

Persbericht

Geslaagde beursintroductie in een moeilijke omgeving : het maatschappelijk kapitaal is vandaag vertegenwoordigd door 11.356.544 aandelen.

Verhuring van 9.453 m² kantoren en 5.856 m² opslagruimte tijdens het eerste semester.

Aankoop van activa voor een totaal van €65 miljoen.

Verkoop van activa voor €14,5 miljoen.

Vooruitgang van het halfjaarlijks resultaat tot €15,1 miljoen in overeenstemming met de verwachtingen, waarvan €11,4 miljoen netto economisch resultaat.

Bevestiging van de bij de beursintroductie aangekondigde jaarperspectieven.

4 september 2007

Activiteiten vastgoedportefeuille

Tijdens het eerste semester heeft Banimmo de bezettingsgraad van haar gerenoveerde gebouwen aanzienlijk verhoogd. De nieuwe verhuringen bedroegen 9.453 m² voor de kantoren en 5.856 m² voor de opslagplaatsen in gebouwen met gemengde oppervlakten. Rekening houdend met de gebruikelijke huurvrije perioden, zullen deze verhuringen in 2007, bij een constante portefeuille, een huurinkomen genereren van €970.000 en van €1.800.000 op jaarbasis. Daarnaast heeft het conferentiecentrum Dolce La Hulpe op 31 januari 2007 zijn activiteiten met succes gestart.

Talrijke transacties met invloed op de vastgoedportefeuille hebben plaatsgevonden:

- In het kader van haar lange termijn samenwerking met Dolce, de Amerikaanse groep gespecialiseerd in het beheer van conferentiecentra, heeft Banimmo de site Dolce Chantilly verworven, een complex met 200 kamers en 2.000 m² conferentieruimtes. In 2006, realiseerde deze site een omzetcijfer van €15.633.000 en een exploitatieresultaat vóór afschrijving (EBITDA) van €4.061.000.

Het doel is om, na een investeringsprogramma gespreid over 18 maanden, de prestaties te verbeteren en om operationele synergieën te creëren met de site in La Hulpe. Deze site heeft het voorwerp uitgemaakt van een zwaar renovatieprogramma door Banimmo in 2006.

Aansluitend heeft Banimmo haar portefeuille van conferentiecentra (La Hulpe en Chantilly) gesyndiceerd met twee financiële investeerders, en dit met behoud van, haar rol van actieve aandeelhouder, naast een 49% deelneming,.

Deze syndicatie heeft tot doel enerzijds de diversificatie van het éénheidsrisico en anderzijds het verwerven van de middelen om op termijn het aantal centra in Europa te verhogen.

Deze syndicatieverrichting levert een netto meerwaarde op van €2.680.000.

- Banimmo heeft haar aandelensaldo (40%) in Brouckère Tower Invest overgedragen aan een Angelsaksisch fonds. Dit gebeurde na de beëindiging van de renovatiewerken voor dewelke Banimmo zich ten opzichte van dit fonds had verbonden. Deze verkoop levert een netto meerwaarde op van € 9.526.000, na aftrek van de transactiekosten.

- Banimmo heeft het expo- en congrescentrum Antwerp Expo (22.635 m²) gelegen te Antwerpen verworven door middel van de overname van de vennootschap Bouwen en Wonen NV, dit in het kader van een partnership met de uitbater Artexis, reeds aanwezig op de site.
- In Frankrijk, heeft Banimmo twee transacties verwezenlijkt, namelijk de aankoop van een klein « retail park » in Orléans (2000 m²) dat volledig verhuurd is, en daarnaast de aankoop van een commercieel winkelcentrum van 8000 m² in aanbouw in Clamart (ten zuiden van Parijs). Banimmo verzekert er de commercialisatie en de verhuring. Het centrum is voor 60% voorverhuurd en zal medio 2008 opgeleverd worden.

In de loop van de eerste semester, heeft Banimmo een partnership afgesloten met de Amerikaanse groep Pramerica voor de ontwikkeling in Frankrijk van een investeringsportefeuille in commerciële centra voor ongeveer €200 Mio bestaande uit activa met een minimum grootte van €20 Mio. Deze overeenkomst werd begin augustus getekend. Banimmo zal voor 33% participeren en zal de rol spelen van actieve aandeelhouder.

Wat de algemene activiteit betreft heeft Banimmo, parallel aan haar vastgoedactiviteit, met succes haar beursintroductie doorgevoerd door uitgifte van nieuwe aandelen. Banimmo heeft hierdoor €56.733.768 eind juli 2007 opgehaald, noodzakelijke financiële middelen om de groep toe te laten haar portefeuille in België en in Frankrijk op middellange termijn te verdubbelen.

In het kader van het openbaar aanbod tot inschrijving heeft de vennootschap op 30 juni 2007 2.619.047 nieuwe aandelen van categorie A uitgegeven en na uitoefening van de overtoewijzingsoptie die op 26 juli laatsleden is afgesloten, werden er in totaal 2.703.444 nieuwe aandelen van categorie A met strip VVPR uitgegeven. Op 31 juli wordt het kapitaal van Banimmo vertegenwoordigd door 11.356.544 aandelen van categorie A en B. Alleen de aandelen van categorie A werden tot de notering toegelaten.

Affine is aandeelhouder ten belope van 49,5% van het kapitaal in partnership met het Management dat 26,7% van de aandelen aanhoudt. Het saldo met name 23,7% is aangehouden door het publiek.

Commentaar op de resultaten

Tabel met kerngegevens

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING		
<i>(in duizenden euro)</i>	30/06/2007	30/06/2006
Recurrente opbrengsten	5.975	8.575
waarvan Netto huuropbrengst van de vastgoedbeleggingen	5.196	8.469
Huurinkomsten	6.564	10.248
Kosten van verhuring	-1.368	-1.779
waarvan Erelonen en beheersprovisies	596	24
waarvan Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	183	82
Andere bedrijfskosten	-460	-605
Administratieve kosten	-3.267	-2.848
Andere inkomsten	0	540
Recurrent operationeel resultaat (REBIT)	2.248	5.662

Nettoresultaat op vastgoedverkopen	12.891	3.328
Economisch operationeel resultaat (EBIT)	15.139	8.990
Netto financiële kosten	-4.208	-3.395
Dividenden	366	0
Resultaat vóór belastingen	11.297	5.595
Actuele belastinglast	97	-998
Netto economisch resultaat	11.394	4.597
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2.768	1.111
Winst (verlies) op de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	1.434	825
Uitgestelde belastingen	-531	-799
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten	15.065	5.734
Resultaat van het boekjaar - stopgezette activiteiten	0	0
Resultaat van het boekjaar	15.065	5.734
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	15.065	5.734
- Minderheidsbelangen	0	0
Gemiddeld aantal aandelen	8.653.100	8.653.100

Kerncijfers	30/06/2007	30/06/2006
Recurrente opbrengsten tegenover operationele kosten	1,60	2,48
<u>Bedragen per aandeel</u>		
Netto economisch resultaat per aandeel	1,32	0,53
Nettoresultaat per aandeel (in euro per aandeel)	1,74	0,66
Economische cash flow per aandeel (economisch resultaat verhoogd met de toevoegingen aan de afschrijvingen)	1,33	0,54

BALANS	30/06/2007	31/12/2006
<u>Totaal Balans</u>	239.070	245.238
waarvan vastgoedbeleggingen	185.357	158.018
waarvan vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	11.218	9.661
waarvan financiële activa op lange termijn	29.465	16.556
waarvan stocks	894	2.167
waarvan geldmiddelen	1.278	1.487
<u>Eigen Vermogen</u>	149.256	105.356
Financiële schuld op lange termijn	20.148	85.028
Financiële schuld op korte termijn	47.581	16.419

De recurrente inkomsten komen voort uit drie bronnen :

- De netto huuropbrengsten van de vastgoedbeleggingen. Het betreft geherpositioneerde gebouwen of gebouwen die slechts een lichte renovatie nodig hebben en die aan de criteria van IAS 40 beantwoorden;
- De honoraria en beheersprovisies geïnd door Banimmo, vooral in het kader van haar actieve rol in partnerships;
- Haar aandeel in het resultaat van de vennootschappen waarop vermogensmutatie wordt toegepast.
De voornaamste aanbrengers in deze resultatenrubriek zijn Devimo Consult, La Hulpe Services (kern van de Conferentiecentra), Les Jardins des Quais SNC (vennootschap voor 50% aangehouden en die een commercieel centrum in Bordeaux aanhoudt) en op termijn het partnership getekend met Pramerica.

De netto-huuropbrengsten bedragen €5.196 K, een vermindering vergeleken met 2006. Deze daling is volledig te wijten aan de verkoop einde 2006 van twee belangrijke activa (Brouckère en Blue Star) in totaal goed voor €3.300 K huuropbrengst op 30 juni 2006. Daarnaast heeft de inbreng van logistieke activa in de Bevak Montea door Banimmo in september jongstleden een vervanging van het huurinkomen (€495 K voor het eerste semester 2006) door een interim dividend van €366 K op 30 juni 2007 met zich meegebracht. Bij een constante vastgoedportefeuille zouden de huurinkomsten € 8.761 K opgebracht hebben ten opzichte van €8.469 K.

De erelonen en beheersprovisies bedragen € 596 K en zijn fors gestegen in 2007. Deze tendens zal toenemen.

Het aandeel in de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast zal vanaf 2008 in belang toenemen en vraagt per 30 juni 2007 enkele commentaren betreffende de pool Conferentiecentra.

Daar de syndicatie plaats had begin maart 2007, consolideert Banimmo de vennootschappen La Hulpe Services SA en Dolce Chantilly SA integraal voor 2 maand. Omdat La Hulpe Services belangrijke niet gekapitaliseerde kosten heeft moeten dragen tijdens de maand januari, voorafgaand aan de opening van het Centrum, is er een negatieve operationele bijdrage ten belope van €460 K die werd opgenomen onder Andere bedrijfskosten. Vanaf 1 maart, hetzij 4 maanden, en in de toekomst, consolideert Banimmo het netto resultaat van La Hulpe Services SA en Dolce Chantilly SA volgens vermogensmutatie. Dit resultaat omvat de afschrijvingen op de gebouwen en de IFRS herwerkingen.

Sleutelgegevens over 6 maanden

<u>K €</u>	<u>La Hulpe Services</u> <u>(4 maand /</u> <u>openingsjaar)</u>	<u>Dolce Chantilly</u>	<u>Totaal</u>
Omzet van het centrum	6.163	8.405	14.568
Bruto exploitatieresultaat (Ebitda)	965	2.010	2.975

Nota : In de globale bijdrage van €183 K van de vennootschappen met vermogensmutatie, vertegenwoordigt de pool van conferentiecentra - €11 K.

Dit resultaat geeft de economische bijdrage van de 2 sites onvoldoende weer. Inderdaad, dit zwak resultaat is fel beïnvloed door niet recurrente elementen verbonden aan de opening van de site van La Hulpe en aan het gewicht van de boekhoudkundige afschrijving van de activa. Deze afschrijving wordt behouden in uitvoering van een uitzondering afgelegd door de norm IAS 40 maar deze weerspiegelt in geen geval een vermindering van de economische waarde van de centra.

De administratieve kosten vertegenwoordigen de geconsolideerde werkingskosten van Banimmo.

Deze post bedraagt €3.267 K en is in stijgende lijn, onder andere ingevolge operationele kosten in verband met de beursintroductie die onmiddellijk ten laste werden genomen, ingevolge bijkomende aanwervingen teneinde de groei van de portefeuille te kunnen beheren, en ingevolge de wijziging in de consolidatiekring van Banimmo Frankrijk in 2006.

Het netto resultaat op de vervreemding van activa bedraagt €12.891 K vergeleken met €3.328 K. De belangrijkste verrichtingen zijn beschreven in het hoofdstuk betreffende de activiteiten van de vastgoedportefeuille tijdens het semester.

De netto financiële lasten belopen €4.208 K. Ze omvatten nog niet de invloed van de kapitaalverhoging. Deze lasten omvatten €970 K niet recurrente kosten betreffende aangekochte rente indekkinginstrumenten voor de komende jaren.

De portefeuille van indekkinginstrumenten is gevoelig in waarde gestegen (€1.434 K) en betekent een stabilisatie van de financieringskost van de groep vanaf het huidige boekjaar en dit tot 2010.

Het netto economisch resultaat komt uit op €11.394 K tegen €4.597 K. Dit resultaat omvat het geheel van de monetaire bestanddelen van de resultatenrekening met uitsluiting van elke herwaardering van vastgoed of financiële activa in resultaat genomen ingevolge de IFRS normen.

Het vertegenwoordigt de reële economische stroom vrijgemaakt door de onderneming en beschikbaar voor de aandeelhouders.

De sterke schommeling van de ene periode ten opzichte van de andere komt voort uit de diverse tijdstippen voor de realisatie van de verkopen.

Het netto geconsolideerd semestrieel resultaat bedraagt €15.065 K tegen €5.734 K in 2006.

Het geherwaardeerd bilantair netto actief is een weinig relevant indicator gelet op de nicheactiviteit van Banimmo. Het is daarenboven misleidend omdat een belangrijk deel van de activa zoals de conferentiecentra of de activa onder zware renovatie niet worden geherwaardeerd en ook niet moeten worden geherwaardeerd overeenkomstig de IFRS normen. Deze activa vertegenwoordigen thans meer dan een derde van de volledige portefeuille.

Vooruitzichten

Behoudens onvoorziene omstandigheden zullen de jaarresultaten, vóór de positieve invloed van de herwaardering van de gebouwen, in lijn liggen met de tendensen vooropgesteld bij de Beursintroductie van Banimmo, met inbegrip van de dividendverwachtingen.

Banimmo bestudeert bovendien een belangrijk aantal nieuwe investeringsdossiers zowel in Frankrijk als in België en hoopt hiervan een volume van ongeveer 30 miljoen € te kunnen verwezenlijken, in overeenstemming met de gestelde groei-doelstellingen.

De volledige semestriële resultaten op 30 juni 2007 zijn beschikbaar op de internet site van de maatschappij www.banimmo.be evenals het verslag van de commissarissen omtrent het beperkt nazicht van de halfjaarlijkse financiële staten.

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. Banimmo is vanuit haar Brussels kantoor actief in België, Frankrijk en Luxemburg zowel op de kantoor, retail en semi-industriële vastgoedmarkten alsook in tentoonstellings- en conferentiecentra. Het Franse filiaal concentreert zich op de Franse markt vanuit haar zetel in Parijs.

De onderneming telt een dertigtal medewerkers. Tot nu toe heeft Banimmo in ongeveer 25 vastgoedeigendommen geïnvesteerd, goed voor een totale portefeuillewaarde van meer dan 280 miljoen euro. België is de belangrijkste markt met een marktwaarde van meer dan 70% van de portefeuille terwijl Frankrijk iets meer dan 20% van de portefeuille vertegenwoordigt. De portefeuille evolueert continu dankzij de voortdurende herpositionering en verkoop van activa. Banimmo is voor 50% in handen van de Franse groep Affine, in partnership met het management dat 27% in handen heeft. De resterende 23% is in handen van de free float.

Contacten : Didrik van Caloen CEO
Christian Terlinden CFO
Tel : 02/710 53 42
Mail : info@banimmo.be