

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie
Brussel, 29 juli 2016 7.45u

Geconsolideerde resultaten op 30 juni 2016

Operationeel resultaat in evenwicht.

Negatief nettoresultaat van 8,4 miljoen.

Oplevering aan de huurders van de Marché Saint-Germain, plaatsgevonden in mei 2016.
Opening voorzien voor het einde van het jaar.

Urbanove Shopping Development in Procedure van Gerechtelijke Reorganisatie tot 30 november 2016.

Verkoopproces in gang voor ongeveer € 200 miljoen.

Het geherwaardeerd nettoactief¹ bedraagt € 11,06 per aandeel.

1. COMMERCIELE EN HUURACTIVITEITEN

De totale bezettingsgraad van de portefeuille is licht gestegen en gaat van 78,1% op 31 december 2015 naar 78,4% op 30 juni 2016. Enkel in de gebouwen North Plaza (14.000 m²) en Diamond (4.700 m² op een totaal van 14.300 m²) zijn er grote oppervlakken die nog niet bezet zijn. Er heeft in de loop van het semester geen enkele betekenisvolle verhuring plaatsgevonden in België of in Frankrijk.

2. ONTWIKKELINGS-, ACQUISITIE- EN DESINVESTERINGSACTIVITEITEN

a. Ontwikkelingsactiviteiten

Op de site van het Athena Business Center (Vilvoorde) heeft Banimmo in juni 2016 de procedure tot wijziging van de bestemming van de site opgestart. De gebouwen, die zich op deze site van 5 hectaren bevinden, worden namelijk momenteel gebruikt als magazijn en als kantoorruimte. Nu de procedure is opgestart, wil Banimmo van deze site een nieuwe residentiële woonruimte maken die bestaat uit 250 woningen (flats, eengezinswoningen, enz.). Deze nieuwe ontwikkeling draagt de naam "Groenloo" en werd midden juni door de stad Vilvoorde en door Banimmo voorgesteld. De eerste werkzaamheden zijn voorzien voor eind 2017.

Op de site van de Marché Saint-Germain (4.600 m²) naderen de renovatiewerkzaamheden hun einde. De handelsoppervlakten werden in mei opgeleverd aan de huurders zodat ze er hun inrichtingswerkzaamheden konden uitvoeren. De opening van de galerij is voorzien voor het einde van dit jaar. Ter herinnering: 100% van de handelsoppervlakten werden verhuurd. De jaarlijkse nettohuurinkomsten van deze galerij bedragen meer dan € 4 miljoen.

Op de site van Verpantin (4.700 m²) is Banimmo overgegaan tot het omruilen van bepaalde handelsoppervlakten met de mede-eigenaar Leclerc. Deze omruiling was een voorafgaande

¹ zie definitie pagina 6

vereiste die noodzakelijk was voor het opstarten van de renovatiewerkzaamheden van de site die binnenkort van start zullen gaan. Deze renovatie zal werkzaamheden omvatten die verband houden met de gevel, de technieken en de gemeenschappelijke delen van de galerij, dit met behoud van de huurders ter plaatse.

De situatie van de joint venture Urbanove, waarin Banimmo een deelneming aanhoudt van 44% naast de S.R.I.W. en sommige andere overheidsinvesteerders (NamurInvest, Meusinvest en Invest Services), Besix en de Bank Degroof Petercam, roept de volgende commentaren op:

- Op 30 maart laatstleden hebben Urbanove Shopping Development en haar dochterondernemingen een verzoek tot opening van een Procedure van Gerechtelijke Reorganisatie (PGR) neergelegd bij de Kamer van Koophandel van Brussel. Op 15 april 2016 heeft de Rechtbank van Koophandel van Brussel aanvaard om deze PGR te openen. Op 17 juni 2016 heeft de Rechtbank van Koophandel van Brussel aan Urbanove Shopping Development en haar dochterondernemingen een verlenging van de PGR tot 30 november 2016 toegekend.
- Op operationeel niveau heeft Urbanove de PGR benut om vooruitgang te boeken op de 2 projecten op vlak van commercialisatie, programma definiëring en grondbezit.
- Het management van Urbanove heeft de hypothesen van de businessplannen (waaronder de kosten en de marktparameters - huurniveaus en de kapitalisatiegraad) met de hulp van externe experts grondig herwerkt. Dit werk heeft geleid tot de definitieve dimensionering van de projecten. Momenteel worden er onderhandelingen gevoerd met de schuldeisers van Urbanove en met de publieke overheden, alsook met externe partners met het oog op een herkapitalisatie van de twee projectvennootschappen Les Rives de Verviers en Le Coté Verre.

Op 30 juni 2016 heeft Banimmo een pariteitstest uitgevoerd op de achtergestelde leningen aan Urbanove op basis van deze nieuwe businessplannen. Dit heeft ertoe geleid dat de Raad van Bestuur van Banimmo beslist heeft om op 30 juni de waarde van haar vordering op Urbanove te handhaven.

b. Acquisities

Tijdens het 1^{ste} semester van 2016 hebben geen nieuwe acquisities plaatsgevonden.

c. Desinvesteringen

Tijdens het eerste semester van 2016 werden meerdere verkoopdossiers opgestart die in 2016 en 2017 moeten leiden tot een verkoopopbrengst van ongeveer € 200 miljoen.

3. BANKFINANCIERINGEN

De vennootschap en de partnerbanken van het gesyndiceerd krediet zijn in nauwe samenwerking om de modaliteiten te definiëren van een progressieve afbouw van het krediet dat op 5 september 2016 vervalt, en dit in functie van de verkopen. Deze nieuwe modaliteiten zullen aan de Raad van Bestuur van Banimmo in de maand augustus voorgesteld worden. Toekomstige projecten zullen door bilaterale kredieten gefinancierd worden, zoals dit het geval is sinds een aantal jaren.

4. EVOLUTIE VAN HET BESTUUR

Patrick Mertens de Wilmars, vaste vertegenwoordiger van Wimer Consults SCS, werd tot CEO benoemd en vervult deze functie sinds 10 mei 2016.

5. DE RESULTATEN²

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	K €	K €
	30/06/2016	30/06/2015
Omzet	4.713	27.655
waarvan Nettohuuropbrengst van vastgoedbeleggingen	4.218	3.917
<i>Brutohuurinkomsten</i>	5.468	6.031
<i>Kosten van verhuring</i>	-1.250	-2.114
waarvan Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	0	3.323
waarvan Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering	0	19.577
waarvan Erelonen en beheersvergoedingen	543	558
waarvan Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-48	280
Recurrente kosten	0	-19.411
waarvan Kosten van verkochte gebouwen in voorraad	0	-3.186
waarvan Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering	0	-16.224
Andere bedrijfskosten op onroerend goed	-59	-288
Bedrijfs- en administratieve kosten	-4.721	-4.054
Andere inkomsten	-	-
Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT)	-67	3.903
Netto resultaat op vastgoedverkopen	-	-
Netto resultaat van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-	-
Operationeel resultaat (EBIT)	-67	3.903
Netto financiële kosten	-4.713	-4.266
Dividenden	0	67
Resultaat van de andere financiële activa	-19	-
Resultaat vóór belastingen	-4.799	-296
Belastingen	1.368	977
Netto Courant Resultaat	-3.431	681
Wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen (IAS 40)	-868	-3.210
Wijzigingen van reële waarde op indekkingsinstrumenten (IAS 39)	-1.659	1.542
Wijzigingen van reële waarde in het resultaat van deelnemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	76
Winst/verlies op de waarde van gebouwen in voorraad (IAS 2)	-2.000	-
Waardevermindering op vordering ten aanzien van deelnemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-716	-678
Winst/verlies op de waarde van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast en afschrijvingen op deze deelnemingen	-	-
Resultaat van de herklassering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	-	-
Uitgestelde belastingen	318	139
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten	-8.356	-1.450
Resultaat van het boekjaar - stopgezette activiteiten	-	-
Resultaat van het boekjaar	-8.356	-1.450
Minderheidsbelangen	0	-7
Resultaat van het boekjaar - aandeel groep	-8.356	-1.443
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-8.356	-1.443
- Minderheidsbelangen	0	-7

² Banimmo stelt een omzetcijfer voor waarin de opbrengst van de verkopen op gebouwen in voorraad en de bestellingen in uitvoering zijn geïntegreerd.

De omzet omvat voortaan de volgende elementen:

- De netto huurinkomsten
- De opbrengst van de verkoop van gebouwen in voorraad en de bestellingen in uitvoering
- De erelonen en beheercommissies 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.

Deze presentatiewijziging heeft evenwel geen enkele impact op het nettoresultaat van het boekjaar. De rekeningen van 2015 werden herwerkt om deze vergelijkbaar te maken met die van het boekjaar.

CIJFERS PER AANDEEL		30/06/2016	30/06/2015
Gemiddelde aantal aandelen		11.356.544	11.356.544
Basisresultaat per aandeel na verwatering (in € per aandeel)		-0,74	-0,13

BALANS		30/06/2016	31/12/2015
		354.484	350.589
Actief			
Vastgoedbeleggingen (IAS 40)		65.733	65.948
Materiële vaste activa		413	493
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		7.472	7.520
Langlopende financiële activa		48.673	45.862
<i>Waarvan Urbanove</i>		25.678	24.511
<i>Waarvan Conferinvest</i>		18.061	17.885
<i>Waarvan Andere</i>		4.934	3.466
Voorraden (IAS 2)		198.599	192.387
Bestellingen in uitvoering		2.552	2.281
Geldmiddelen		4.000	3.551
Eigen vermogen (voor verdeling)		64.754	73.090
Passief			
Langlopende financiële schulden		166.880	159.570
Kortlopende financiële schulden		89.227	86.976

De **netto huurinkomsten** bedragen € 4,2 miljoen tegenover € 3,9 miljoen op 30 juni 2015. De vennootschap heeft een positief verschil van de huurinkomsten van € 0,3 miljoen gegenereerd ondanks het verlies aan huurinkomsten dat verband houdt met de verkopen van 2015 (Kunst 27 en Corvettes). Deze stijging is met name afkomstig van de Halle Secrétan (geopend in de herfst van 2015) en van de Galerie Vaugirard (positieve evolutie van de bezettingsgraad).

De vennootschap heeft geen **verkoopopbrengst** geregistreerd op gebouwen in voorraad of op bestellingen in uitvoering, tegenover een verkoopopbrengst van € 22,9 miljoen per 30 juni 2015.

De **erelonen en commissies** zijn stabiel gebleven op € 0,5 miljoen. Deze post stemt voornamelijk overeen met het beheer van de "Dolce"-activa voor rekening van Conferinvest.

De (cash en niet-cash) bijdrage van de **vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast**, is in evenwicht, tegenover een winst van € 0,4 miljoen in het eerste semester van 2015.

- Conferinvest, waarin de twee hotels Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly zijn ondergebracht, heeft een globale bijdrage dat in evenwicht is. De operationele bijdrage is evenwel positief voor een bedrag van € 0,9 miljoen, tegenover € 0,6 miljoen per 30 juni 2015. Ondanks de gebeurtenissen van maart 2016 in Brussel blijft het operationeel resultaat (EBITDA) constant in vergelijking met verleden jaar (€ 2,5 miljoen). Voor Dolce Chantilly is het operationeel resultaat meer dan 30% gestegen tot een bedrag van € 1,2 miljoen.
- Grondbank The Loop en Bureau Cauchy hebben een licht negatieve recurrente bijdrage geleverd die de structuurkosten vertegenwoordigt.

Gelet op het feit dat er gedurende dit semester geen verkopen zijn geregistreerd, is de post **kosten en lasten van de verkoop van gebouwen** in voorraad en de bestellingen in uitvoering nihil, tegenover € 19,4 miljoen in het eerste semester van 2015. Ter herinnering: dit bedrag vertegenwoordigt de doorverkoopprijs van de gebouwen en bestellingen die gedurende het jaar werden verkocht.

De **werkingskosten** (administratieve en operationele lasten) bedragen € 4,7 miljoen voor het eerste semester tegenover € 4,1 miljoen gedurende het eerste semester van vorig jaar. Deze stijging houdt verband met de vertrek- en aanwervingskosten die gemaakt zijn gedurende het boekjaar.

De **netto financiële kosten** bedragen -€ 4,7 miljoen, tegenover -€ 4,3 miljoen op 30 juni 2015.

De gemiddelde kost van de schuld vóór impact van de indekkingsinstrumenten bedraagt 3,5% tegenover 3,4% op 30 juni 2015. Rekening houdend met de indekkingsinstrumenten bedraagt de gemiddelde kost 4,7% tegenover 4,5%. Gelet op het feit dat sommige indekkingsinstrumenten in juli 2016 op hun einde lopen, zal de negatieve impact van de indekkingsinstrumenten vanaf het tweede semester minder hoog zijn.

Het financieel resultaat werd eveneens beïnvloed door een (non-cash) waardeverlies van € 1,7 miljoen op de indekkingsinstrumenten. Tijdens het eerste semester van vorig jaar boekte de vennootschap een waardewinst van € 1,5 miljoen op dekkingsinstrumenten, hetzij een verschil tussen de twee boekjaren van € 3,2 miljoen.

De verhouding netto financiële schulden op het totaal van de balans per 30/06/2016 bedraagt 71,1% tegenover 69,3% op 31/12/2015. Deze stijging is vooral te verklaren door de investeringen die de vennootschap heeft uitgevoerd in haar projecten en door het feit dat er gedurende dit eerste semester geen verkopen zijn geregistreerd.

De uitvoering van het verkoopprogramma (zie 8. *Vooruitzichten*) zal leiden tot een terugkeer van de *Loan to Value* (LTV)-ratio naar een niveau dat in de buurt ligt van 50% op het einde van het jaar.

Het **netto courant resultaat** bedraagt een verlies van € 3,4 miljoen, tegenover een winst van € 0,7 miljoen in het eerste semester van 2015.

De beleggingsgebouwen (IAS40) ondergingen een neerwaartse aanpassing van de waarde van € 0,9 miljoen. De gebouwen in voorraad hebben eveneens een waardevermindering gekend voor een bedrag van € 2 miljoen. Deze vermindering werd enkel genomen op het gebouw North Plaza als gevolg van de moeilijke huurmarkt waarin dit gebouw zich bevindt.

De belastingopbrengst bedraagt € 1,7 miljoen tegenover een opbrengst van € 1,1 miljoen voor het eerste semester van 2015 en omvat voor het grootste deel een courante belastingopbrengst van € 1,4 miljoen naar aanleiding van de horizontale fiscale integratie in Frankrijk die op de vorige jaren kon worden toegepast.

Het **geconsolideerd nettoresultaat (IFRS)** van het jaar vertoont een verlies van € 8,4 miljoen tegenover een verlies van € 1,5 miljoen per 30 juni 2015.

6. GEHERWAARDEERD NETTOACTIEF PER AANDEEL

Overeenkomstig de marktpraktijk laat de vennootschap haar volledige portefeuille waarderen door vastgoedexperts om het Geherwaardeerd Nettoactief te kunnen berekenen³. In dit cijfer wordt bijgevolg eveneens rekening gehouden met de marktwaarden voor de gebouwen in voorraad, alsook voor de gebouwen die worden aangehouden door middel van participaties (Dolce en Grondbank The Loop). Op 30 juni 2016 bedroeg het Geherwaardeerd Nettoactief € 125,6 miljoen, ofwel een Geherwaardeerd Nettoactief per aandeel van € 11,06 tegenover € 11,2 per 31/12/2015.

7. GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

Er hebben zich geen gebeurtenissen na de afsluiting voorgedaan.

8. VOORUITZICHTEN

- De huidige verkopen die momenteel lopen en het afronden van de onderhandelingen met de banken van het gesyndiceerd krediet gaan twee belangrijke gebeurtenissen vormen om de activiteit van de groep te bestendigen op basis van een sterkere financiële structuur; Contacten zijn lopende met bepaalde investeerders die geïnteresseerd zijn om bij te dragen aan het kapitaal van Banimmo.
- In Anglet, Frankrijk, zal Banimmo binnen dit en enkele weken een winkelcentrum van 5.100 m² opgeleverd krijgen.
Banimmo zal de operaties ontwikkelen in het kader van de wedstrijden die georganiseerd zijn voor de bouw van een nieuwe restauratiepool in La Défense (4.700 m²) en van een winkelcomplex in Montpellier (6.300 m² aan handelszaken).
- In België zal Banimmo zich samen met de stad Vilvoorde coördineren om de RUP te bekomen dat zal toelaten om 250 woningen te ontwikkelen voor een totale oppervlakte van ongeveer 33.000 m².
- In België (Brussel) heeft Banimmo in juni 2016 een vergunning bekomen om het gebouw North Plaza te herontwikkelen naar een passief gebouw waarvan de commercialisatie zal gelanceerd worden.

9. FINANCIËLE KALENDER

Tussentijdse verklaring voor het derde trimester van 2016:

Midden november 2016

10. FINANCIËEL VERSLAG VOLGENS DE IAS NORM 34

Het financieel verslag opgesteld conform de IAS norm 34 inclusief het tussentijds jaarverslag en het verslag van de commissaris is beschikbaar op de website www.banimmo.be.

³ Deze waarde wordt berekend vertrekkende vanaf het geconsolideerd eigen vermogen op 30 juni 2016 en door er het volgende aan toe te voegen:

- voor de activa in voorraad (IAS 2), verschil tussen de expertisewaarde en de balanswaarde, na aftrek van de belasting
- voor de financiële activa en de participaties waarop vermogensmutatie is toegepast, het verschil tussen de expertisewaarde en de balanswaarde

Voor meer informatie, gelieve u te wenden tot:

Banimmo

Lenneke Marelaan 8
1932 Zaventem

www.banimmo.be

Patrick Mertens

CEO
Tel.: +32 2 710 53 11

patrick.mertens@banimmo.be

Cedric De Laet

CFO
Tel.: +32 2 710 53 11

cedric.delaet@banimmo.be

Over Banimmo

Banimmo 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 Banimmo historisch aanwezig is), als voor handelspanden of nichesegmenten (hotels, rusthuizen, enz.).

De onderneming telt een dertigtal medewerkers. De vastgoedportefeuille heeft een totale waarde van € 359 miljoen eind juni 2016. België is de belangrijkste markt met een marktwaarde van 63% van de portefeuille. Frankrijk vertegenwoordigt 37% van de portefeuille van Banimmo. 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 (21,53%). De resterende 28,96% zijn in handen van het publiek.