jaar in een tweede fase.

Bepaalde percelen zijn inderdaad rijp voor ontwikkeling en zullen worden voorgesteld aan kandidaat promotors. Banimmoo zelf blijft geïnteresseerd in de ontwikkeling van de gedeelten bestemd voor commerciële doeleinden.

De **werkingskosten** (administratieve en operationele kosten) zijn met 10% gedaald van 4.095 K€ naar 3.684 K€, en dit ondanks het ten laste nemen van belangrijke studiekosten voor potentiële investeringsdossiers voor een bedrag van 315 K€.

De **netto financiële lasten en dividenden** bedragen 3.042 K€ tegenover 3.736 K€, of een daling met 18,6%.

De rentelasten bedragen 2.647 K€ tegenover 3.338 K€ in juni 2009, meer bepaald door de daling van de rente op de korte termijn.

Daartegenover bedraagt de kost betaald op afgeleide instrumenten 1.036 K€ tegenover 423 K€, waardoor de totale financieringskost op 3.683 K€ komt, tegenover 3.761 K€.

Banimmo heeft zich inderdaad in de loop van het tweede semester van 2009, integraal ingedekt tegen een mogelijke rentestijging tot midden 2012.

Tot op vandaag is er echter geen stijging en is de lange termijnrente zelfs gedaald ten opzichte van het niveau van midden 2009.

Als gevolg daarvan is de geschatte waarde van de afgeleide instrumenten (IAS39) sterk gedaald tot -4.617 K€ tegenover -1.008 K€ in 2009.

Deze waarde is voorlopig en is sterk afhankelijk van de evolutie van de kostprijs van het geld.

De gemiddelde rentevoet van de schuld, inclusief de kost van de dekkingsinstrumenten, bedraagt 4,40% en is licht gedaald ten opzichte van vorig jaar.

Anderzijds blijft Banimmo haar financieringsbronnen diversifiëren om niet langer afhankelijk te zijn van het gesyndiceerd krediet met vervaldagen in 2011 en in 2012.

Zo heeft Banimmo met succes een obligatielening met warrants van 75 miljoen € uitgegeven, met vervaldag in 2015 en met een bruto coupon van 5,15%.

Tezelfdertijd heeft Banimmo bilaterale kredieten afgesloten, zowel in België als in Frankrijk, voor een totaal bedrag van 44,5 miljoen €, en heeft ze de lijn van haar gesyndiceerd krediet met 42,5 miljoen € verminderd.

De lijn van dit gesyndiceerd krediet bedraagt thans 147,5 miljoen €.

De verhouding van de financiële schulden tegenover het balanstotaal bedraagt 53,8% tegenover 56,2% op 30 juni 2009.

Het **courante nettoresultaat**, vóór aftrek van de waardedalingen (IAS40 en IAS39) bedraagt 1.092 K€ tegenover een verlies van 1.019 K€ op 30 juni 2009.

Als gevolg van de correcties op de reële waarde vertoont het **geconsolideerde nettoresultaat** een verlies van 6.531 K€ tegenover een verlies van 5.955 K€ op 30 juni 2009.

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

Op 2 juli heeft Banimmo, voor haar deel, ingeschreven op de kapitaalverhoging van 39,95 miljoen €, gelanceerd door Montea. De investering vertegenwoordigt een bedrag van 9.292 K€.

In België heeft Banimmo in juni laatstleden, onder opschortende voorwaarden, een belangrijk samenwerkingsakkoord ondertekend in het segment van winkelgalerijen in stadscentra.

Banimmo, in associatie met de gedelegeerd bestuurder van Foruminvest België, heeft de activiteiten van deze laatste overgenomen.

Via de oprichting van twee vennootschappen, City Mall Development en City Mall Invest zal Banimmo 42,5% bezitten in drie potentiële handelscentra.

Deze projecten zijn:

- Het centrum "Au Fil de l'Eau" in Verviers (30.000 m²)
- Het centrum "Côté Verre" in Namen (18.000 m²)
- Een eventueel project in Charleroi

Deze investering bedraagt 54,15 miljoen €, onderverdeeld als volgt: een inbreng in de eigen middelen van 19,5 miljoen € en 35 miljoen € in de vorm van een intrest opbrengende achtergestelde financiering waarvan de opname voor Banimmo wordt gespreid over 12 maanden.

Deze investering, gekoppeld aan de in Frankrijk gerealiseerde dossiers, betekent voor Banimmo een aanzienlijke verhoging van het gewicht van het handelssegment op de portefeuille en bevestigt de wil van de vennootschap om het gewicht van het kantorensegment te verminderen. Op 27 augustus, na de vervulling van de laatste opschortende voorwaarden, heeft Banimmo via een persbericht het samenwerkingsakkoord bekend gemaakt dat zij heeft afgesloten met het team van City Mall Development (ex Foruminvest België).

De vastgoedmarkt vertoont enkele tekenen van herstel, maar het kantorensegment blijft gebukt gaan onder een overaanbod van beschikbare oppervlakten, terwijl het aantal aankoop- en verkooptransacties onder het gemiddelde blijft.

Banimmo overweegt de verkoop van bepaalde activa, binnen het kader van haar normale politiek. De hoofdbekommernis bij deze operaties blijft het bewaren van de waarde voor de aandeelhouders. Vandaar dat de verwezenlijking van deze operaties nog onzeker is.

Op basis van de elementen waarover de Raad beschikt lijkt het waarschijnlijk dat het in 2009 bereikt resultaat – gedragen door heel belangrijke verkopen in het tweede semester, een duidelijke daling zal kennen.

4. FINANCIEEL HALFJAARVERSLAG OVEREENKOMSTIG DE NORM IAS34

Het volgens de IAS34 norm opgesteld financieel verslag, dat het tussentijds beheersverslag en het verslag van de commissarissen bevat, is beschikbaar op de website www.banimmo.be vanaf de publicatiedatum van onderhavig persbericht.

Contact:

Didrik van Caloen
nv BANIMMO sa
Tel. : +32 2 710 53 41
e-mail : didrik.vancaloen@banimmo.be

Christian Terlinden
nv BANIMMO sa
Tel. : +32 2 710 53 42
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 27 vastgoedeigendommen, goed voor een totale portefeuillewaarde van meer dan 357 miljoen euro. België is de belangrijkste markt met een marktwaarde van bijna 60 % van de portefeuille, terwijl Frankrijk iets meer 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.