

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie
17 februari 2012 :7h45

Geconsolideerde resultaten op 31 december 2011

- **Stabiliteit van de netto huurinkomsten.** De inkomsten van de vastgoedactiva die eind 2010 werden verworven, compenseren de huurinkomsten van de in 2011 verkochte activa.
 - **Banimmo heeft vier verkoopstransacties afgerond die voor een totaal bedrag van €4,19 miljoen netto meerwaarde meebrachten terwijl in 2010 geen enkele verkoop werd gerealiseerd.**
 - **Verzwakking van de bijdrage van de vennootschappen waar vermogensmutatie is toegepast (€-3,48 miljoen) voornamelijk te wijten aan waardeschommelingen van de activa en de dekkingsinstrumenten.** De operationele prestaties van die participaties blijven goed en beantwoorden aan de verwachtingen.
 - **Het operationeel resultaat gaat vooruit van €10,05 miljoen naar €15,06 miljoen (+50%).**
 - **Het netto courant resultaat gaat van €2,6 miljoen naar €6,97 miljoen (+168%).**
 - **De netto intrinsieke waarde⁽¹⁾ bedraagt €14,52 per aandeel.**
-

1. ACTIVITEITEN MET BETREKKING TOT DE PORTEFEUILLE

A. Commerciële activiteiten

De netto huurinkomsten bedragen €14.308 K tegenover € 14.260K in 2010.

Deze stabiele situatie wordt bereikt doordat de verdwenen huurinkomsten van de overgedragen activa (Clamart, Antwerp Expo, Lozana en Saran (Orléans)) gecompenseerd worden door de huurinkomsten van de gebouwen gekocht in Eragny en Rouen, alsook door het in huur nemen van het Electrolux gebouw.

In december werden twee belangrijke huurtransacties afgesloten: 1.040 m² in Alma Court (Brussel) en 3.791 m² in les Corvettes (Parijs).

De gemiddelde bezettingsgraad van de investeringsgebouwen bedraagt 79% van de op 31 december 2011 beschikbare oppervlaktes, tegenover 83% op 31 december 2010.

B. Herontwikkelingen en renovatie

Op 30 juni 2011 werd de nieuwe zetel van de groep Electrolux te Evere opgeleverd en in gebruik genomen in het kader van een BTW leasingovereenkomst.

De toekomstige zetel van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) wordt in het kader van een overeenkomst van gedelegeerd bouwheer afgewerkt. De oplevering is voorzien in april 2012.

In afwachting van herontwikkelingswerken van de commerciële oppervlaktes te Eragny werd een overeenkomst afgesloten waarbij de huurder Castorama tot in 2014 behouden blijft.

Het herpositioneren van de galerij Vaugirard te Parijs wordt verder gezet met een gewijzigd en meer uitgebreid werkenprogramma.

C. Investeringen en overdrachten

Gedurende het eerste semester heeft Banimmo een wedstrijd gewonnen die georganiseerd was door de Stad Parijs voor de zware renovatie van een Halle Baltard. Het project heeft betrekking op 3.800 m² handelsruimten, grotendeels reeds voorverhuurd. De voorstudies voor de renovatie werden aangevangen.

Banimmo, in samenwerking met een privépartner, werd geselecteerd voor het leveren van een kantoorgebouw op maat te Charleroi.

Op het vlak van de overdrachten realiseerde Banimmo de eerste verkoopstransacties op haar Franse portefeuille. Er werden vier transacties afgerond voor een totaal netto bedrag van € 51,96 miljoen (actiefwaarde).

- Het commercieel centrum te Clamart werd overgedragen voor een netto bedrag van € 19,60 miljoen met een IRR van 37%.
- Antwerp Expo te Antwerpen werd overgedragen aan de huurder op basis van een actiefwaarde van € 17,1 miljoen. De transactie genereerde een IRR van 13%.
- Het Lozana gebouw werd in december verkocht op basis van een actiefwaarde van € 15,45 miljoen. De verrichting genereerde een IRR van 16% gedurende de periode waarin het in portefeuille was.
- Eén van de twee commerciële activa dichtbij Orléans werd overgedragen voor een netto prijs van € 2,58 miljoen. Deze operatie genereerde een IRR van 9% gedurende de periode waarin het in portefeuille was. Ook het tweede actief wordt te koop gesteld.

2. COMMENTAAR OP DE RESULTATEN

Geconsolideerde resultatenrekening	K €	K €
	31/12/2010	31/12/2011
Recurrente inkomsten	17.703	18.954
waarvan nettohuuropbrengst	14.260	14.308
brutohuurinkomsten	17.466	17.502
kosten van verhuring	-3.206	-3.194
waarvan erelonen en beheersvergoedingen	1.274	2.065
waarvan aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	2.169	2.581
Andere bedrijfskosten/opbrengsten op onroerend goed	-826	-167
Bedrijfs- en administratieve kosten	-7.072	-7.919
Andere inkomsten	0	0
Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT)	9.805	10.868
Netto resultaat van vastgoedverkopen	254	4.195
Netto resultaat van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0
Operationeel resultaat (EBIT)	10.059	15.063
Netto financiële kosten	-7.264	-7.931
Dividenden	88	39
Resultaat vóór belastingen	2.883	7.171
Belastingen	-283	-198
Netto Courant Resultaat	2.600	6.972
Wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen (IAS 40)	-2.978	-2.869
Wijzigingen van reële waarde op indekkingsinstrumenten (IAS 39)	-2.745	-1.530
Wijzigingen van reële waarde in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	2.589	-1.301
Aanpassingen van waarde in voorraden (IAS 2)	400	0
Uitgestelde belastingen	590	-112
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten	456	1.161
Resultaat van het boekjaar - stopgezette activiteiten	0	0
Resultaat van het boekjaar	456	1.161
minderheidsbelangen	0	-2
Resultaat van het boekjaar - aandeel groep	456	1.163
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	456	1.161
- Minderheidsbelangen	0	-2
Totaal aantal aandelen	11.356.544	11.356.544

Kerncijfers	31/12/2010	31/12/2011
Dekkingsratio van de recurrente inkomsten op bedrijfskosten	2,57	2,34
<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 na verwatering (in €)</u>		
Aandeel A	0,04	0,10
Aandeel B	0,04	0,10

BALANS	31/12/2010	31/12/2011
<u>Totaal Balans</u>	410.320	376.260
waaronder vastgoedbeleggingen	113.057	84.166
waaronder materiële vaste activa	1.528	1.577
waaronder deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	60.165	60.779
waaronder langlopende financiële activa	41.033	54.969
waaronder voorraden	162.888	151.544
waaronder geldmiddelen	3.514	5.390
<u>Eigen vermogen (voor verdeling)</u>	136.758	133.322
Langlopende financiële schulden	223.615	212.178
Kortlopende financiële schulden	22.397	4.165

Ter herinnering de drie belangrijkste bronnen van recurrente inkomsten van Banimmoo zijn :

- De huurinkomsten
- De erelonen en commissies
- Het aandeel in de resultaten van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast

De netto **huurinkomsten** bedragen € 14.308K tegen € 14.256 K in 2010. De redenen daarvoor werden vermeld onder de rubriek "Commerciële activiteiten".

De **erelonen en commissies** zijn van € 1.274K in 2010 gestegen tot € 2.064K. De belangrijkste reden voor de verhoging van deze rubriek is de realisatie van twee gebouwen op maat ("built to suit").

De **resultaten van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast** bedragen € 1.280K tegenover € 4.758K in 2010. Dit aanzienlijk verschil van € 3.480K is voornamelijk te wijten aan de waardeschommelingen (non cash) van de activa en de dekkingsinstrumenten. De operationele prestaties van deze participaties blijven toereikend.

Deze resultaten zij als volgt samengesteld :

i. Montea

Het percentage van deze participatie is gewijzigd in vergelijking met 2010. Banimmoo heeft een aantal aandelen in de markt teruggeplaatst en genereerde zo een meerwaarde van €747.238.

Banimmoo houdt aldus 14,8% van het kapitaal, tegenover 23,26% in het verleden.

Banimmo volgde in juni 2010 de door de vennootschap voorgestelde kapitaalsverhoging, maar was van oordeel dat deze participatie het gewenste niveau van haar engagement oversteeg.

De operationele resultaten van Montea zijn zeer bevredigend gebleven. Het nettoresultaat exclusief niet gerealiseerde elementen bedraagt €10.244.311 tegenover €7.938.401 in 2010.

De wijzigingen van de juiste waarde op de portefeuille en de afgeleide dekkingsinstrumenten bedragen daarentegen evenwel € -4.419.896 en € -4.917.543, wat het netto boekhoudkundig resultaat terugbrengt tot €906.751, tegenover €8.223.544 in 2010.

Het dividend van Montea zal stabiel blijven.

ii. SNC Les Jardins des Quais (Bordeaux)

De bijdrage van deze joint venture bedraagt €632.068, in vergelijking met €2.169.363 in 2010.

Op het operationele vlak verbeteren de resultaten met een verhoging van de huur en bijgevolg van de omzet van de SNC. Naast de stijging van de huur, hebben de commerciële merken van het centrum, gemiddeld gezien, ook een zichtbare verbetering van hun omzet gekend.

Er zijn goede vooruitzichten om het laatste leegstaande gebouw in 2012 te verhuren.

De daling van deze bijdrage is te verklaren door een geringere stijging van de juiste waarde van het actief in 2011, in vergelijking met 2010.

iii. Grondbank The Loop

Na de verkooptransacties van grond aan Ikea in 2009 en aan de Participatie Maatschappij Vlaanderen in 2011, werkt de vennootschap verder aan het bouwrijp maken van haar terreinen op deze belangrijke site.

De vennootschap denkt dat ze in de loop van 2012 een aantal akkoorden zal kunnen afsluiten met betrekking tot de pre-ontwikkeling van velden 3, 5 en 12.

Voor 2011 is de bijdrage aan de resultaten van Banimmo negatief ten bedrage van €250.530 tegenover een positief saldo van €298.919 in 2010.

In tegenstelling tot vorige jaren werden er in 2011 geen gronden verkocht.

iv. Conferinvest (Dolce La Hulpe – Dolce Chantilly)

Conferinvest is eigenaar van de twee hotels/conferentiecentra die in Brussel en Parijs uitgebaat worden door Dolce International.

Het jaar 2011 heeft de tendens bevestigd van 2010 die gekenmerkt werd door een heropleving van de hotelsector.

In Chantilly (Parijs), steeg de omzet van €14.775.623 naar €15.711.276 en het netto bedrijfsresultaat (EBITDA) van €2.516.140 naar €3.526.053.

De omzet in Terhulpen (Brussel) is gestegen van €21.020.604 naar €21.422.016 en het netto bedrijfsresultaat (EBITDA) van €3.914.021 naar €4.487.883.

Afgezien van de daling van de financiële lasten en de afschrijvingen (IAS 16) en van de andere non cash posten, bedraagt de bijdrage van de geconsolideerde resultaten €773.306 tegenover €824.543 in 2010.

v. City Mall

De bijdrage van deze vennootschap is negatief ten bedrage van €304.159 tegenover een verlies van €223.781 in 2010, als gevolg van de projectontwikkelingskosten.

Dit verlies vloeit voort uit de lasten die niet kunnen geactiveerd worden.

Het project te Verviers heeft met een aantal tegenslagen te kampen.

De vergunningen werden immers toegekend binnen de voorziene termijnen maar maakten eerst het voorwerp uit van een beroep voor het Gewest en daarna voor de Raad van State.

In januari 2012 heeft de Raad van State de positieve beslissing van het Gewest opgeschort. Deze opschorting zal een kalenderverschuiving voor het project met zich meebrengen, die een impact zal hebben op de intercalaire financiële lasten en dus op de marge. Samen met de regionale autoriteiten onderzoekt de vennootschap op welke manier de door de Raad van State ingeroepen middelen om de vergunning uit te stellen kunnen geregulariseerd worden. Het project in Namen evolueert positief en volgens zijn initiële kalender met een in het tweede semester van 2012 in te dienen aanvraag voor de bouwvergunning. City Mall vervolgt haar studies om een belangrijke terreinoppervlakte bouwrijp te maken in het kader van een multifunctioneel project.

De **netto financiële lasten en dividenden** bedragen € 9.422K tegenover € 9.921K in 2010.

De lasten van de bruto interesten stegen van € 6.833K in 2010 naar € 9.206K in 2011. Ter herinnering, in april 2010 werd een obligatielening van € 75 miljoen geplaatst en een belangrijk gedeelte van dit product heeft het nemen van een participatie in City Mall gefinancierd die een jaarlijks financieel product van € 2.253K genereert.

De last betaald op financiële dekkingsinstrumenten bedraagt € 2.642K en zal vanaf maart 2012 automatisch dalen als gevolg van het verstrijken van de looptijd van de dekkingen afgesloten vóór de crisis van 2008.

De verhouding van de netto financiële schulden tot de totale balans bedraagt 56,1% tegenover 59,1% in 2010.

Het **netto courant resultaat** voor de verwerking van de waardewijzigingen (IAS 40 et IAS 39) bedraagt € 6.972K tegenover € 2.600K in 2010, hetzij een verbetering van 168%.

De netto wijzigingen op reële waarde van zowel de vastgoedactiva als de dekkingsinstrumenten hebben in de loop van het jaar, en in het bijzonder de laatste zes maanden een heel hoge volatiliteit en wijziging gekend. Vergeleken met de resultaten van 30 juni, tekenden de niet gerealiseerde waardewijzigingen een negatief verschil van € 5,42 miljoen aan.

Het **geconsolideerd netto resultaat** bedraagt € 1.163 K tegenover € 456K in 2010.

3. VOORUITZICHTEN EN GEBEURTENISSEN NA DE JAARAFSLUITING

Banimmo bestudeert verschillende niet-speculatieve acquisities en ontwikkelingen in het handels-, conferentiecentra- en kantoorsegment. In dit kader heeft Banimmo in Frankrijk de exclusiviteit verkregen voor het uitvoeren van een due diligence met het oog op het verwerven van een handelscentrum van 5.300 m² op het gelijkvloers van een aantal gebouwen te Parijs.

Banimmo voorziet verschillende overdrachten van activa gedurende het boekjaar 2012 met een verkoopobjectief dat € 80 miljoen zou kunnen bereiken. Het percentage van dit objectief dat uiteindelijk verwezenlijkt zal worden, zal afhangen van de marktvoorwaarden.

4. DIVIDEND

De Raad van Bestuur zal aan de vergadering van de aandeelhouders de uitkering van een gewoon bruto dividend van € 0,27 voorstellen. Dit dividend vertegenwoordigt een payout ratio van 44% ten opzichte van het netto courant resultaat.

5. 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 jaarrekening en geconsolideerde resultatenrekeningen en dat de boekhoudkundige informatie opgenomen in dit 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 41
Email. didrik.vancaloen@banimmo.be

Christian Terlinden
NV Banimmo SA
Tel. +32 2 710 53 42
Email. christian.terlinden@banimmo.be

(1) 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.

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 392 miljoen euro. België is de belangrijkste markt met een marktwaarde van 65 % van de portefeuille, terwijl Frankrijk 35 % van de portefeuille vertegenwoordigt. De portefeuille evolueert continu dankzij de voortdurende herpositionering en verkoop van activa. De vennootschap is voor 49,61 % in handen van de Franse groep Affine en voor 25,05% van het management die een aandeelhoudersovername hebben afgesloten. De resterende 25,34% zijn in handen van het publiek.