

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Gestage activiteit inzake vastgoedbeleggingen met de realisatie van acquisities voor een totaalbedrag van 58,9 miljoen €, met uitsluiting van renovatie- of ontwikkelingsinvesteringen. Deze investeringen zullen de groei van de recurrente inkomsten ondersteunen.

Economisch Bedrijfsresultaat (EBIT) van 6,68 miljoen € voor het halfjaar niet vergelijkbaar met het resultaat van het semester 2007, bij gebrek aan vastgoedverkoppen.

Positieve evolutie van de Conferentiecentra, in het bijzonder Dolce La Hulpe, dat zijn commercieel succes bevestigt.

29 augustus 2008

Activiteiten op portefeuille

Op het vlak van verhuur heeft Banimmo de bezettingsgraad van sommige gebouwen verbeterd. Dat geldt in het bijzonder voor de toren Atlantic House in Antwerpen, welke vanaf heden bijna volledig bezet is.

In Frankrijk kent de verhuur van het winkelcomplex Clamart in Parijs, dat in de loop van het tweede semester verworven zal zijn, een gunstige ontwikkeling met een huidige bezettingsgraad van 67%. De kasstroombijdrage in het tweede semester zal oplopen tot 1.500.000 €, met inbegrip van een niet-recurrent recht op verhuur te betalen door Intermarché.

De commerciële herpositionering van het complex in Bordeaux evolueert gunstig met verschillende handelshuurovereenkomsten die in het tweede semester in werking treden.

De bijdrage van dit actief in de geconsolideerde resultaten van het jaar blijft niettemin nog gering.

De globale bezettingsgraad bedraagt 88%, een lichte daling in vergelijking met 31 maart. Dat komt doordat het gebouw North Plaza, waarvan de bezettingsgraad 80% bedraagt, nu is opgenomen in de consolidatieperimeter.

De nettohuurinkomsten zijn met 23% gestegen gedurende het 1^{ste} semester en zullen gevoelig stijgen over het jaar 2008.

Inzake activiteiten met invloed op de perimeter, heeft Banimmo verschillende betekenisvolle transacties afgesloten.

- In maart van dit jaar heeft Banimmo de laatste hand gelegd aan de overname van de site Unilever in Vorst. Dat gebeurde in samenwerking met de vastgoedbevak Montea.
De investering van 25,9 miljoen € genereert op jaarbasis een netto huuropbrengst van 1.800.000 €.
In het kader van deze transactie heeft Banimmo haar participatie in de vastgoedbevak Montea in twee fasen versterkt. Ze bezit nu 23,14% van het kapitaal.
Dat niveau wil Banimmo handhaven.
- Banimmo heeft de transactie voor de overname van het gebouw North Plaza afgesloten voor een bedrag van 32,3 miljoen €.
Deze overname betekent een gunstige afloop van het overnamebod dat eind 2007 werd gelanceerd. De investering genereert een nettohuuropbrengst van 2.200.000 € op jaarbasis.
De vereffening van dit vastgoedcertificaat die binnen afzienbare tijd moet plaatsvinden, zal het mogelijk maken om 9.300.000 € kasequivalenten te recupereren, bedrag dat momenteel geïnvesteerd is in de vastgoedcertificaten in vereffening.

Op 30 juni en met uitsluiting van renovatie- of ontwikkelingsinvesteringen heeft Banimmo een totaalbedrag van 71,0 miljoen € geïnvesteerd (waarvan 12,4 miljoen € in Montea), wat de beoogde groei van de portefeuille tot 500 miljoen € bevestigt.

Op het vlak van desinvestering heeft Banimmo haar minderheidsparticipatie van 33% in het kapitaal van Devimo, een beheersvennootschap voor commerciële centra, overgedragen aan Fortis Real Estate.
Deze transactie heeft een nettomeerwaarde gegenereerd van 3.448.000 €.
Hetzelfde gold voor de Franse vennootschap JM Consulting. Deze overdracht heeft geen invloed op onze rekeningen.
Banimmo concentreert zich aldus op haar investeringsactiviteit.

Via haar participatie in Grondbank The Loop en samen met haar partner, de stad Gent, vervolgt Banimmo de realisatie van infrastructuren op de site « The Loop ». Een eerste overdracht van een perceel van 39.739 m² aan IKEA zou tegen het einde van het jaar geconcretiseerd worden.

Toelichtingen bij de resultaten

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING		K €	K €
		1ste semester 2008	1ste semester 2007
Recurrente inkomsten		<u>7.175</u>	<u>5.975</u>
waarvan nettohuuropbrengst van vastgoedbeleggingen		6.376	5.196
brutohuurinkomsten		7.775	6.564
kosten van verhuring		-1.399	-1.368
waarvan erelonen en beheersprovisies		347	596
waarvan aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		452	183
Andere bedrijfskosten op onroerend goed		-70	-460
Bedrijfs- en administratieve kosten		-3.843	-3.267
Andere inkomsten		0	0
Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT)		<u>3.262</u>	<u>2.248</u>
Nettoresultaat van overdrachten op vastgoedverkopen		<u>0</u>	<u>12.891</u>
Netto resultaat van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		<u>3.424</u>	<u>0</u>
Economisch bedrijfsresultaat (EBIT)		<u>6.686</u>	<u>15.139</u>
Netto financiële kosten		-2.787	-4.208
Dividenden		191	366
Resultaat voor belastingen		<u>4.090</u>	<u>11.297</u>
Belastingen		-379	97
Netto operationeel resultaat		<u>3.711</u>	<u>11.394</u>
Variaties van reële waarde op vastgoedbeleggingen		-2.798	2.768
Variaties van reële waarde op indekkingsinstrumenten		1.015	1.434
Uitgestelde belastingen		271	-531
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten		<u>2.198</u>	<u>15.065</u>
Resultaat van het boekjaar - stopgezette activiteiten		0	0
Resultaat van het boekjaar		<u>2.198</u>	<u>15.065</u>
Toewijsbaar aan:			
- Aandeelhouders van de vennootschap		2.198	15.065
- Minderheidsbelangen		0	0
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		11.356.544	8.653.100
KERNCIJFERS		1er semestre 2008	1er semestre 2007
Dekkingsratio van de recurrente inkomsten op bedrijfskosten		1,83	1,60
	<u>Cijfers per aandeel</u>		
Netto operationeel resultaat per aandeel		0,33	1,32
BALANS		30.06.2008	31.12.2007
	<u>Totaal Balans</u>	327.499	233.289
waarvan vastgoedbeleggingen		225.485	167.933
waarvan vaste materiële activa		27.310	14.505
waarvan deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		37.020	11.052
waarvan langlopende financiële activa		25.030	29.793
waarvan voorraden		894	894
waarvan geldmiddelen		1.677	1.524
	<u>Eigen vermogen (voor verdeling)</u>	141.481	157.452
Langlopende financiële schulden		86.023	21.931
Kortlopende financiële schulden		60.679	27.029

Wij herinneren eraan dat de recurrente inkomsten van Banimmo afkomstig zijn van 3 bronnen: de nettohuurinkomsten, de erelonen en beheersvergoedingen uit partnerships en het aandeel in het resultaat van vennootschappen waarop de vermogensmutatiemethode werd toegepast.

De nettohuurinkomsten bedragen 6.376 K€ tegenover 5.196 K€. Deze stijging, die nog groter zal worden in het tweede semester, is voornamelijk afkomstig van het handelscomplex in Verviers, dat volledig verhuurd is, van de invloed gedurende 6 volledige maanden van het actief Antwerp Expo en van de uitbreiding van de consolidatieperimeter met de nieuwe aankopen gedurende het eerste semester, namelijk Diamond Building in maart (465 K€) en North Plaza eind juni (95 K€).

De erelonen en beheersvergoedingen bedragen 347 K€ tegenover 596 K€. Zij hangen voornamelijk samen met de opvolging van de participatie in de conferentiecentra Dolce.

Voor het jaar 2008 is geen enkele beheersvergoeding voorzien vanwege de joint venture met Pramerica in Frankrijk.

Het aandeel in het resultaat van vennootschappen waarop de vermogensmutatiemethode werd toegepast bedraagt 452 K€ tegenover 183 K€. Dit bedrag kan worden opgesplitst in SNC Jardin des Quais (-585 K€), Devimo (315 K€), Montea (446 K€), Conferentiecentra (372 K€) en het project The Loop in Gent (-127 K€) om enkel de belangrijkste elementen te vermelden.

- SNC Jardin des Quais
De commerciële herpositionering kent een voorspoedig verloop met verschillende verhuurovereenkomsten die in werking treden in de loop van het tweede semester. Het halfjaarresultaat is dus een voorlopig resultaat.
De SNC hoopt minstens een evenwicht te bereiken tegen het einde van het jaar.
- Montea
De participatie in Montea is volgens de vermogensmutatie opgenomen sinds 1 april 2008.
Banimmo integreert bijgevolg haar aandeel van 23,14% in het geconsolideerde resultaat van de vennootschap van het 2e kwartaal, te vergelijken met het dividend van 366 K€ dat werd ontvangen in 2007. Naar aanleiding van deze eerste integratie en overeenkomstig de IFRS-regels heeft Banimmo een nettoverhoging van het eigen vermogen van 426 K€ geboekt.
- Devimo
Het cijfer 315 K€ bevat ons aandeel in het resultaat tot de datum van overdracht.
- The Loop Gent
De vennootschap Grondbank The Loop is gestart met de infrastructuurwerken van het project. In het tweede semester zou de

vennootschap moeten overgaan tot de overdracht van 3 percelen grond waaronder in het bijzonder het perceel van 39.739 m², overgenomen door IKEA welke er een winkel van 30.000 m² zal bouwen en 1.271 parkeerplaatsen zal aanleggen.

Zodoende zal de bijdrage van deze participatie positief zijn over het hele jaar.

▪ Conferentiecentra La Hulpe en Chantilly

De bijdrage evolueert van –471 K€ naar 372K €. Dolce La Hulpe is opgenomen voor 6 volledige maanden activiteit tegenover 4 maanden in 2007.

Het commerciële succes van dit centrum wordt bevestigd met een sterke stijging van het omzetcijfer en een bezettingsgraad van 61,9% beter dan gepland. De vooruitzichten voor het tweede semester blijven goed. Sinds juni 2007 heeft Banimmo overigens bijkomende ruimten verhuurd aan Swift en SCA Packaging.

Er werden nieuwe vergaderzalen gebouwd en opgeleverd in augustus. De bouwwerken van een exclusief SPA-centrum, uitgebaat op franchisebasis door de internationale firma « 5 Mondes », zijn van start gegaan. De opening is voorzien voor begin 2009.

Dolce Chantilly voltooit in het derde kwartaal haar renovatiewerken die oplopen tot een bedrag van 7,4 miljoen €, gefinancierd met eigen middelen.

Deze werkzaamheden hebben de uitbating belemmerd en de opvangcapaciteit van het Centrum beperkt.

Desondanks kon de bezettingsgraad, die 69,1% bedraagt, gevrijwaard blijven.

Kerncijfers op 6 maand			
(K €)	Dolce La Hulpe	Dolce Chantilly	Totaal
OMZET	10.300	8.356	18.656
BRUTO BEDRIJFSRESULTAAT (EBITDA)	2.605	2.037	4.642
OMZETSTIJGING			+28%
STIJGING EBITDA 07/08	+270%	+1,4%	+156%

Opmerking: de bijdrage in de geconsolideerde resultaten bedraagt slechts 372 K€ door toedoen van de financiële lasten, maar eveneens door de omvang van de afschrijvingen op activa (2.025 K€). De opname van deze afschrijvingen, die ongebruikelijk is voor een vastgoedvennootschap, wordt verklaard door de classificatie van de activa als exploitatiegebouwen, maar weerspiegelt geenszins een daling van de economische waarde van de centra.

De operationele en administratieve lasten bedragen 3.843 K€ tegenover 3.267 K€, een stijging met 18%. Deze stijging was voorzien ingevolge een versterking van de teams, voornamelijk in Frankrijk.

De andere posten kenden geen betekenisvolle wijziging.

De meerwaarden op overdrachten betreffen uitsluitend de verkoop van de participatie in Devimo.

Banimmo verwacht tijdens het tweede semester de inboeking van de prijssupplementen op vroegere transacties.

Banimmo onderhandelt de verkoop van twee activa. In tegenstelling tot wat het kwartaalpersbericht meldde, verwacht Banimmo deze overdracht te realiseren tijdens het tweede semester.

De netto financiële lasten bedragen 2.787 K€ tegenover 4.208 K€. De cijfers zijn moeilijk te vergelijken van semester tot semester ingevolge de kapitaalsverhoging die werd uitgevoerd en die geen effect heeft gehad op het semester van 2007.

De aankopen die werden gerealiseerd in de loop van het semester 2008 evenals de transacties die na 30 juni werden verricht of die gepland zijn tegen het einde van het jaar, zullen de financiële lasten verhogen.

De stijging van de rentevoeten heeft evenwel geen invloed voor Banimmo ingevolge de indekkingen op rentevoeten afgesloten beneden 4% en de bevestigde banklijnen waarvan de voorwaarden ongewijzigd blijven sinds 2006.

Het netto bedrijfsresultaat bedraagt 3.711 K€ tegenover 11.394 K€; het verschil zoals eerder uitgelegd vloeit voort uit het feit dat er geen vastgoedactiva werden verkocht in het eerste semester.

Grote variaties van semester tot semester zullen vaak voorkomen omdat de planning van de realisaties van jaar tot jaar verschilt.

Het geconsolideerde netto halfjaarresultaat bedraagt 2.198 K€ tegenover 15.065 K€ om dezelfde redenen.

Het geconsolideerde nettoactief op basis van de IFRS-normen bedraagt 12,45 € per aandeel en onderschat de waarde van de onderneming. De Raad van Bestuur herinnert dat dit nettoactief weinig relevant is om de waarde van de onderneming te evalueren, aangezien een aanzienlijk deel van de portefeuille (conferentiecentra en activa met grote renovatie- of ontwikkelingswerken) niet het voorwerp uitmaakt van een zogenaamde deskundige revaluatie aan de « fair market value ».

Vooruitzichten

De portefeuille is gevoelig gestegen van 224 miljoen € op 31 december 2007 tot 315 miljoen € op 30 juni 2008. Deze stijging zal de nettohuurinkomsten geleidelijk verhogen en de aangekondigde doelstelling van 14 miljoen € zal worden overtroffen.

Banimmo heeft als doelstelling 50 miljoen € nieuwe investeringen te kunnen realiseren in het tweede semester.

De realisatie van een Economisch Bedrijfsresultaat (EBIT) 2008 in lijn met het resultaat bereikt in 2007, zal afhangen van bepaalde overdrachten van activa te realiseren binnen een onzeker economisch klimaat.

De volledige halfjaarresultaten op 30 juni 2008 zijn beschikbaar op de website van de vennootschap www.banimmo.be, net zoals het rapport van de commissarissen.

Contact :

Didrik van Caloen
Nv Banimmo sa
CEO
Tel. : +32 2 710 53 41
didrik.vancaloen@banimmo.be

Christian Terlinden
Nv Banimmo sa
CFO
Tél. : +32 2 710 53 42
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. Banimmo is vanuit haar Brussels hoofdkantoor actief in België, Frankrijk en Luxemburg 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 investeerde Banimmo in ongeveer 29 vastgoedeigendommen, goed voor een totale portefeuillewaarde van meer dan 350 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 genoteerd op Euronext Brussel en Parijs. De vennootschap is voor 50 % in handen van de Franse groep Affine en voor 27% van het management. De resterende 23 % zijn in handen van het publiek.

Toekomstgerichte verklaringen

Deze persmededeling omvat een aantal toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in deze persmededeling kunnen worden gesuggereerd. Belangrijke factoren die oorzaak kunnen zijn van dergelijke verschillen, omvatten: veranderingen in de algemene economische situatie, commerciële en concurrentie-omstandigheden, gevolgen van toekomstige gerechtelijke uitspraken, veranderingen in regelgeving, wisselkoersschommelingen en het aanwerven en behouden van medewerkers.