

## PERSBERICHT

Gereguleerde informatie  
31 augustus 2009

---

### **STIJGING VAN DE HUURINKOMSTEN EN VERSTERKING VAN DE FINANCIËLE STRUCTUUR**

#### **Synthese**

**Gunstige evolutie van de nettohuurinkomsten, die met 31% stijgen in vergelijking met 30 juni 2008.**

**Verhuring van 10.976 m<sup>2</sup> (in de portefeuille) en historisch hoge bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2009.**

**Versterking van de financiële structuur.**

**Geen enkele verkoop op de vastgoedportefeuille op 30 juni 2009. Dit weegt op het netto courant resultaat dat negatief is met 1.019 K€, tegenover een winst van 3.711 K€ op 30 juni 2008.**

**Verschillende verkoop- en aankooptransacties in onderhandeling in het tweede semester.**

---

#### **1. ACTIVITEITEN OP VASTGOEDPORTEFEUILLE**

##### **A. Verhuringen**

Ondanks een zeer ongunstige algemene context die zich vertaalt in een historisch zwakke verhuring, zowel in België als in Frankrijk (in België 76% onder het niveau van de laatste 5 jaar en in Frankrijk 30%), heeft Banimmo 8.581 m<sup>2</sup> verhuurd in België en 2.395 m<sup>2</sup> in Frankrijk.

In België heeft de voornaamste verhuring betrekking op 4.652 m<sup>2</sup> voor het gebouw Alma Court (gedecentraliseerd) dat nu voor 95% verhuurd is.

In Frankrijk hebben de voornaamste verhuringen betrekking op het handelsvastgoed in Clamart en Bordeaux, met een respectievelijke bezettingsgraad van 87% en 82%.

De huursituatie van het gebouw North Plaza zal daarentegen achteruitgaan in de loop van het tweede semester; deze situatie bevestigt de verwachtingen van beide overname van dit gebouw. De geleidelijke renovatie van dit gebouw zal worden opgestart.

De nettohuurinkomsten lopen op tot 8.343 K€, een stijging met 31% in vergelijking met 30 juni 2008.

Op 30 juni 2009 bedraagt de bezettingsgraad van de portefeuille 90%.

## **B. Overnames**

Op 30 juni 2009 werd geen enkele transactie afgesloten. In het algemeen waren er bijna geen investeringstransacties op de Belgische en Franse markt; de vastgoedmarkt is effectief verlamd, enerzijds door een gebrek aan bankfinancieringen, anderzijds door een sterke daling van de waarden op bepaalde markten, wat een rem vormt voor de verkopers, en tot slot door een algemene lusteloosheid van de spelers op de markt.

Er lijkt zich een lichte heropleving af te tekenen op de grote vastgoedmarkten.

Conform haar businessmodel, werkt Banimmo aan verschillende koop- en aankooptransacties (zie verder onder 'Elementen die zich hebben voorgedaan na de afsluiting').

## **C. Ontwikkelingen**

In de loop van het eerste semester was de activiteit geconcentreerd op de geplande oplevering van de gebouwen Sirius (29.500 m<sup>2</sup>) en Arts 27 (3.734 m<sup>2</sup>) in september/oktober.

Het gebouw Sirius is voorverhuurd aan Mobistar met een operationeel leasingcontract van 15 jaar vast tegen een jaarlijkse brutohuurprijs van 4.654 K€, betaalbaar vanaf april 2010.

De commercialisering van de gerenoveerde oppervlakken van Arts 27 is gestart.

In de gebouwen van Atlantic House, Prins Boudewijnlaan te Kontich dat verhuurd is aan Agfa Gevaert, en Antwerp Expo zijn bepaalde werken van minder grote omvang aan de gang.

In Frankrijk is de grootste lopende werf de herstructurering van de Galerie Vaugirard, gelegen in het stadscentrum van Parijs.

De uitzetting van de huurders is grotendeels achter de rug, zodat de werken kunnen starten.

De financiële verbintenissen die voortvloeien uit deze verschillende nog lopende projecten, bedragen 15.987 K€.

Banimmo beschikt over voldoende financiële middelen om deze projecten tot een goed einde te brengen, ongeacht mogelijke toekomstige transacties.

## 2. TOELICHTINGEN BIJ DE RESULTATEN

De tabel herneemt de presentatie gebruikt sinds de publicatie van de jaarrekeningen van 2008.

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	K €	K €	K €
	1ste semester 2008	1ste semester 2009	conferentiecentra in IAS 40 1ste semester 2009 (niet geauditeerd)
<b>Recurrente inkomsten</b>	7.175	5.956	12.604
waarvan nettohuuropbrengst van vastgoedbeleggingen	6.376	8.343	idem
brutohuurinkomsten	7.775	10.243	idem
kosten van verhuring	-1.399	-1.900	idem
waarvan erelonen en beheersvergoedingen	347	743	idem
waarvan aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	452	-3.130	3.518
Andere bedrijfskosten op onroerend goed	-70	-242	idem
Bedrijfs- en administratieve kosten	-3.843	-4.095	idem
Andere inkomsten	0	0	idem
<b>Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT)</b>	<b>3.262</b>	<b>1.619</b>	<b>8.267</b>
Netto resultaat op vastgoedverkopen	0	254	idem
Netto resultaat van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	3.424	0	idem
<b>Operationeel resultaat (EBIT)</b>	<b>6.686</b>	<b>1.873</b>	<b>8.521</b>
Netto financiële kosten	-2.787	-3.817	idem
Dividenden	191	81	idem
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>4.090</b>	<b>-1.863</b>	<b>4.785</b>
Belastingen	-379	844	idem
<b>Netto courant resultaat</b>	<b>3.711</b>	<b>-1.019</b>	<b>5.629</b>
Wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen	-2.798	-8.318	idem
Wijzigingen van reële waarde op dekkingsinstrumenten	1.015	-1.008	idem
Uitgestelde belastingen	270	4.390	idem
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten	<b>2.198</b>	<b>-5.955</b>	<b>693</b>
Resultaat van het boekjaar - stopgezette activiteiten	0	0	idem
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>2.198</b>	<b>-5.955</b>	<b>693</b>
Toewijsbaar aan:			
- Aandeelhouders van de vennootschap	2.198	-5.955	693
- Minderheidsbelangen	0	0	0
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	11.356.544	11.356.544	11.356.544
KERNCIJFERS	1ste semester 2008	1ste semester 2009	
Dekkingsratio van de recurrente inkomsten op bedrijfskosten	1,83	1,37	
Bruto huurrendement van de vastgoedbeleggingen	7,8%	8,2%	
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de vastgoedbeleggingen	-	9,9%	
Gemiddelde rentevoet van de bankschulden	-	4,3%	
Schuld ratio (financiële schulden tegenover balanstotaal)	44,8%	56,2%	
	<u>Cijfers per aandeel</u>		
Netto courant resultaat per aandeel	0,33	-0,09	
Netto resultaat per aandeel	0,19	-0,52	
BALANS	31/12/08	30/06/09	
<u>Totaal Balans</u>	364.649	369.615	
waarvan vastgoedbeleggingen	251.881	247.991	
waarvan materiële vaste activa	29.491	44.647	
waarvan deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	36.812	38.069	
waarvan langlopende financiële activa	18.084	16.889	
waarvan voorraden	894	894	
waarvan geldmiddelen	14.279	3.527	
<u>Eigen vermogen (voor verdeling)</u>	143.896	125.528	
Langlopende financiële schulden	155.866	142.609	
Kortlopende financiële schulden	31.216	65.234	

De **nettohuurinkomsten** bedragen 8.343 K€, tegenover 6.376 K€.

Deze stijging is te danken aan de commercialisering van bestaande ruimten, in het bijzonder in het gebouw Atlantic House te Antwerpen, dat nu voor 91% verhuurd is, maar ook aan de verhuring van de gebouwen die werden verworven in de loop van het boekjaar 2008 en dus voor 100% zijn opgenomen in het lopende boekjaar.

Het betreft gebouwen Diamond Building (maart 2008), North Plaza (juni 2008), Fontenay-sous-Bois, Clamart, Galerie Vaugirard te Parijs en Saran II in Orléans (zomer 2008).

Het aandeel van deze activa in het semesterresultaat bedraagt 2.746 K€.

Het handelscomplex van Verviers, dat in december 2008 werd verkocht, genereerde daarentegen een nettohuuropbrengst van 227 K€ in het eerste semester van 2008 en is niet meer opgenomen.

De nettohuurinkomsten van het eerste semester kunnen niet worden geëxtrapoleerd naar het tweede semester, niet alleen door lopende potentiële verkopen, maar ook als gevolg van bepaalde vaststaande situaties, namelijk:

- De verkoop van het gebouw Atlantic House: bijdrage van 939 K€ in het eerste semester.
- Het geplande vertrek van bepaalde huurders van North Plaza: daling van de huurinkomsten met ongeveer 400 K€.
- Voltooiing van de uitzettingen en andere regularisatie in de Galerie Vaugirard: kostprijs geraamd op 250 K€.

De **erelonen en commissies** bedragen 743 K€ tegenover 347 K€. Deze post bevat erelonen voor "projectmanagement" met betrekking tot bepaalde activa voor rekening van derden en ook de opvolgingserelonen van de investeringen in de Conferentiecentra.

Het **aandeel in het resultaat van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast** is zeer negatief, ten belope van -3.130 K€, tegenover 452 K€.

Deze post bevat de participaties in de vennootschappen Montea, Jardin des Quais (Bordeaux), Conferinvest en The Loop.

Deze resultaten worden sterk beïnvloed door de boeking van non-cashelementen, zoals opgelegd door de IFRS-normen, die niet noodzakelijk een duurzaam karakter hebben, en evenmin stroken met de vermoedelijke duur van de aanhouding van die activa.

*i. Montea*

Montea is een vennootschap waarop vermogensmutatie is toegepast sinds 31 maart 2008. Sinds die datum integreert Banimmo het aandeel van het IFRS-resultaat van Montea in haar rekeningen. Dat aandeel is substantieel gedaald sinds het tweede semester door de neerwaartse correctie van de waarde van de vastgoedactiva en de afgeleide dekkingsinstrumenten.

Het aandeel van Banimmo in de resultaten van Montea is negatief ten belope van 1.775 K€ tegenover een winst van 446 K€ op 30 juni 2008, dit is een verschil van 2.221 K€ tussen beide periodes.

Terwijl het semestriële netto courant resultaat van Montea 4.063 K€ bedraagt, vertoont het nettoresultaat een verlies van 7.472 K€. Dat verschil is afkomstig van waardecorrecties op portefeuille, in het bijzonder in Frankrijk, voor 9.837 K€ en op afgeleide instrumenten voor 1.703 K€.

Montea heeft in 2009 een dividend van € 2,09 per aandeel betaald, ofwel 1.743 K€ aan Banimmo.

ii. Grondbank The Loop

De positieve impact in de rekeningen is beperkt.

Na de opening van Ikea eind december bereidt de Grondbank The Loop een tweede fase voor om de site bouwrijp te maken. De vergunningen die noodzakelijk zijn voor de bouw van de twee bruggen die de wegen aan weerskanten van de Pégoudlaan met elkaar moeten verbinden, werden aangevraagd en verkregen. Het voorontwerp voor de retail & leisure-ontwikkeling werd afgewerkt. De ontwikkelingsplannen om terrein 5 West bouwrijp te maken en een parking aan te leggen op terrein 8 werden uitgewerkt.

iii. SNC Les Jardins des Quais

De bijdrage van de commerciële ontwikkeling van Bordeaux is negatief ten belope van 483 K€ tegenover een verlies van 585 K€ op 30 juni 2008.

De commercialisering evolueert gunstig, waarbij 82% van de oppervlakte verhuurd is. De investeringsfase is voltooid.

De impact van de (negatieve) reële waarden van de afgeleide dekkingsinstrumenten (-440 K€ op 100%-basis) en het stabiliseren van de reële waarde van het actief op 42,5 miljoen € resulteren in een vrij stabiele bijdrage in de geconsolideerde rekeningen van Banimmob, terwijl de stijging op economisch en vastgoedvlak sinds het eerste semester van 2008 reëel is.

iv. Conferinvest

De boekhoudkundige bijdrage van de conferentiecentra (La Hulpe en Chantilly) bedraagt -960 K€.

Door opnieuw de non-cashelementen (afschrijving/reële waarde van de dekkingsinstrumenten/andere overblijvende IFRS-posten) weg te laten, bedroeg het aandeel van deze activa in de resultaten van Banimmob 593,4 K€, dit is een verschil van 1.553,4 K€.

Deze cijfers bedroegen respectievelijk 372 K€ en 1.033 K€ in juni 2008.

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

100% basis/ K€

	DLHulpe		Chantilly		Geconsolideerd
	2008	2009	2008	2009	2009
Omzet	10.300	9.550	8.356	6.964	16.514
Bruto bedrijfsresultaat (EBITDA) (1)	2.605	1.853	2.037	1.105	2.958
EBITDA huurinkomsten inbegrepen (2)		2.330		1.105	3.435
Evolutie omzet		-7,3%		-16,6%	-11,5%
Evolutie EBITDA		-29%		-46%	-36%

(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 bijkomende kantoorruimten die op dit ogenblik volledig verhuurd zijn en die 899 K€ vertegenwoordigen over een volledig jaar.

Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly kennen een daling van hun activiteiten, wat zich weerspiegelt in een lagere bezettingsgraad (La Hulpe 58% versus 62%; Chantilly 64% versus 69%) en ADR's (Average Daily Rate) die gemiddeld met 7 tot 10% dalen.

De budgetten voor bedrijfsseminaries worden ofwel uitgesteld, ofwel zwaarder onderhandeld door de ondernemingen.

Het segment Leisure toont zich goed bestand tegen de crisis en vormt een ontwikkelingsas dat zich bevestigt. De nieuwe SPA in La Hulpe draagt hierbij toe.

Er werden verschillende maatregelen geïmplementeerd voor een betere kostenbeheersing.

Ten gevolge van het zwakke eerste semester zal het niveau van 2008 niet behaald worden.

Volgens de norm IAS 40 zou Banimmo bij wijze van resultaat waarop de vermogensmutatie is toegepast, een opbrengst van 5.688 K€ registreren in plaats van een verlies van 960 K€.

Het **nettoresultaat op overdrachten** omvat de betaling van een prijssupplement op de verkoop van Verviers, dat 254 K€ bedraagt.

De **administratieve en operationele kosten** bedragen 4.095 K€ tegenover 3.845 K€. Dat verschil is voornamelijk toe te schrijven aan de automatische loonindexatie in België, wat gevolgen heeft voor de loonmassa. Een tweede factor is het feit dat de functie van Property Management geïnternaliseerd werd, terwijl die voorheen werd uitbesteed aan een externe dienstverlener. De overeenkomstige opbrengst is opgenomen onder "Andere inkomsten" en vertaalt zich in een betere kosten controle.

Op **financieel vlak** waren er gedurende het eerste semester van 2009 verschillende transacties:

- Banimmo heeft een deel van haar gesyndiceerde krediet verlengd, ten belope van € 50 miljoen op een totaal van € 190 miljoen, van 2011 tot 2012.
- Twee nieuwe kredietfaciliteiten werden verkregen voor respectievelijk € 48,5 miljoen, met einddatum 2010, en € 16,4 miljoen, met einddatum 2012.

De eerste kredietfaciliteit heeft betrekking op de financiering van het turnkey project Sirius. Dit krediet zal verlengd worden, indien het gebouw nog in portefeuille is in mei 2010.

De gemiddelde rentevoet van de schuld, inclusief de kost van de dekkingsinstrumenten (0,5%), bedraagt 4,8%.

Aangezien de bankschuld slechts voor 27% gedekt is, zou deze gemiddelde kostprijs moeten blijven dalen in het tweede semester.

Banimmo profiteert van het huidige lage niveau van de markttarieven en heeft haar schuld gedekt via verschillende instrumenten met inwerkingtreding vanaf boekjaar 2010, ten belope van 97% van haar schuld op 30 juni.

De gedekte vervaltermijnen lopen tot midden 2012 en de dekkingen bakenen de kostprijs van de schuld af in een vork tussen minstens 1,50% voor 2010 en 2,65% voor 2012 en een absoluut maximum van 3,15%.

De rubriek **belastingen** omvat bij wijze van betaalde belastingen een winst van 844 K€, waarvan 1.064 K€ een niet-recurrente uitzonderlijke bijdrage vormt.

Het **geconsolideerde nettoresultaat** (IFRS) bedraagt -5.955 K€ tegenover 2.198 K€ op 30 juni 2008.

Dit resultaat wordt sterk beïnvloed door de correcties van de reële waarde ten belope van van 8.318 K€ op de vastgoedportefeuille en 1.008 K€ op de dekkingsinstrumenten.

In de loop van de 6 maanden van het boekjaar 2009 heeft de statutaire expert van Banimmo een tijdelijk waardeverlies van het vermogen van 3,3% geregistreerd.

Het gemiddelde rendement op de portefeuille, geëvalueerd in reële waarde, op basis van de laatste expertises, bedraagt 8,2%.

Als we dezelfde portefeuille voor 100% verhuurd bekijken, dan zou dit rendement 9,9% bedragen.

De constante transformatie van een aanzienlijk deel van het beheerde vastgoed geeft een zeer tijdelijk karakter aan deze waarderingen.

Bovendien heeft het tekort aan transacties dat werd vastgesteld op de markten, de taak van de experts nog bemoeilijkt. Gezien de heersende onzekerheid en het gebrek aan vergelijkingspunten hebben de experts een voorzichtige houding aangenomen.

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

Het tweede semester blijkt doorslaggevend te zijn voor de vorming van het jaarresultaat, gezien de transacties die na de afsluiting werden verricht of nog kunnen worden gerealiseerd.

- Begin juli heeft Banimmo het gebouw Atlantic House overgedragen aan een groep van Belgische privé-investeerdere via de uitgifte van vastgoed certificaten. Die werkwijze zou in de toekomst opnieuw kunnen toegepast worden.  
Het bedrag van de transactie bedraagt € 30,81 miljoen en genereert een meerwaarde.  
Na de transactie bedraagt de ratio "Loan to Value" of "Financiële schuld op Balanstotaal" 52%. Rekening houdend met deze verkoop en de twee afgesloten financieringsoperaties, heeft Banimmo € 95,71 miljoen aan nieuwe financiële middelen genereerd en zodoende haar stevige financiële situatie geconsolideerd.
- Banimmo heeft een contract afgesloten voor de volledige renovatie van het momenteel leegstaande gebouw "H5" op de site Da Vinci te Evere. Het nieuwe complex van 3.637 m<sup>2</sup> zou afgeleverd zijn in de zomer van 2010.
- Banimmo heeft een aankoopbelofte ondertekend voor de aankoop van een winkelcomplex van 3.235 m<sup>2</sup> in het centrum van Parijs, in de wijk Faubourg Saint Germain.  
Onder voorbehoud van de finalisering van de bankfinanciering zal deze transactie afgerond worden in de loop van het laatste kwartaal.  
Het winkelcomplex is verhuurd, maar de huursituatie moet herwerkt worden.  
De details van deze transactie zullen het voorwerp uitmaken van een specifiek persbericht.

- Ondanks de huidige conjunctuur en voor zover twee lopende overdracht operaties gefinaliseerd zouden zijn voor het jaareinde, zou Banimmo het niveau van het operationeel resultaat (EBIT) van de vorige jaren kunnen bereiken.

Ook al laten sommige tekens het begin van een heropleving verhopen, toch blijft de evolutie van de vastgoedmarkt onzeker en nauw verbonden met de oplossing van de bankcrisis.

In deze context focust Banimmo haar inspanningen op de vrijwaring van haar financieel evenwicht, gebaseerd op een voorzichtige schuldgraad en de dekking van haar operationele en financiële werkingskosten met haar recurrente huurinkomsten.

#### **4. FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG OVEREENKOMSTIG DE NORM IAS34**

Dit financieel verslag overeenkomstig de norm IAS 34 omvat het tussentijdse beheersverslag evenals het verslag van de commissarissen en kan worden gedownload op de website [www.banimmo.be](http://www.banimmo.be) op de publicatiedatum van onderhavig persbericht.

#### **Contact:**

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

Christian Terlinden  
nv BANIMMO sa  
Tel. : +32 2 710 53 42  
e-mail : [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 29 vastgoedeigendommen, goed voor een totale portefeuillewaarde van meer dan 399 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.*