

## COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultat net de 22,73 Mio € supérieur aux prévisions communiquées pour l'année 2007 lors de l'introduction en bourse grâce autant aux revenus immobiliers récurrents qu'aux plus-values de cessions sur immeubles repositionnés.

Activité commerciale soutenue avec la location de surfaces existantes à concurrence de 12.914 m<sup>2</sup> de bureaux et 5.856 m<sup>2</sup> d'entrepôts sur l'année écoulée, et conclusion d'une pré location de 29.500 m<sup>2</sup> pour un immeuble à construire sur mesure pour Mobistar.

Les deux Centres de Conférence, et en particulier le Dolce La Hulpe qui a ouvert en mars 2007, ont produit d'excellents résultats opérationnels et un ebitda supérieur au budget.

*Bruxelles - 22 février 2008: 17h40*

### Activités sur portefeuille

- a) Banimmo a connu une activité commerciale très intense en Belgique avec la mise en location sur ses bâtiments existants de 12.914 m<sup>2</sup> de bureaux et 5.856 m<sup>2</sup> d'entrepôts, générant un revenu additionnel total de 2.612.000 € en base annuelle et de 999.800 € en 2007 compte tenu des gratuités locatives.

Le taux d'occupation des surfaces disponibles s'élève ainsi à 87%. Ces chiffres n'incluent pas la location de 29.500 m<sup>2</sup> à Mobistar pour un immeuble à construire et à livrer en 2009. Il s'agit de la plus importante transaction locative du marché belge en 2007.

- b) Sur le marché français, Banimmo a loué 4.371 m<sup>2</sup> de bureaux, 5.661 m<sup>2</sup> de commerce et 1.100 m<sup>2</sup> d'entrepôts soit un loyer de 2.471.000 € en base annuelle et 409.000 € en 2007 compte tenu des dates effectives de prise en location.
- c) Au niveau des activités affectant le périmètre d'activités, Banimmo a connu une fin d'année particulièrement active avec une nouvelle série d'opérations qui viennent se rajouter à la liste des opérations mentionnées dans le communiqué semestriel.
- Banimmo a lancé une OPA sur les certificats immobiliers émis par Immo North Plaza afin de pouvoir demander la liquidation de la structure et devenir propriétaire de l'immeuble North Plaza. Ce bâtiment développe 13.630 m<sup>2</sup> et est partiellement occupé. Banimmo entend le rénover. Fin janvier, Banimmo possédait 32% des certificats au terme de l'OPA lui assurant la minorité de blocage à l'assemblée. Quelle que soit l'issue de l'opération, Banimmo considère qu'une plus value sera réalisée dans cette opération.

- Banimmo s'est associé avec Montea, dans lequel il détient 15% afin d'acquérir le site d'Unilever à Forest développant 13.600 m<sup>2</sup> de bureaux et 24.936 m<sup>2</sup> de logistique. In fine, Banimmo reprendra la partie bureaux pour 25,5 Mio € et gèrera les développements futurs. Cette opération est également une belle opportunité de croissance pour Montea que Banimmo a soutenu activement et un bel exemple de synergie entre les deux sociétés. L'opération se concrétisera en mars.
- Banimmo a concrétisé un partenariat avec la Ville de Gand afin de mettre en valeur, dans le cadre du projet The Loop, la zone autour de Flanders Expo. Cette zone est destinée à accueillir 376.000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces, loisirs et résidentiels.
- Banimmo a acquis un siège d'exploitation de Agfa Gevaert à Kontich dans le cadre d'une opération de sale and lease back pour un montant de 5.2 Mio €.
- En France, Banimmo a levé l'option pour le développement d'un centre commercial de 8.000 m<sup>2</sup> à Clamart (Paris) qui sera livré fin 2008.
- Enfin Banimmo a cédé à Orco Property Group un immeuble situé à Capellen (Luxembourg) pour 30,1 Mio € réalisant une plus value nette de 9,71 Mio €.

## Commentaires sur les résultats

### Tableau des chiffres clés

#### Comptes de résultats consolidés

(en milliers d'euros)

	31-dec-07	31-dec-06
<b>Revenus récurrents</b>	<b>13.835</b>	<b>18.334</b>
dont revenu locatif net des immeubles de placement	10.937	16.675
revenus locatifs bruts	14.211	19.910
charges locatives	-3.274	-3.235
dont honoraires et commissions de gestion	2.729	334
dont quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	169	1.325
Autres charges opérationnelles sur immeubles	-513	-2.682
Charges opérationnelles et administratives	-7.663	-5.436
Autres revenus	0	540
Résultat Opérationnel Récurrent (REBIT)	5.660	10.756
Résultat net des cessions sur les opérations immobilières	23.117	23.348
<b>Résultat opérationnel (EBIT)</b>	<b>28.777</b>	<b>34.104</b>
Charges financières nettes	-5.797	-6.386
Dividendes	366	0
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>23.346</b>	<b>27.718</b>

Impôts	-404	-2.054
<b>Résultat Economique Net</b>	<b>22.943</b>	<b>25.664</b>
Variations de juste valeur sur immeubles de placement	-1.544	-3.630
Variations de juste valeur sur instruments de couvertures	474	864
Impôts différés	862	-141
Résultat de l'exercice - activités poursuivies	<b>22.734</b>	<b>22.757</b>
Résultat de l'exercice - activités abandonnées	0	0
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>22.734</b>	<b>22.757</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
- Actionnaires de la société	22.734	22.757
- Intérêts minoritaires	0	0
Nombre d'actions	11.356.544	8.653.100
Nombre d'actions moyen pondéré	10.025.427	8.653.100
Ratio de couverture des revenus récurrents sur coûts opérationnels	1,02	1,26

## Bilan

	31-dec-07	31-dec-06
<u>Total Bilan</u>	233.289	245.238
dont immeubles de placement	167.933	158.018
dont immobilisations corporelles	14.505	36.137
dont participations sociétés mises en équivalence	11.052	9.661
dont actifs financiers à long terme	29.793	16.556
dont stocks	894	2.167
dont trésorerie	1.524	1.487
<u>Capitaux Propres (avant répartition)</u>	157.452	105.356
Dettes Financières long terme	21.931	85.028
Dettes Financières court terme	27.029	16.419

Pour mémoire, les revenus récurrents de Banimmo sont issus de trois sources :  
Les revenus locatifs nets, les honoraires et commissions de gestion provenant des partenariats et la quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence.

- Les revenus locatifs nets s'élèvent à 10,93 Mio €. Cette baisse par rapport au 16,67 Mio € s'explique par un changement de périmètre suite à la vente essentiellement de deux actifs : Brouckère Tower et Blue Star générant ensemble un revenu net de 6,03 Mio €. Le revenu des actifs logistiques apportés à Montea est compensé par un dividende croissant distribué par cette participation.
- Les honoraires et commissions de gestion s'élèvent à 2,73 Mio € en forte progression par rapport à 2006 de par la concrétisation par Banimmo d'obligations performantielles sur l'achèvement du Centre de Conférence Dolce La Hulpe.
- La quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence s'élève à 169 K € et est constituée principalement de la SNC Jardins des Quais à Bordeaux (-318 K €) et Conferinvest, Holding des centres de Conférences (-197 K €), le solde, positif, par Devimo (686 K €) et JM Consulting.

### SNC Jardin des Quais à Bordeaux

La perte de l'exercice provient intégralement de ce que le concept commercial a été complètement repensé, s'accompagnant du départ de quelques locataires importants existants, et donc une perte temporaire de revenus locatifs qui sont progressivement remplacés dans le cadre d'un repositionnement global en Quai des Marques. Ce centre générera dès cette année 2008 à nouveau un résultat positif qui ira croissant.

### Centre de Conférences Dolce La Hulpe & Chantilly

Dans les comptes 2007, la contribution globale de cet investissement aux résultats consolidés est négative de 657 K €.

En fait, Dolce La Hulpe a connu un succès commercial très supérieur aux attentes et continue de faire l'objet d'une demande soutenue. Les résultats de Dolce Chantilly à Paris ont été conformes aux attentes et devront bénéficier dès 2009 du programme de rénovation engagé en août 2007.

Cependant leurs contributions économiques respectives sont très largement sous évaluées du fait des méthodes comptables qui sont applicables à cette participation. En effet l'ensemble des immobilisations fait l'objet d'amortissements en vertu d'une dérogation au principe de juste valeur imposée par la norme IAS 40 pour ce type d'actif. Ces amortissements ne reflètent en rien une réduction de la valeur économique de ces deux centres.

<b>Dolce La Hulpe &amp; Chantilly - Chiffres clés sur 12 mois</b>			
(K €)	<b>Dolce la Hulpe (10 mois)</b>	<b>Dolce Chantilly</b>	<b>Total</b>
CHIFFRE D'AFFAIRES	<b>15.810</b>	<b>16.214</b>	<b>32.024</b>
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION (EBITDA)	<b>3.252</b>	<b>3.808</b>	<b>7.060</b>

Le résultat net sur cessions d'actifs atteint 23,12 Mio € en 2007 contre 23,35 Mio € en 2006. Les principales ventes ont porté sur le solde de Brouckère Tower et un immeuble de bureaux à Capellen (Luxembourg).

Les charges administratives représentent les frais de fonctionnement consolidés de Banimmo. Elles atteignent 7,66 Mio €, en hausse par rapport aux 5,44 Mio € en 2006.

Une partie de cette hausse est structurelle (frais de cotation, accroissement des effectifs en France soit 500 K €), les effectifs de Banimmo, en particulier en France, croîtront encore en 2008.

Banimmo France était par ailleurs consolidé sur 10 mois seulement en 2006.

Les charges financières nettes atteignent 5,80 Mio €. Le montant inclut 552 K € de charges sur produits dérivés liées essentiellement à la contraction au cours de l'année de nouvelles couvertures échéant jusque 2011. De ce fait, Banimmo a couvert son coût de financement présent et futur à un niveau moyen de l'ordre de 4,40% (Euribor 3 mois).

Le résultat économique s'établit à 22,94 Mio € soit un niveau supérieur de près de 15% par rapport au résultat annoncé lors de l'introduction de bourse.  
Le résultat net, part du groupe, atteint 22,73 Mio €.

L'actif net consolidé sur base des normes IFRS s'élève à 13,86 € par action. Le conseil d'administration estime que l'actif net par action est peu pertinent pour évaluer la valeur de l'entreprise d'une part car l'activité de niche de Banimmo est trop éloignée de l'activité d'accumulation des sicafis et siic. D'autre part l'actif net calculé sur base des normes IFRS ne constitue pas, eu égard à la structure du portefeuille de la société, une référence pertinente pour une évaluation de la NAV/ANR du fait qu'une partie importante des actifs (centres de conférence et actifs en rénovation lourde) ne fait pas l'objet d'une réévaluation à la « fair market value ».

### Prévisions

Banimmo dispose d'un nombre important d'opportunités d'investissement en Belgique et en France, actuellement à l'étude ou en phase d'offre.

Leur réalisation renforcera les revenus locatifs nets pour l'exercice en cours.  
Dans un portefeuille d'immeubles d'investissement de 168 Mio € à divers stades de repositionnement, deux immeubles du portefeuille existant ont été identifiés pour la vente.  
En dépit de la crise financière actuelle et compte tenu du résultat réalisé en 2007, Banimmo se trouve conforté dans la solidité de son business model spécifique et dans sa capacité à produire un rendement satisfaisant pour l'actionnaire.  
Grâce aux lignes de crédit confirmées et au produit de l'augmentation de capital, Banimmo dispose des moyens financiers suffisants pour répondre rapidement à toute opportunité d'investissement.

### Dividende

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée des Actionnaires la mise en paiement d'un dividende brut ordinaire de 1,15 €, représentant un rendement brut de 5,5% par rapport à la moyenne des cours de bourse des 30 dernières séances.

### Attestation des commissaires

*« Les commissaires ont confirmé que leurs travaux de révision, qui sont terminés quant au fond, n'ont pas révélé d'inexactitude significative dans le projet des bilan et compte de résultats consolidés, et que les informations comptables reprises dans le communiqué annuel concordent, à tous égards importants, avec ledit projet des comptes dont elles sont extraites ».*

### Contact:

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

Christian Terlinden  
nv BANIMMO sa  
Tel. : +32 2 710 53 42  
e-mail : [christian.terlinden@banimmo.be](mailto:christian.terlinden@banimmo.be)

### **A propos de Banimmo**

*Banimmo, foncière de repositionnement et de redéveloppement, acquiert des immeubles présentant un haut potentiel de redéveloppement pour les revendre après transformation. La société, qui est active en Belgique, en France et au Luxembourg dans les secteurs bureaux, retail et semi-industriel, ainsi que dans les centres de conférences et d'exposition, est établie à Bruxelles. Sa filiale, Banimmo France, couvre le marché français à partir de son siège de Paris.*

*L'entreprise compte une trentaine de collaborateurs. Jusqu'à présent, le groupe Banimmo a investi dans quelques 25 biens immobiliers représentant une valeur totale de plus de € 280 millions. La Belgique constitue le marché prédominant, avec près de 70% du portefeuille en termes de valeur de marché. La France représente un peu plus de 20% du portefeuille de Banimmo. Le portefeuille évolue continuellement grâce au repositionnement permanent et à la rotation élevée des actifs. A ce jour, la société est contrôlée conjointement par Affine (50%) et le management (27%), le reste, soit 23%, étant entre les mains du public.*