

## Tussentijds verslag

### Evolutie van de activiteit op 30 september 2008

**Brussel, 14 november 2008, 17.45 uur - Banimmoo bevestigt haar doelstelling voor de huuropbrengsten tijdens de eerste 9 maanden van het jaar en heeft tijdens het derde trimester verschillende acquisities gerealiseerd in de retail sector in Frankrijk.**

#### Commerciële activiteit

Op 30 september 2008 bedraagt de gecumuleerde brutohuurinkomst € 12,73 miljoen; een stijging van 21,8% in vergelijking met 2007.

Deze stijging is te danken aan een goede verhuuractiviteit, in het bijzonder voor het gebouw **Atlantic House** in Antwerpen dat op het einde van het jaar een bezetting van 91% zal bereiken. De sterke investeringsactiviteit sinds januari 2008 draagt ook bij tot de verhoging van de brutohuurinkomsten. De totale bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 89%.

Banimmoo verwacht nog steeds dat de nettohuurinkomsten voor 2008 het bedrag van € 14 miljoen zullen overtreffen, een forse stijging ten opzichte van 2007.

#### Investeringsactiviteit

Gedurende het afgelopen trimester heeft Banimmoo verschillende transacties in de retail sector van Parijs en omstreken afgesloten.

De investeringen bedragen € 15,97 miljoen, zonder rekening te houden met het commercieel centrum van 8.015m<sup>2</sup> te **Clamart** (Parijs). Dit laatste werd door Banimmoo in bezit genomen conform het contract van verkoop op plan (VEFA – Vente en Etat Futur d’Achèvement); tijdens het eerste trimester van 2009 zal een laatste schijf van ongeveer € 3 miljoen betaald worden. Op 30 september 2008 bedroeg de totale investering in dit gebouw € 9,35 miljoen. Banimmoo zet de commercialisering van dit gebouw verder en de huidige bezettingsgraad bedraagt 76%. Voor het huidige boekjaar boekt Banimmoo een bedrag van € 1,5 miljoen als huur, betaald door een belangrijke speler in de distributie, die de voornaamste huurder is van het gebouw. Dit bedrag zal lineair gespreid worden over de termijn van het huurcontract, en dit overeenkomstig de IFRS-regels; de invloed op het resultaat van 2008 zal dus beperkt zijn.

Tijdens het derde trimester werd er geen enkele acquisitie in **België** doorgevoerd. De bouw van het Sirius gebouw, dat aan **Mobistar** verhuurd is en een prototype is op milieuvlak, verloopt volgens schema.

Op 30 september 2008 zal Banimmoo een gecumuleerd bedrag van € 98,36 miljoen geïnvesteerd hebben, zonder rekening te houden met de versterking van haar participatie in het kapitaal van **Montea** (€ 12,4 miljoen).

Banimmoo hoopt voor het jaareinde de verkoop van twee activa die hun technische en commerciële positionering hebben bereikt, te kunnen finaliseren. Deze twee activa maken het voorwerp uit van bindende offertes, zonder financieringsvoorwaarde. De “due diligence” door de kandidaat-kopers loopt op zijn einde.

Het partnership **Grondbank The Loop te Gent** heeft de verkoop van een terrein van 39.739 m<sup>2</sup> aan IKEA gefinaliseerd. De transactie brengt een belangrijke meerwaarde met zich mee.

### Activiteit van de conferentiecentra

De bezettingsgraad van de twee **Dolce** conferentiecentra (**La Hulpe/Chantilly**) is zeer bevredigend, in het bijzonder die van **Dolce La Hulpe** waar de activiteit zeer sterk blijft. De verwachtingen voor het laatste trimester zijn goed.

In **Dolce La Hulpe** werden de nieuwe vergaderzalen opgeleverd en het exclusieve SPA-centrum zal in februari 2009 haar deuren openen.

De volledige renovatie van het **Dolce Chantilly centrum** is nu voltooid. De bouwwerken werden gefinancierd met eigen middelen en bleven binnen het vooropgestelde budget van € 7,4 miljoen.

### Beheer van de operationele en financiële kosten

De werkingskosten van de groep blijven onder controle. De grootte van de teams is nu gestabiliseerd. De financiële kosten zullen stijgen ten opzichte van 2007 en dit ten gevolge van de tijdens het huidige boekjaar gevolgde acquisitiestrategie en het feit dat er minder verkopen waren dan verwacht en die tevens later in het jaar hebben plaatsgevonden. De sterke stijging van de interestvoeten ten gevolge van de huidige zware financiële crisis heeft geen aanzienlijk invloed gehad op de groep dankzij de activering van alle indekkingsinstrumenten (Cap-opties) aan tarieven tussen 3,65% en 3,75%. De indekkingen aan deze tarieven lopen tot maart 2009, maar de groep is eveneens ingedekt op langere termijn.

### Vooruitzichten

Het laatste trimester van 2008 wordt gekenmerkt door een zware financiële crisis die zowel de bank- als de vastgoedmarkten verlamt.

De investering/desinvesterings-activiteit op de vastgoedmarkt is aanzienlijk verminderd door de afwezigheid van spelers. Banimmo blijft zich echter positioneren op bepaalde acquisitiedossiers, in het bijzonder in de retail sector. De verkopen van activa zijn vertraagd of zelfs onzeker.

Ondanks de verslechterde marktomstandigheden zouden de resultaten voor het jaar 2008 toch vrij goed moeten blijven.

### **Contact**

Didrik van Caloen  
nv BANIMMO sa  
Tel. : +32 2 710 53 41  
e-mail : [didrik.vancaloen@banimmo.be](mailto:didrik.vancaloen@banimmo.be)

Christian Terlinden  
nv BANIMMO sa  
Tel. : +32 2 710 53 42  
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. 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 75 % 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 28.4% van het management. De resterende 21.6 % 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.*