

## PERSBERICHT

Gereguleerde informatie  
Brussel, 22 februari 2013: 7u45

---

### Geconsolideerde resultaten op 31 december 2012

**Nieuwe huurovereenkomsten of huurverlengingen voor 13.410 m<sup>2</sup>.**

**Daling van de netto huurinkomsten bijna uitsluitend tengevolge van de overdrachten van verhuurde activa in 2011 en 2012.**

**Afronden van drie verkoopstransacties waarbij een netto geconsolideerde meerwaarde van €6.706K wordt gerealiseerd, wat onder de aangekondigde doelstellingen ligt.**

**Doorgezette investeringsactiviteit met een nieuw potentieel aan bebouwbare of te renoveren oppervlakte van 70.000 m<sup>2</sup> wat een groei van 39% betekent van de op termijn verkoopbare oppervlaktes. Deze acquisities zullen niet onmiddellijk huurinkomsten opleveren.**

**De impact van de tijdelijke waardeschommelingen op de vastgoedportefeuille bedraagt € 257K, € -2.011K op de dekkingsinstrumenten en € -2.092K op de resultaten van de vennootschappen waarop vermogensmutatie werd toegepast.**

**Het operationele resultaat blijft nagenoeg stabiel en bedraagt €14,65, tegenover € 15,06 miljoen in 2011. Het netto courant resultaat gaat van €6,97 miljoen naar €6,46 miljoen.**

**Het dividend blijft 0,27€ per aandeel.**

**De netto intrinsieke waarde<sup>1</sup> per aandeel bedraagt € 15,08, in vergelijking met € 14,52 in 2011 (+4%).**

---

### 1. ACTIVITEITEN MET BETREKKING TOT DE PORTEFEUILLE

#### A. Commerciële activiteiten

Op 31 december 2012 bedragen de netto huuropbrengsten € 11.686K tegenover € 14.308K op 31 december 2011. Dit niveau komt overeen met de verwachtingen.

Het negatieve verschil tussen de huurinkomsten vergeleken met vorig jaar vloeit voornamelijk voort uit de verkoop van Clamart gedurende het eerste semester van 2011 enerzijds, en anderzijds de verkopen van drie activa tijdens het tweede semester van 2011 namelijk de gebouwen Antwerp Expo, Lozana en Saran I; en daarna in 2012 ook de verkoop van Saran II.

---

<sup>1</sup> de berekeningsmethode voor de netto intrinsieke waarde werd niet geauditeerd.

Deze waarde is de som van (i) de vastgoedbeleggingen die aan de netto marktwaarde volgens vastgoedexpert (IAS 40) worden gewaardeerd, (ii) de gebouwen in voorraad (IAS 2) aan hun historische kostprijs, (iii) de beursgenoteerde financiële participaties aan hun beurskoers. Voor de joint-ventures, wordt City Mall gewaardeerd aan haar historische acquisitieprijs; les Jardins des Quais, The Loop en de Dolce hotels aan de marktwaarde volgens vastgoedexpert.

Van deze totale som wordt de netto financiële schuld van de vennootschap afgetrokken.

Daartegenover staat het ingaan van het leasingcontract van het Raketgebouw in Evere dat een stijging van het huurinkomen betekent.

De totale bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille blijft stabiel op 84%.

Banimmo heeft in België meerdere nieuwe huurovereenkomsten getekend voor haar kantoorgebouwen Prins B.5 (Antwerpen), het Diamond gebouw (Brussel) en het Alma Court gebouw (Brussel) voor een totale oppervlakte van 5.145 m<sup>2</sup> en een jaarlijks nominaal huurinkomen van € 688K.

In Frankrijk werden nieuwe huurovereenkomsten afgesloten voor de activa Jardin des Quais (Bordeaux), les Corvettes (Parijs), Marché Saint-Germain (Parijs) en La Halle Secrétan voor een totale oppervlakte van 8.265 m<sup>2</sup> en een jaarlijks nominaal huurinkomen voor Banimmo van € 1.527K.

Gedurende deze periode werd geen enkel belangrijk vertrek van een huurder geregistreerd.

De acquisities van het eerste semester leveren nog geen huurinkomsten op.

## **B. Verkopen en acquisities**

Tijdens het eerste semester deden nieuwe acquisities de pipeline van Banimmo aangroeien:

- De acquisitie van de zetel van Mercedes in Versailles met een nuttige te herontwikkelen oppervlakte van 27.000 m<sup>2</sup>, voor € 6,75 Mio. Het gebouw biedt verschillende reconversiemogelijkheden en onder meer, maar niet enkel, het creëren van een nieuw hotelcomplex. Momenteel wordt een hoteluitbater gezocht op basis van een huurovereenkomst.
- De acquisitie in Suresnes, vlakbij Parijs, van een handelscentrum van 4.660 m<sup>2</sup> voor € 11,5 Mio. Deze galerij bevindt zich momenteel in een verwaarloosde staat. Banimmo ondertekende reeds een huurovereenkomst voor een oppervlakte van 2.300 m<sup>2</sup> met een bekend merk uit de voedingssector dat als locomotief zal dienen voor deze galerij.
- De ondertekening van de samenwerkingsakkoorden voor de commercialisatie en de ontwikkeling van de velden 3 en 5 op de site The Loop te Gent (56.000 m<sup>2</sup>).
- Het opstarten van een project voor het ontwikkelen van een kantoorgebouw van 8.000 m<sup>2</sup> te Charleroi dat reeds op voorhand voor 15 jaar vast verhuurd werd aan een financiële instelling. Deze operatie die voorzien was voor eind 2012 is uitgesteld tot midden 2013 omdat er een beroep werd ingediend. Dit project wordt samen met de vorige eigenaar van de grond gerealiseerd op een 50/50 basis.
- Het verwerven, voor een bedrag van € 1,8 Mio, van een terrein te Evere (Da Vinci Parc – Brussel) met een oppervlakte van 1ha 47a waarop 30.000 m<sup>2</sup> kan gebouwd worden.

Deze transacties vertegenwoordigen een ontwikkelings- en renovatiepotentieel voor Frankrijk en België van 70.000 m<sup>2</sup>. Indien men de momenteel beheerde vastgoedportefeuille van 174.600 m<sup>2</sup> in beschouwing neemt, dan betekent dit een groei van 39% van de op termijn verkoopbare oppervlaktes.

Banimmo heeft drie overdrachten gerealiseerd:

- De eerste verrichting betreft de overdracht van het laatste gedeelte van Saran (Orleans); de transactie bedroeg € 1 Mio en heeft geen impact op de geconsolideerde rekeningen.
- De tweede operatie is de overdracht van de schuldvordering op de vruchtgebruikvergoedingen die de Europese Commissie aan Banimmo verschuldigd is op het gebouw H3 gelegen te Evere (Da Vinci Park), voor een bedrag van € 11,1 miljoen. Bij deze transactie behoudt Banimmo de erfpacht die loopt tot 2080, waardoor in 2023, op de vervaldag van het overgedragen vruchtgebruik van de Europese Commissie, een herontwikkeling van 34.000m<sup>2</sup> kan overwogen worden. Deze overdracht laat dus een waardering van de residuaire rechten toe die door deskundigen op € 4,8 Mio worden geschat.  
Door deze ingewikkelde operatie werd het mogelijk om dit vastgoedcomplex beter te waarderen vergeleken met een klassieke overdracht van het actief waarvoor de markt niet bereid was om meer dan € 13 Mio te bieden.
- Er werd tevens een gedeelte van een terrein te Ans overgedragen aan de gemeente Ans voor een toekomstig politiegebouw. Voor de grond in Ans gingen Banimmo en de groep Equilis overigens een samenwerkingsovereenkomst aan om de ontwikkeling van een commercieel project op de site te analyseren.

Deze overdrachten leverden in het totaal een opbrengst op van €12 mio, onder het aangekondigde objectief van € 50 mio, wat aangeeft dat de investeringsmarkt nog steeds zeer selectief is en enorm onder druk staat. Het proces om de overdrachten te realiseren wordt sterk vertraagd door een moeilijke conjunctuur.

Daarnaast heeft Banimmo, in het kader van een opdracht van gedelegeerd bouwheer, een gebouw van 7.200 m<sup>2</sup> opgeleverd dat verhuurd is aan de Vlaamse Milieu Maatschappij. Deze operatie vertegenwoordigt naast de het gedeelte van de winst dat reeds in 2011 geboekt werd een winst op het boekjaar van € 866 K.

### **C. Ontwikkelingen en herpositionering**

De belangrijkste evolutie heeft betrekking op het commercieel project te Parijs (19<sup>de</sup> arrondissement) van de handelsgalerij Secrétan. De zware renovatie zou in de lente, met een vertraging van 6 maanden, van start moeten kunnen gaan.

Op het vlak van de ontwikkelingen heeft Banimmo voor de galerie Marché St-Germain een principeakkoord afgesloten met internationale topmerken, dat slaat op de verhuur van bijna twee derden van de oppervlakten. Het akkoord is nog onderhevig aan het technisch nazicht en aan het bekomen van de administratieve vergunningen.

## 2. COMMENTAAR OP DE RESULTATEN

### Kerncijfers

Geconsolideerde resultatenrekening	K €	K €
	31/12/2011	31/12/2012
<b>Recurrente inkomsten</b>	18.954	16.142
waarvan nettohuuropbrengst	14.308	11.686
brutohuurinkomsten	17.502	15.004
kosten van verhuring	-3.194	-3.318
waarvan erelonen en beheersvergoedingen	2.065	1.417
waarvan aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	2.581	3.039
Andere bedrijfskosten/opbrengsten op onroerend goed	-167	-326
Bedrijfs- en administratieve kosten	-7.919	-7.871
Andere inkomsten	0	0
<b>Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT)</b>	<b>10.868</b>	<b>7.946</b>
<b>Netto resultaat van vastgoedverkopen</b>	<b>4.195</b>	<b>6.706</b>
<b>Netto resultaat van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Operationeel resultaat (EBIT)</b>	<b>15.063</b>	<b>14.652</b>
Netto financiële kosten	-7.931	-7.937
Dividenden	39	30
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>7.171</b>	<b>6.745</b>
Belastingen	-198	-284
<b>Netto Courant Resultaat</b>	<b>6.972</b>	<b>6.461</b>
Wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen (IAS 40)	-2.869	-111
Wijzigingen van reële waarde op indekkingsinstrumenten (IAS 39)	-1.530	-2.011
Wijzigingen van reële waarde in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-1.301	-2.092
Aanpassingen van waarde in voorraden (IAS 2)	0	368
Uitgestelde belastingen	-112	59
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten	<b>1.161</b>	<b>2.674</b>
Resultaat van het boekjaar - stopgezette activiteiten	0	0
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>1.161</b>	<b>2.674</b>
minderheidsbelangen	-2	-4
<b>Resultaat van het boekjaar - aandeel groep</b>	<b>1.163</b>	<b>2.678</b>
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	1.161	2.674
- Minderheidsbelangen	-2	-4
Totaal aantal aandelen	11.356.544	11.356.544

Kerncijfers	31/12/2011	31/12/2012
Dekkingsratio van de recurrente inkomsten op bedrijfskosten	2,34	1,97
<u>Cijfers per aandeel</u>		
Gemiddeld aantal aandelen A	10.318.172	10.318.172
Gemiddeld aantal aandelen B	1.038.372	1.038.372
<u>Basis resultaat per aandeel (in €)</u>		
Aandeel A	0,10	0,24
Aandeel B	0,10	0,24

BALANS	31/12/2011	31/12/2012
<u>Totaal Balans</u>	376.260	401.307
waaronder vastgoedbeleggingen	84.166	91.575
waaronder materiële vaste activa	1.577	1.560
waaronder deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	60.779	60.854
waaronder langlopende financiële activa	54.969	58.776
waaronder voorraden	151.544	166.704
waaronder geldmiddelen	5.390	3.998
<u>Eigen vermogen (voor verdeling)</u>	133.322	132.951
Langlopende financiële schulden	212.178	231.095
Kortlopende financiële schulden	4.165	7.100

Ter herinnering, de recurrente inkomsten van Banimmo vloeien voornamelijk voort uit 3 bronnen:

- De netto huurinkomsten
- De erelonen en beheerscommissies in het kader van samenwerkingsakkoorden
- Het aandeel van de resultaten van de vennootschappen waarop vermogensmutatie wordt toegepast. Voor het economisch resultaat van die vennootschappen werd geen rekening gehouden met de non cash elementen.

Op 31 december 2012 bedragen de **netto huurinkomsten** € 11.686K tegenover € 14.308 K op 31 december 2011. Dit verschil wordt toegelicht onder de rubriek "Commerciële Activiteiten".

De **erelonen en commissies** bedragen € 1.417 K tegenover € 2.065 K. De belangrijkste bijdrage aan deze rubriek wordt geleverd door het afwerken van het contract van gedelegeerd bouwheer voor de oplevering van het kantoorgebouw van 7.200m<sup>2</sup> aan Participatie Maatschappij Vlaanderen.

De **resultaten van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast** resulteren in een IFRS opbrengst van € 947 K tegenover een opbrengst van € 1.280K in 2011.

Ook dit negatieve verschil vloeit voort uit de schommelingen van de juiste waarde (non cash) vergeleken met de vorige periode. Enkel op basis van het economisch resultaat gaat dit resultaat van € 2.581K in 2011 naar € 3.039 K in 2012.

Dit resultaat wordt als volgt samengesteld:

i. SNC Les Jardins des Quais – een handelscentrum in Bordeaux

De bijdrage aan het IFRS resultaat gaat van € 632K naar € 443K na de impact van een uitzonderlijke last. Dit actief is nu voor 96% verhuurd en de renovatie ervan is voltooid. Het omzetcijfer van dit centrum gaat goed vooruit.

ii. Montea

De bijdrage van Montea gaat van € 429K naar € 338K ondanks een stijgend netto courant resultaat. Dit verschil is het gevolg van negatieve aanpassingen van de juiste waarde van de portefeuille met €6,7 Mio en van dekkingsinstrumenten met €8 Mio.

Het netto courante resultaat stijgt met 10% en bereikt €11,25 Mio.

Montea kondigt een stijging van haar dividend aan met 5% aan, naar 1,93€ per aandeel voor 2013.

iii. Grondbank The Loop

De bijdrage door de vermogensmutatie gaat van een verlies van € 250K naar een winst van € 385K, als gevolg van de verkoop van een kantoorgebouw op de site.

De vennootschap en Banimmo gaan aldus over naar een actieve waarderingsfase van de site, die voorzien is van de nodige infrastructuur.

iv. Conferinvest (Dolce conferentiecentra)

De bijdrage van de twee Dolce conferentiecentra daalt van € 773 K naar € 27 K.

De operationele resultaten van deze centra die in het eerste semester in vergelijking met 2011 stabiel waren, gingen in het tweede semester vooral in Frankrijk sterker achteruit dan verwacht. De omzet is lichtjes gedaald van € 37.133 K naar € 36.150 K en de Ebitda (excl. Uitzonderlijke lasten) zakt van € 7.743 K naar € 6.184 K.

De resultaten worden beïnvloed door een uitzonderlijke last van € 500 K voor het finaal afhandelen van een handelsgeschil in La Hulpe.

v. City Mall

De bijdrage van deze participatie resulteert in een verlies van € 246 K tegenover een verlies van € 304 K in 2011, ten gevolge van de ontwikkelingskosten voor de projecten te Verviers en Namen die niet kunnen geactiveerd worden. De mezzanine financiering levert een financieel resultaat op van € 2.847 K.

Het Waals Gewest heeft een nieuwe, beter gemotiveerde vergunning afgeleverd voor het project voor het commercieel centrum in Verviers; dit maakt echter opnieuw het voorwerp uit van een beroep voor de Raad van State ingediend door dezelfde opposanten.

Dit uitstel in de tijd brengt bijkomende ontwikkelingskosten met zich mee en een vermindering van de verwachte marge.

Voor het project in Namen wordt het einde van de procedure voor de "*Périmètre de Remembrement Urbain (PRU)*" verwacht voor het 2<sup>de</sup> trimester van 2013. Dit PRU is nodig voor het indienen van de uiteindelijke vergunningsaanvraag.

Dit zal een vertraging van de uitvoering van het project impliceren die echter geen impact zal hebben op de verwachte marge.

Rekening houdend met de bestaande projecten voor commerciële centra in Charleroi, zou het project van City Mall moeten evolueren naar een uitbreiding van de bovenstad; deze uitbreiding zou een aantal openbare functies (Tentoonstellingen, Congressen) en private functies (een aantal handelszaken, administratie en kantoren, woongelegenheden, hotel) omvatten in het kader van de concentratie van de site met een sterke verscheidenheid.

Deze benadering zal toelaten om te ontwikkelen, waarbij tezelfdertijd rekening wordt gehouden met de commerciële infrastructuur die als complementair wordt beschouwd en aan te sluiten bij het stedenbouwkundig beleid van het nieuwe College.

De **werkingskosten** (administratieve en operationele lasten) dalen van € 7.919 K naar € 7.871 K (-2,6%).

De recurrente werkingskosten van de groep kennen geen bijzondere evolutie; het verschil vloeit voort uit specifieke kosten die hoofdzakelijk verbonden zijn met voorstudies van het dossier The Loop (Gent) en aan de opdracht van gedelegeerd bouwheer voor de levering van het gebouw aan PMV.

De dekkingsratio van de recurrente inkomsten tegenover de operationele kosten bedraagt 1,97 tegenover 2,34 in 2011.

De **netto financiële lasten en dividenden** bereiken € 9.919K tegenover € 9.422K in 2011, inclusief de non cash last van € 2.011K op schommelingen van de juiste waarde van de dekkingswaarden (IAS39).

De interesten op de bank- en obligatieschulden bleven over het algemeen beschouwd stabiel met een schuld van € 238 Mio eind 2012 tegenover een schuld van € 216 Mio eind 2011.

De gemiddelde kost van de schuld, vóór impact van de dekkingsinstrumenten, is gedaald tot 3,56% tegenover 3,86% in 2011. Rekening houdende met de bestaande dekkingsinstrumenten, bedraagt deze gemiddelde kost 4,66% tegenover 5,01% in 2011.

De negatieve waardering van de dekkingsinstrumenten is het gevolg van de aanhoudende daling van de interesttarieven op de markten.

Dit fenomeen raakt alle vastgoedvennootschappen waarvan de meerderheid haar interestrisico indekt en daartoe door de banken verplicht worden.

Rekening houdend met de bestaande dekkingsinstrumenten zijn 85% van de financieringsbronnen van Banimmo afgesloten tegen een vaste intrestvoet. Dit percentage zal nog dalen naar 70% omdat bepaalde dekkingsinstrumenten begin 2013 vervallen.

De ratio “netto financiële schulden op de totale balans” bedraagt 58,35% tegenover 56,1% in 2011.

Het **netto courant resultaat**, vóór de verdere verwerking van de juiste waarden (IAS 40 en IAS 39), is lichtjes gedaald tot € 6.461 K tegenover € 6.972 K in 2011.

Het **geconsolideerde netto resultaat (IFRS)** bedraagt € 2.678 K vergeleken met € 1.163 K in 2011.

Het geheel van de schommelingen ten gevolge van IAS 39, IAS 40 en de winsten/verliezen op de waarden van de gebouwen in voorraad, met in begrip van de vennootschappen waarop mutatie wordt toegepast vertegenwoordigt een last van € 3.787 K tegenover 5.812 K in 2011.

### **3. DE INTRINSIEKE WAARDE VAN HET AANDEEL**

De intrinsieke waarde van het aandeel bedraagt € 15,08 terwijl de beurskoers € 9,59 bedraagt (gemiddelde van de 30 laatste dagen).

Sedert 31 december 2011 is de intrinsieke waarde met 4% gestegen.

Deze stijging wordt niet weerspiegeld in de beurskoers; de beurskoers is gedaald van € 9,99 op 31 december 2011 naar € 9,61 op 31 december 2012 (-3,8%), met een jaargemiddelde van € 9,26.

### **4. VOORUITZICHTEN EN GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING**

In de vastgoedportefeuille werden twee belangrijke huurhernieuwingen afgesloten: Unilever op Diamond (4.800m<sup>2</sup>, Brussel) en Metrologie op Les Corvettes (3.800m<sup>2</sup>, Parijs)

Voor het gebouw Prins B werd een verkoopscompromis ondertekend; de notariële akte is voorzien eind maart.

Wat betreft het handelsactief in Eragny heeft Banimmo een aanvaardbaar vast bod ontvangen. De koper had reeds in november laatstleden een due diligence laten uitvoeren zodat deze verkoop snel kan gerealiseerd worden.

Op financieel vlak werd de gesyndiceerde kredietfaciliteit in januari van € 120 miljoen op € 130 miljoen gebracht, tegen dezelfde voorwaarden als laatst.

De prioriteit ligt nog steeds op het verderzetten van het verkoopprogramma van de rijpe en stabiele activa.

### **5. DIVIDEND**

De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de betaling van een gewoon bruto dividend van € 0,27 voorstellen. Dat dividend vertegenwoordigt een pay out ratio van 47% tegenover het netto courant resultaat.

### **6. ATTEST VAN DE COMMISSARIS**

De commissaris heeft bevestigd dat hij zijn nazicht ten gronde beëindigd heeft en dat hij geen onjuistheden van betekenis heeft gevonden in het ontwerp van de jaarrekening en de geconsolideerde resultatenrekeningen en dat de boekhoudkundige informatie opgenomen in het jaarlijks persbericht op alle belangrijke punten overeenstemt met het ontwerp van de rekeningen waarvan ze een uittreksel zijn.



**Contact:**

Didrik van Caloen  
nv BANIMMO sa  
Tel. : +32 2 710 53 11  
e-mail : [didrik.vancaloen@banimmo.be](mailto:didrik.vancaloen@banimmo.be)

Christian Terlinden  
nv BANIMMO sa  
Tel. : +32 2 710 53 11  
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 25 vastgoedeigendommen, goed voor een totale portefeuillewaarde van meer dan 414 miljoen euro. België is de belangrijkste markt met een marktwaarde van 61 % van de portefeuille, terwijl Frankrijk 39 % van de portefeuille vertegenwoordigt. De portefeuille evolueert continu dankzij de voortdurende herpositionering en verkoop van activa. De vennootschap is voor 49,51 % in handen van de Franse groep Affine en voor 24,90 % van het management die een aandeelhoudersovername hebben afgesloten. De resterende 25,59 % zijn in handen van het publiek.*