

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie
Embargo : 20 februari 8.00 uur

Synthese

Sterke toename van de nettohuurinkomsten, waarvan de stijging met 38,8% zowel uit een goede verhuring van bestaande activa als uit de overname van nieuwe activa voortvloeit. Deze toename leidt tot een verbetering van de dekkingsratio van de recurrente bedrijfskosten.

Goede bedrijfsresultaten van de Conferentiecentra, in het bijzonder Dolce La Hulpe, dat de verwachtingen heeft overtroffen.

Vermindering van het aantal verkopen ten gevolge van een niet liquide markt; concretisering van enkele overname opportuniteiten.

Netto courant resultaat ⁽¹⁾ van 8,71 miljoen € tegenover 22,94 miljoen €.

Voorstel van een bruto gewoon dividend per aandeel van 1,00 € in plaats van 1,26 € hetzij een rendement van 6,7% tegenover het gemiddelde van de koersen van de laatste 30 beursdagen.

In de loop van februari 2009 heeft de vennootschap de twee schijven van de lijn van het gesyndiceerde krediet geconsolideerd voor in totaal 210 miljoen € en dit aan goede voorwaarden. De looptijd van haar financiering is hiermee verzekerd voor de totaliteit tot september 2011 en voor een gedeelte tot september 2012. Bovendien worden 2 bijkomende financieringen geformaliseerd.

1. ACTIVITEITEN OP VASTGOEDPORTEFEUILLE

A. Verhuringen

Op het vlak van verhuringen heeft Banimmo een goed jaar achter de rug, zowel in België als in Frankrijk. In België heeft Banimmo bijna alle nog beschikbare oppervlakten in Atlantic House te Antwerpen verhuurd, terwijl in Frankrijk heel wat verhuringen vaste vorm kregen voor de handelsoppervlakten van Clamart (Parijs) en Jardins des Quais (Bordeaux). De huursituatie van deze twee activa is dus gevoelig verbeterd, met een bezettingsgraad van 78% voor Clamart en van 79% voor Jardins des Quais.

De nettohuurinkomsten zijn met 38,8% gestegen tot 15,18 miljoen €.

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 89% op 31 december 2008.

Wat de verrichtingen betreft die de activiteitenperimeter beïnvloeden, heeft Banimmo in de loop van het boekjaar een groot aantal overnames en enkele overdrachten afgesloten.

(1) Netto resultaat met uitzondering van de wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen, indekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen.

B. Overnames

De overnames van het boekjaar voornamelijk gerealiseerd voor de zomer, hebben betrekking op:

- Aankoop, in de vorm van een gezamenlijk bod met de vastgoedbevak Montea, van het gebouw dat wordt gebruikt door Unilever in Vorst voor een bedrag van 25,5 miljoen € (zonder kosten) in het kader van een "sale and rent back"-operatie. Mede ingevolge deze transactie heeft Banimmo haar participatie in Montea verhoogd tot 23,26% van het kapitaal.
- Overname na een openbaar overnamebod op de vastgoedcertificaten van het gebouw North Plaza in de Brusselse Noordwijk voor 32 miljoen € (zonder kosten). Het gebouw is gedeeltelijk verhuurd en zal geleidelijk gerenoveerd worden.
- Verhoging van de participatie in de vennootschap Grondbank The Loop NV, project samen met de stad Gent, wat de participatie van 17% op 25% brengt.
- Oplevering van het nieuwe handelscomplex Clamart (Parijs) waarvan Banimmo Frankrijk de commercialisering geleidelijk heeft verzekerd.
- Overname van een verhuurd handelsvastgoed in Orléans met het oog op hergroepering.
- Overname van een handelsvastgoed in Fontenay-sous-Bois (Parijs), verhuurd aan een voedingsketen.
- Overname van een te herstructureren handelsgalerij in de buurt van het station Montparnasse (Parijs).

C. Verkoop van activa

De overdrachten konden de vastgelegde doelstellingen niet bereiken omdat sinds september de vastgoedmarkt geleidelijk tot stilstand is gekomen ingevolge de ontwikkeling van de wereldwijde bankcrisis en de bevrozing van de financieringen. Dit heeft als effect gehad dat de afsluiting van bepaalde transacties werd uitgesteld tot 2009.

De gerealiseerde overdrachten hebben betrekking op:

- De verkoop van 33% van het kapitaal van de dienstverlenende vennootschap Devimo (vermogensmutatie), wat een netto meerwaarde van 3,45 miljoen € genereert.
- De verkoop van een handelsgebouw in Verviers, wat een meerwaarde ten opzichte van de kostprijs van ongeveer 2,6 miljoen genereert.
- De verkoop van een perceel grond van 39.739 m² aan IKEA door Grondbank The Loop, wat een nettobijdrage, door de vermogensmutatie, van 1,33 miljoen € genereert.

In totaal zal Banimmo zijn overgegaan tot een totale investering van 81,79 miljoen € en zal ze overdrachten hebben gedaan voor een totaalbedrag van 17,04 miljoen € (zonder Grondbank The Loop).

D. Ontwikkelingen

Banimmo ontwikkelt verder het toekomstige gebouw van 29.500 m² dat de maatschappelijke zetel moet worden van het telecommunicatiebedrijf Mobistar. Het gebouw zal in het begin van het tweede semester van 2009 worden opgeleverd. Mobistar zal het gebouw tegen het jaareinde bezetten op basis van een huurcontract van 15 jaar vast, met een aankoopoptie of een optie om het huurcontract met een bijkomende termijn van 9 jaar (vast) te verlengen. Dit gebouw zal een referentie worden in het kantorenssegment omdat het de hoogste prestaties zowel op het vlak van energie als qua flexibiliteit van de werkruimten zal bereiken.

Banimmo heeft tevens de laatste hand gelegd aan een grote renovatie van het Conferentiecentrum Dolce Chantilly, evenals aan de bouw van nieuwe vergaderruimten en een exclusief SPA-centrum in Dolce La Hulpe.

De grondige renovatie van het gebouw gelegen Kunstlaan 27 te Brussel in de Europese wijk (Central Business District) is van start gegaan en zou in september 2009 klaar moeten zijn.

2. TOELICHTING BIJ DE RESULTATEN

Een samenvatting van de jaarresultaten is opgenomen in dit persbericht.

In deze rekeningen werden de resultaten van de Conferentiecentra behouden volgens de IAS 16 norm (bedrijfsgebouwen gewaardeerd tegen hun historische kostprijs na aftrek van de afschrijvingen).

De Raad van Bestuur heeft immers geoordeeld dat, om de economische realiteit van de groep beter weer te geven, een homogene behandeling van de portefeuille moest verzekerd worden.

Derhalve worden pro-forma rekeningen, in dewelke de resultaten van de Conferentiecentra volgens de IAS 40 norm worden beschouwd (beleggingsvastgoed aan de reële waarde) in dit persbericht beschreven.

Tabel van de kerncijfers

Geconsolideerde resultatenrekening

(in duizend euro)

	31-dec-07	31-dec-08	Conferentie in IAS 40 Jaar 2008 (niet geauditeerd)
Recurrente inkomsten	13.835	15.582	19.495
waarvan nettohuuropbrengst van vastgoedbeleggingen	10.937	15.178	idem
brutohuurinkomsten	14.211	17.877	idem
kosten van verhuring	-3.274	-2.699	idem
waarvan erelonen en beheersprovisie	2.729	831	idem
waarvan aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	169	-427	3.486
Andere bedrijfskosten op onroerend goed	-513	610	idem
Bedrijfs- en administratieve kosten	-7.663	-7.911	idem
Andere inkomsten	0	0	
Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT)	5.660	8.281	12.195
Nettoresultaat van vastgoedverkopen	23.117	3.651	idem
Netto resultaat van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	3.424	idem
Economisch bedrijfsresultaat (EBIT)	28.777	15.357	19.270
Netto financiële kosten	-5.797	-6.309	idem
Dividenden	366	191	idem
Resultaat vóór belastingen	23.346	9.238	13.151
Belastingen	-404	-526	idem
Netto courant resultaat	22.943	8.712	12.626
Wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen	-1.544	-3.477	idem
Wijzigingen van reële waarde op dekkingsinstrumenten	474	-1.917	idem
Uitgestelde belastingen	862	930	idem
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten	22.734	4.248	8.162
Resultaat van het boekjaar - stopgezette activiteiten	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	22.734	4.248	8.162

Kerncijfers

Dekkingsratio van de recurrente inkomsten op bedrijf en-financiële kosten	1,02	1,16
<u>Cijfers per aandeel</u>		
Gemiddeld aantal aandelen A	8.987.055	10.285.976
Gemiddeld aantal aandelen B	1.038.372	1.038.372
<u>Basis resultaat per aandeel na verwatering (in €)</u>		
Aandelen A	1,98	0,30
Aandelen B	4,77	1,11

Balans

	31-dec-07	31-dec-08
Totaal Balans	233.289	364.649
waaronder vastgoedbeleggingen	167.933	251.881
waaronder vaste activa	14.505	29.491
waaronder participatie waarop vermogensmutatie is toegepast	11.052	36.812
waaronder financiële activa op lange termijn	29.793	18.084
waaronder voorraden	894	894
waaronder geldmiddelen	1.524	14.279
<u>Eigen kapitaal (voor verdeling)</u>	157.452	143.896
Langlopende financiële schulden	21.931	155.866
Kortlopende financiële schulden	27.029	31.216

Ter herinnering: de recurrente inkomsten van Banimmob zijn afkomstig uit 3 componenten:

- De nettohuurinkomsten
- De erelonen en beheerscommissies in het kader van partnerships
- Onze aandelen in de resultaten van de vennootschappen waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast

De **nettohuurinkomsten** bedragen 15,18 miljoen € tegenover 10,94 miljoen €. Banimmob heeft de aangekondigde doelstelling van 14 miljoen € overtroffen. Deze stijging vloeit gedeeltelijk voort uit de verhuring van nieuwe oppervlakten in de bestaande portefeuille (waarvan de impact niettemin verwaterd is in 2008 door toedoen van de toegekende gratuiteiten) en vooral uit de bijdrage van de nieuwe overnames van het boekjaar, welke 3,02 miljoen € bedraagt.

De **erelonen en beheerscommissies** bedragen 831 K€ tegenover 2,73 miljoen €. In 2007 was het bedrag bijzonder hoog ingevolge een prestatieverplichting met betrekking tot de oplevering van het Conferentiecentrum Dolce La Hulpe. Deze commissie vertegenwoordigde 2 miljoen €. Het partnership in Frankrijk met de groep Pramerica heeft geen enkele commissie gegenereerd, omdat nog geen enkele investering gerealiseerd is.

Het **aandeel in het resultaat van de vennootschappen waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast** bedraagt -427 K€ tegenover 169 K€ en vertoont opnieuw zeer uiteenlopende situaties die vaak worden beïnvloed door de verwerking van non-cash elementen in IFRS. Dit vereist de volgende commentaren:

i. SNC Jardins des Quais

Deze investering kent, na werkzaamheden in 2008, een positieve evolutie met nieuwe verhuringen en een stijging van de huurinkomsten, welke een positieve bijdrage van 513 K€ tegenover een verlies van 319 K€ in 2007 tot gevolg hebben.

ii. Montea

Montea is voor het eerst geïntegreerd met toepassing van de vermogensmutatiemethode als gevolg van de verhoging van onze participatie tot 23,26%. Haar bijdrage betreft een verlies van 2,09 miljoen €, terwijl Banimmo in 2007 het dividend van 366 K€ afkomstig van Montea had geboekt.

Niettemin stijgt het resultaat van Montea zonder impact van de reële waarden met 6,6% tot 8,45 miljoen €. De impact van de reële waarden bereikt 16,86 miljoen €, waarvan een derde toe te schrijven is aan de waardevariatie van de dekkingsinstrumenten op rentevoeten. Het dividend van Montea zal toenemen.

iii. Grondbank The Loop

De bijdrage van de vennootschap ingevolge de overdracht van een terrein aan de groep IKEA, bedraagt 1,33 miljoen €.

iv. Conferentiecentra La Hulpe/Chantilly

Hun bijdrage gaat van een verlies van 197 K€ naar een verlies van 535 K€, ondanks een duidelijke stijging van het nettobedrijfsresultaat.

Dolce La Hulpe bevestigt immers haar commercieel succes door de doelstellingen van het jaar te overtreffen.

De directie rekent op een consolidering van deze resultaten in 2009, terwijl Dolce Chantilly een licht dalend resultaat kent. Deze lichte daling is echter te wijten aan de vermindering van de beschikbare capaciteit na de belangrijke renovatie van de kamers en de vergaderzalen. Dit project heeft betrekking op 7,5 miljoen € en is gefinancierd met eigen vermogen.

Kerncijfers over 12 maanden – Dolce La Hulpe/Chantilly – analytische rekeningen

(in duizend euro)	Dolce La Hulpe		Dolce Chantilly		Geconsolideerd
	2007		2008		2008
	(10 maanden)	2008	2007	2008	2008
Inkomsten	15.810	20.025	16.214	15.689	35.714
Bruto bedrijfsresultaat (EBITDA) (1)	3.252	4.455	3.808	3.264	7.719
EBITDA huurinkomsten inbegrepen (2)		5.198		3.264	8.462
Evolutie inkomsten		26,70%		-3,20%	
Evolutie EBITDA		37%		-14,30%	

(1) Resultaat na aftrek van de provisies voor de vernieuwing van hoteluitrustingen en -inrichtingen.

(2) De inkomsten van Dolce La Hulpe moeten worden verhoogd met de huurinkomsten van de aanpalende kantoorruimten die op dit ogenblik volledig verhuurd zijn en die 743.000 € en 878.000 € vertegenwoordigen over een volledig jaar.

Bij toepassing van IAS 40 genereert Banimmo als resultaat van de toepassing van de vermogensmutatiemethode op deze participatie een opbrengst van 3,32 miljoen € in plaats van een verlies van 535 K€ zijnde een verschil van 3,85 miljoen €. Gezien de relevantie van dat resultaat acht de vennootschap het noodzakelijk om een tweede (pro-forma) versie van de rekeningen op basis van deze grondslagen mee te delen en toe te lichten.

Het **nettoresultaat van overdrachten** bestaat uit een overdracht van vastgoedactiva en overdracht van participaties, voornamelijk de 33% aangehouden in Devimo.

Het resultaat van vastgoedoverdrachten bedraagt 3,65 miljoen € en vloeit voort uit de overdracht van het handelscentrum in Verviers alsook prijssupplementen ten gevolge van overdrachten uit vorige boekjaren.

Het resultaat van overdrachten van participaties bedraagt 3,42 miljoen €, wat het totaal op 7,07 miljoen € brengt tegenover 23,12 miljoen €.

De **administratieve en operationele kosten** bedragen 7,91 miljoen € tegenover 7,66 miljoen €. De stijging vloeit voort uit de versterking van het beheersteam van Banimmo in Frankrijk. Dat team is vandaag gestabiliseerd. In België zijn de werkingskosten afgenomen. De werkingskosten zijn over het algemeen onder de vastgelegde budgetten gebleven.

De **netto financiële lasten en dividenden** bedragen 6,12 miljoen €. De netto financiële lasten bedragen 6,39 miljoen €. De vennootschap boekt tevens een opbrengst van 270 K€ op afgeleide instrumenten afkomstig van de uitoefening van CAP-opties ten gunste van Banimmo en het beheer van deze portefeuille afgeleide instrumenten.

Het nettoresultaat

Het **netto courant resultaat**, vóór herverwerking van wijzigingen van reële waarden volgens de IFRS-normen, wordt vastgesteld op 8,72 miljoen € tegenover 22,94 miljoen € in 2007. De verschillen zijn hoofdzakelijk het gevolg van uitstel van bepaalde verkopen van gebouwen naar het boekjaar 2009; de recurrente prestatie op zich is gestegen.

De verhouding tussen operationele en financiële kosten enerzijds en de recurrente inkomsten anderzijds blijft groter dan 1 (1,16).

Het **nettoresultaat**, aandeel van de groep, bedraagt 4,25 miljoen €.

Netto Actief

Het **nettoactief** per aandeel op basis van de IFRS-normen bedraagt 12,67 €. Zoals elk boekjaar in herinnering wordt gebracht, bestaat onze strategie erin om gebouwen of sites te verwerven om deze te herpositioneren of te herontwikkelen, hetzij deze te renoveren op technisch vlak en te verhuren aan marktvoorwaarden. Hierdoor maakt een groot deel (>30%) van de activa geen voorwerp uit van een herwaardering op reële waarde en is de berekening van deze netto actief waarde per aandeel niet relevant.

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

Banimmo heeft in het begin van 2009 de verhuur van 4.652 m² in het gebouw Alma Court kunnen afronden. Dat gebouw is voortaan quasi volledig verhuurd en klaar voor verkoop.

Banimmo heeft haar financieringsmiddelen kunnen versterken door een schijf van 140 miljoen € tot september 2011 te bevestigen en een bijkomende schijf van 70 miljoen € tot september 2012 te verlengen.

Banimmo respecteert alle financiële ratio's die voorzien zijn in haar gesyndiceerde krediet en beschikt over een redelijke marge ten overstaan daarvan.

Op geconsolideerd vlak, bedroeg de LTV (Loan to Value) op jaareinde 52%.

De groep rondt overigens herfinancieringen af, teneinde haar kredietbronnen te diversifiëren en nieuwe middelen vrij te maken.

De huidige economische omstandigheden manen aan tot voorzichtigheid. De heersende onzekerheid met betrekking tot de vastgoedmarkt, de financieringsmogelijkheden en de soliditeit van de bankinstellingen vormen een zeer instabiele context. Banimmo heeft haar inspanningen geconcentreerd op de stabilisering en de bestendiging van haar financieringen zodat ze waarschijnlijke opportuniteiten voor overnames kan grijpen.

Banimmo wil bovendien enkele verkopen, lopende sinds het tweede semester van 2008 afhandelen aan voorwaarden die de waarde van de aandeelhouder behoudt.

4. DIVIDEND

De Raad van Bestuur zal aan de Aandeelhoudersvergadering voorstellen om een gewoon brutodividend van 1,00 € per aandeel uit te betalen, wat overeenstemt met een brutorendement van 6,7% tegenover het gemiddelde van de koersen van de laatste 30 beursdagen.

5. ATTEST VAN DE COMMISSARISSEN

“De commissarissen hebben bevestigd dat de controle van het ontwerp van de geconsolideerde balans en resultatenrekening (winst van EUR ‘000’ 4.248) 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. Zij vestigen de aandacht op het feit dat de niet auditeerde gegevens die zijn opgenomen in de derde kolom van de geconsolideerde resultatenrekening (“conferentie centra op basis van IAS 40 – jaar 2008”) niet werden ontleent aan de geconsolideerde jaarrekening die het voorwerp uitmaakt van hun controle.”

Contactpersonen:

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 29 vastgoedeigendommen, goed voor een totale portefeuillewaarde van meer dan 390 miljoen euro. België is de belangrijkste markt met een marktwaarde van meer dan 70 % van de portefeuille, terwijl Frankrijk iets meer dan 25 % 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 28,4% van het management. De resterende 21,6 % zijn in handen van het publiek.