



Résultats annuels 2007

25 février 2008

Agenda

- 2007, une année charnière
- Éléments clés des résultats et principales transactions
- Rappel de la stratégie générale
- Situation du portefeuille
- Analyse des résultats
- Commentaire sur les Centres de conférences
- Evolution boursière de Banimmo
- Objectifs de l'année 2008
- Calendrier financier

Agenda

- 2007, une année charnière
- Eléments clés des résultats et principales transactions
- Rappel de la stratégie générale
- Situation du portefeuille
- Analyse des résultats
- Commentaire sur les Centres de conférences
- Evolution boursière de Banimmo
- Objectifs de l'année 2008
- Calendrier financier

2007, une année charnière

- **Première cotation sur Euronext Bruxelles le 26 juin 2007 et sur Euronext Paris le 31 décembre 2007**
- **Elargissement du renforcement des ressources propres en vue du développement futur**
- **Banimmo bénéficie de :**
 - Un flottant de 23 % dispersé entre actionnaires institutionnels et petits porteurs
 - Un contrôle conjoint, dans le cadre d'un pacte de concert entre Affine (50,1%) et le Management (27%)
 - Un organe statutaire et collégial (Comité de Direction) qui assure la pérennité et la profondeur de l'expertise nécessaire
 - De la mise en place des outils d'une gouvernance d'entreprise de haut niveau autour d'un conseil d'administration aux attributions élargies et ouvert à quatre personnalités indépendantes

2007, une année charnière

- **De bons résultats dans un environnement économique difficile**

- La réalisation des objectifs du « business plan » présenté lors de l'introduction en bourse, alors que l'environnement économique a été bouleversé à l'été 2007
- Une structure bilantielle solide
- Des moyens financiers disponibles pour saisir les opportunités
- Une bonne tenue du cours en bourse

Agenda

- 2007, une année charnière
- **Éléments clés des résultats et principales transactions**
- Rappel de la stratégie générale
- Situation du portefeuille
- Analyse des résultats
- Commentaire sur les Centres de conférences
- Evolution boursière de Banimmo
- Objectifs de l'année 2008
- Calendrier financier

Éléments clés des résultats

Objectifs annoncés lors de l'introduction en bourse remplis

- **Revenus récurrents:** € 14 mio contre € 15 mio annoncés
- **Résultats de plus value:** € 23 mio contre €18- €20 mio annoncés
Principales transactions:
 - Cession de 40% de Brouckère Tower Invest
 - Cession de Capellen (Luxembourg)
 - Syndication Centres de conférences
- **Coûts de plateforme:** € 7.6 mio contre € 6 mio annoncés
Raison:
 - Non récurrent de € 828 K (IPO, etc.)
 - Décision (post IPO) de renforcer l'équipe en France
- **Résultat économique:** € 23.3 mio contre € 20 mio annoncés
soit 16% au-dessus de l'objectif
- **Dividende brut proposé:** € 1.26 par action conforme à l'annonce
Payout: 63% du résultat net consolidé (77% si intégration du dividende privilégié)
Pay-out bien inférieur aux Sicafis

Principales transactions

Activité commerciale soutenue en location

▪ Belgique

- 12.914 m² de bureaux
- 5.856 m² en semi-industriel
- € 2.6 mio de revenus à venir
- 29.500 m² préloués à Mobistar, livraison 2009 (la plus grande opération de location de l'année)



▪ France

- 4.371 m² de bureaux
- 5.661 m² de commerces
- 1.100 m² d'entrepôts
- € 2.5 mio de revenus à venir (incl. Bordeaux)
- restructuration commerciale de Bordeaux en voie de réussite

▪ Taux d'occupation des surfaces disponibles en augmentation à 87%

▪ Allongement de certains contrats de bail

Activités d'investissement & de désinvestissement

Désinvestissements

- **Cession finale de Brouckère Tower après finalisation des travaux**

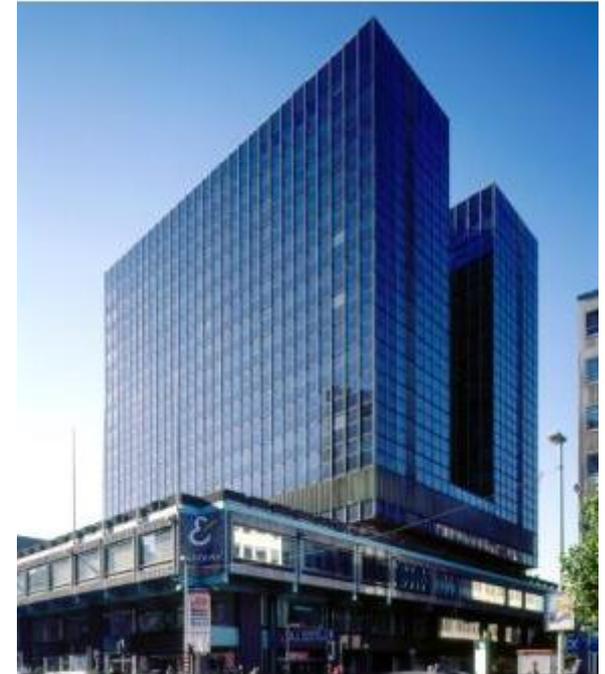
Plus-value nette: € 9.5 mio

- **Cession de Cap2 à Luxembourg**

Plus-value nette: € 9.7 mio

- **Syndication des 2 Centres de conférences**

Plus-value nette: € 2.7 mio



➔ **Désinvestissement total de € 46.2 mio**

Activités d'investissement & de désinvestissement

Investissements

- Centre Expo à Anvers (Antwerp Expo): 22.635 m²
- Sale/lease back immeuble Agfa Gevaert: 6.541 m²
- Retail center à Orléans (France): 2.355 m²
- Centre commercial à Clamart (Paris/France): 8.000 m² (livraison 2008)
- Acquisition du Dolce Chantilly à Paris, ensuite resyndiqué
- Finalisation rénovation Dolce La Hulpe et ouverture le 01/02/2007, ensuite resyndiqué

➔ Investissement total de € 87.6 mio

Activités d'investissement & de désinvestissement

Transactions en cours

- **Offre conjointe avec Montea sur le site Unilever à Bruxelles**
 - Spécifications 13.600 m² bureaux
24.936 m² logistique
 - Acquisition Banimmo rachètera à Montea les actifs de bureaux pour € 25.5 mio (*rendement net de 7.91%*)
Banimmo pourrait augmenter sa participation dans Montea
- **OPA sur certificats Immo North Plaza**
 - Banimmo détient 33% des certificats
 - Banimmo a transmis une offre en direct sur le bâtiment à € 31.5 mio

Activités de Périmètre

- **Lancement et création de deux nouvelles Joint-Ventures**
 - Brittany en France avec le groupe américain Pramerica (Fonds de € 200 mio axé sur le retail)
 - The Loop: PPP avec la ville de Gand pour le développement de 376.000 m² de bureaux, commerces, loisirs et résidentiel (développement sur longue durée)

Agenda

- 2007, une année charnière
- Éléments clés des résultats et principales transactions
- **Rappel de la stratégie générale**
- Situation du portefeuille
- Analyse des résultats
- Commentaire sur les Centres de conférences
- Evolution boursière de Banimmo
- Objectifs de l'année 2008
- Calendrier financier

Rappel de la stratégie générale

3 composantes



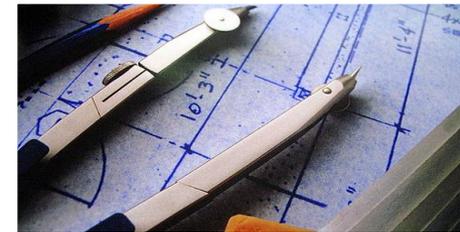
**Repositionnement
et redéveloppement
d'actifs immobiliers
B2B**



Joint-ventures



- Centres de conférences
- PPP avec ville de Gand
- Retail en France avec Pramerica



**Autres
revenus**

Rappel de la stratégie générale

Repositionnement actifs immobiliers



ACQUISITION 6-12 mois

- Identification d'actifs considérés comme sous-évalués
- Due diligence approfondie (y compris fiscale & financière)

REPOSITIONNEMENT 3-5 années

- Remise à niveau technique
- Repositionnement commercial – amélioration de la situation locative
- Repositionnement financier et fiscal – ‘repackaging’ de l'actif
- Amélioration du taux d'occupation et des conditions de location

VENTE 6-12 mois

- Timing pour la sortie fonction de l'approche portefeuille et du P&L
- Timing afin d'optimiser les conditions de sortie

Rappel de la stratégie générale

Centres de conférences

▪ Rentabilité élevée

- Traditionnellement des rendements plus importants vs. bureau
- Rentabilité élevée grâce à pricing 'all in' & 'no surprises'
- Ouverture de La Hulpe est un succès: EBITDA de € 3.25 mio supérieur au budget



▪ Risque limité

- Moins cyclique qu'activité hôtelière traditionnelle : conférences souvent réservées longtemps à l'avance
 - 60-70% d'un centre Dolce à maturité est de l'activité récurrente et déjà réservée à Q1
- Structure de coût flexible → Dolce considère que la rentabilité commence à taux d'occupation de 50%
- Clientèle d'entreprise de renom: McKinsey, Philips, Total, GE, IBM, Peugeot,...
- Exposition au risque partagée à 51% avec investisseurs tiers tout en gardant commission stratégique et récurrente

Rappel de la stratégie générale

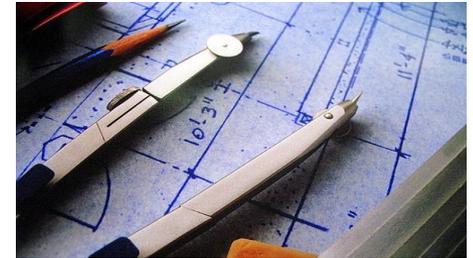
Autres revenus

■ Commissions pour la gestion des Joint Ventures (JV)

- Dolce La Hulpe (02/ 2007)
- JV avec Pramerica (US Prudential Group) pour le développement d'un portefeuille d'actifs commerciaux (08/2007)

■ Revenus récurrents en croissance

- Recherche d'un centre Dolce supplémentaire
- Dividendes plus importants de Montea
- Dividendes plus importants de Devimo



Agenda

- 2007, une année charnière
- Éléments clés des résultats et principales transactions
- Rappel de la stratégie générale
- **Situation du portefeuille**
- Analyse des résultats
- Commentaire sur les Centres de conférences
- Evolution boursière de Banimmo
- Objectifs de l'année 2008
- Calendrier financier

Portefeuille immobilier

Immeubles de placement*

Nom	Localisation	Superficie locative totale (hors sol)	Places de parking	Nombre d'occupants	Taux d'occupation
Alma court	Zaventem	16.042	280	6	65%
Antwerp Expo	Antwerpen	22.635	400	1	100%
Arts 27	Bruxelles	3.707	35	6	100%
Athena Business Center	Vilvoorde	18.180	333	5	88%
Atlantic House	Antwerpen	27.995	630	21	75%
Da Vinci H3	Bruxelles	12.449	100	1	100%
Da Vinci H5	Bruxelles	3.951	74	-	-
Evere	Bruxelles	6.350	129	1	100%
Gérardchamps	Verviers	5.657	180	3	100%
Kruger Center	Eeklo	12.718	264	20	100%
Les Corvettes	Colombes	14215	450	12	67%
Lozana	Antwerpen	6.976	187	1	100%
Picardie Park	Bruxelles	4.077	73	7	63%
Prins Boudewijnlaan	Kontich	6.541	218	3	100%
Saran	Saran (Orléans)	2355	40	2	100%

Portefeuille immobilier (suite)

Immeubles de développement*

Nom	Localisation	Superficie locative totale (hors sol)*	Date de livraison	Description
Clamart	Clamart	8.000	3° trimestre 2008	Ensemble en construction de 8.000 m ² de commerces
Da Vinci H4 (*)	Bruxelles	29.500	3° trimestre 2009	Futur siège social Mobistar d'une surface totale bureau de 29.500 m ²

Stocks

Nom	Localisation	Superficie
Ans	Ans	91.655
Da Vinci H2	Bruxelles	6.805

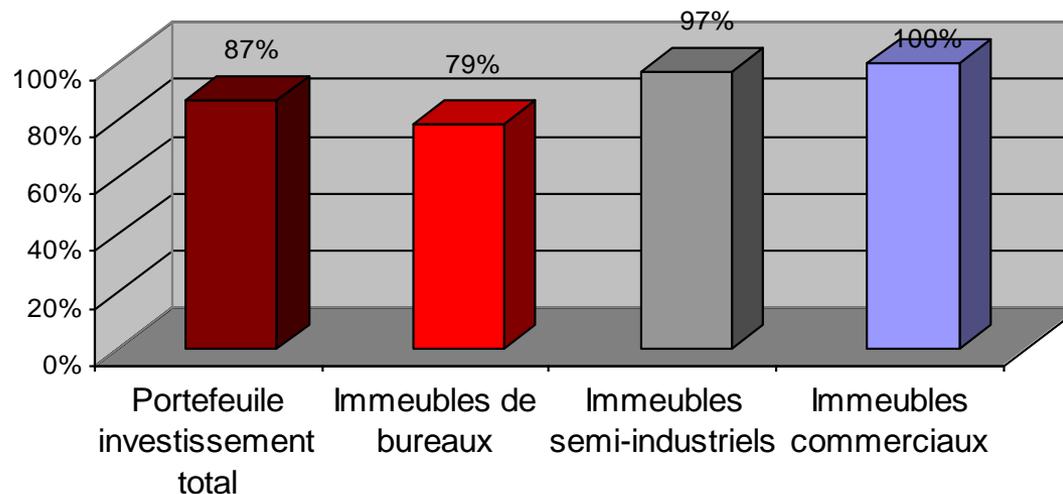
Immeubles détenus en JV

Nom	Localisation	Superficie locative totale (hors sol)*	Places de parking	Nombre d'occupants	Taux d'occupation
Dolce La Hulpe	La Hulpe	35.977	538	1	100%
La Hulpe (Bâtiment 14)	La Hulpe	4.450	160	1	100%
La Hulpe (bâtiments non loués par Dolce)	La Hulpe	4.412	-	-	0%
Dolce Chantilly	Vineuil St-Firmin	17000	300	1	100%
Les Jardins des Quais	Bordeaux	22.374	770	-	-
The Loop (Flanders Expo)	Gent	Terrein de 454.645	-	-	-

Taux d'occupation

Immeubles d'investissement

- Taux d'occupation* de 87% pour portefeuille investissement (immeubles de placement) vs. 78% en 2006
- Différents taux d'occupation en fonction du type d'actif

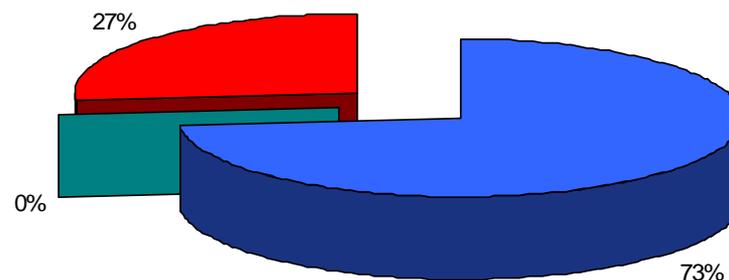


* Basé sur les surfaces louées par rapport aux surfaces louables

Répartition du portefeuille

- **Portefeuille en normes IFRS à € 274 millions***
- **Valeur fortement sous-évaluée car:**
 - ⇒ Valorisation des Centres de conférences à la valeur d'acquisition
 - ⇒ Valorisation des projets de développement à la valeur comptable
- **Portefeuille réparti sur 25 sites en Belgique et en France (suite à la vente de Cap2 fin 2007, plus aucun immeuble au Luxembourg)**

Répartition géographique



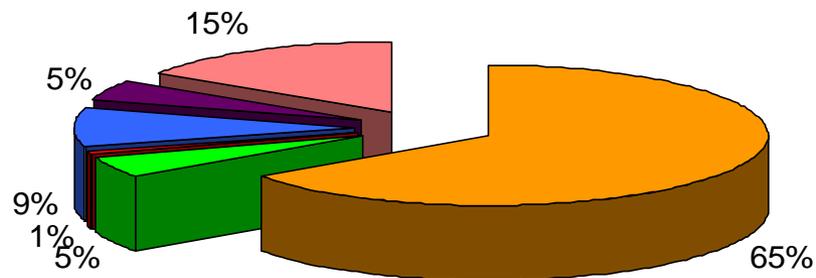
■ Belgique ■ G.D. Luxembourg ■ France

** Basé sur soit la fair value, soit le coût d'acquisition, soit la valeur comptable pour actifs en développement*

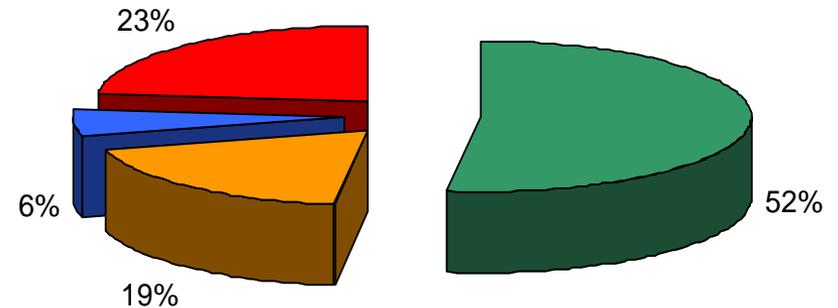
Répartition du portefeuille

- Diversification importante du portefeuille

Répartition par type d'investissement



Répartition par type d'actif



Agenda

- 2007, une année charnière
- Éléments clés des résultats et principales transactions
- Rappel de la stratégie générale
- Situation du portefeuille
- **Analyse des résultats**
- Commentaire sur les Centres de conférences
- Evolution boursière de Banimmo
- Objectifs de l'année 2008
- Calendrier financier

Comptes de résultats sur 3 ans

€ '000	2005	2006	2007
Revenu locatif net	15,220	16,675	10,937
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	764	1,325	169
Autres revenus (commissions de JV)	17	334	2,729
Revenus récurrents	16,001	18,334	13,835
Coûts opérationnels	(7,244)	(8,118)	(8,175)
Autres revenus	-	540	-
(Résultat opérationnel récurrent) REBIT	8,757	10,756	5,660
Résultat net des cessions sur les opérations immobilières	4,049	23,348	23,117
EBIT	12,806	34,104	28,777
Charges financières nettes	(5,507)	(6,386)	(5,431)
EBT	7,299	27,718	23,346
Impôts courants	(947)	(2,054)	(404)
Résultat économique	6,352	25,664	22,943
Impôts différés	(1,142)	(141)	862
Profits (pertes) non réalisés IFRS	(463)	(2,766)	(1,070)
Résultat net	4,747	22,757	22,734
Résultat sur activités abandonnées	-	-	-
Résultat de l'exercice	4,747	22,757	22,734

Analyse comptes de résultats

▪ Revenus locatifs nets: € 10.937 K vs. € 16.675 K en 2006

- Changement de périmètre: Vente de Brouckère Tower et Blue Star (€ 6.030 K)
- Transfert du produit locatif des actifs logistiques en dividende de Montea
 - Effet négatif de € 650 K sur les loyers
 - Effet positif de € 366 K sur dividendes
- Mais remontée en puissance progressive par
 - Nouvelles locations de l'exercice 2007
 - Acquisitions de l'exercice (souvent Q4)
 - Acquisitions 2008 déjà connues (ex. Unilever, Clamart)

➔ Objectif de € 14.000 K pour 2008

- Rendement locatif brut * de 7.9%

▪ Autres revenus: € 2.728 K vs. € 334 K en 2006

- Raison: Conferinvest
Brouckère Tower

** Loyers contractuels brut sur dernière valeur d'expertise du portefeuille Immeubles de placement*

Analyse comptes de résultats

- **Contribution des sociétés mises en équivalence: € 169 K vs € 1.325 K en 2006**

Contribution nominale faible pour deux raisons:

- **Jardins des Quais (€ -318 K):** repositionnement commercial bien avancé avec départ des principaux anciens locataires entraîne en 2007 des pertes de locataires et frais de recommercialisation importants
- **Conferinvest (La Hulpe et Chantilly / € -197 K en opérationnel / € -458 K en coût d'ouverture) :** normes comptables mal adaptées au « sale and managed back »
 - Impossibilité d'évaluer les immeubles à leur juste valeur
 - Obligation d'amortir les actifs (€ -3.669 K base 100% en IFRS)

- **Gains en capital :Objectif de € 20.000 K dépassé grâce à**

Capellen
Brouckère Tower
Syndication Conferinvest

Analyse comptes de résultats

- **Résultats financiers nets: € -5.431 K vs € -6.386 K en 2006**
 - Charges financières grevées de € 552 K par acquisition de nouvelles couvertures de taux:
 - Echéance des couvertures allongée jusque mars 2011
 - Couverture de la dette future résultant de la croissance du portefeuille
 - Taux moyen (Euribor 3M) couvert à 4.40%, niveau maximum
 - Ratio de couverture:
 - 2008/2009: 78%
 - 2009/2010: 75%
 - 2010/2011: 30%

Analyse comptes de résultats

- **Impôts (effectivement payés):** € -403 K
 - Les impôts différés n'affectent pas la trésorerie
 - Banimmo a structurellement un taux d'imposition faible
 - Amortissement des actifs
 - Intérêts notionnels
 - Non-taxation des plus-values sur actions
 - Faculté d'immunisation par emploi des plus-values immobilières

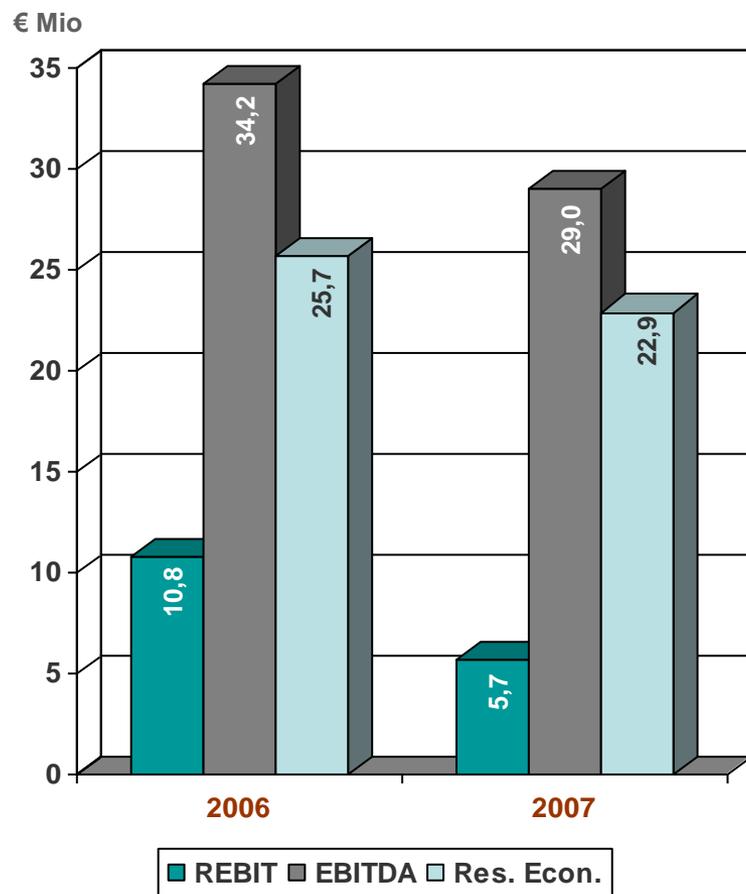
- **Résultat net consolidé:** € 22.734 K (vs € 22.757 K en 2006)

- **Résultat économique:** € 22.942 K (vs € 25.664 K en 2006)

- **Résultat par action (moyenne pondérée)**
 - Résultat net disponible € 1.88 (vs € 2.17 en 2006)
 - Résultat économique € 2.29 (vs € 2.97 en 2006)

Chiffres clés comptes de résultats

Chiffres clés Comptes de résultats



Ratios clés Comptes de résultats

	2006	2007
Rev. récur / Charg. opér.	2.26	1.69
Rev. récur / Charg. totales	1.26	1.02
Marge sur cession d'actifs*	25%	63%****
Mix de revenus (rec. récur. vs. Plus-values)	44/56	38/62
ROE***	29%	17%
Charg. opér. / actifs non courants	3.7%	3.7%
EPS**	2.97	2.29

*Résultat net des cessions / coûts des actifs

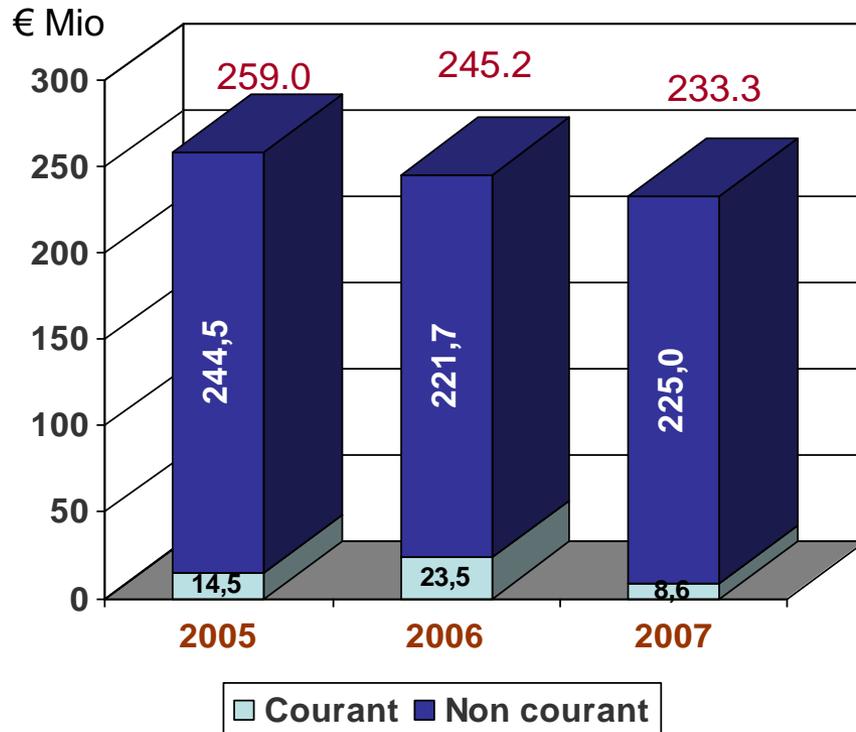
** basé sur résultat économique

*** basé sur résultat économique et sur fonds propres moyens pondérés en t-1

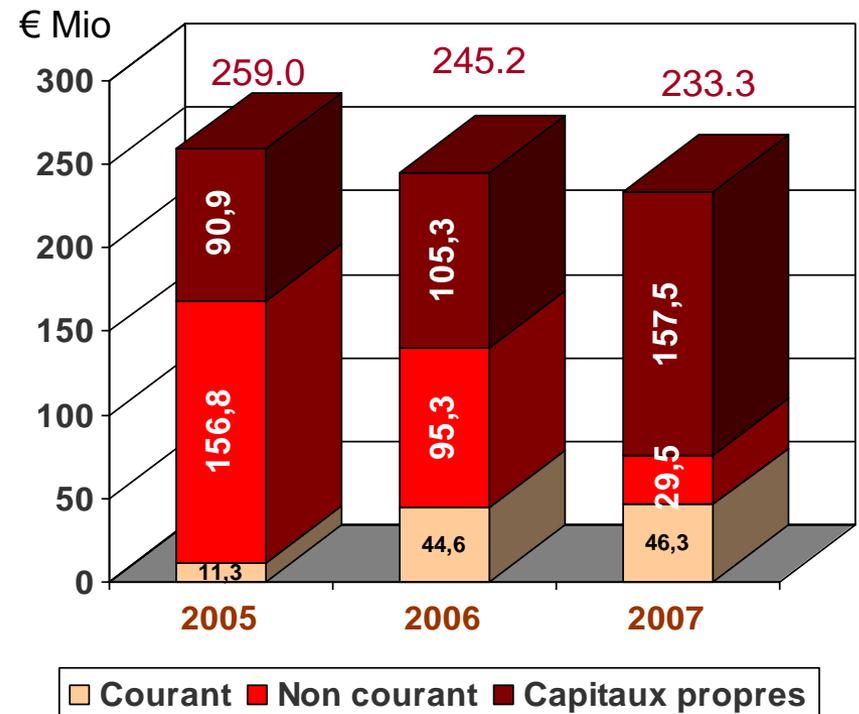
**** sans tenir compte de Brouckère Tower invest

Chiffres clés bilan

Bilan (IFRS)



ACTIFS



PASSIFS

Chiffres clés bilan

Chiffres clés du bilan

Ratios clés	2005	2006	2007
Dettes nettes (€ Mio)	150.2	100.0	47.4
Dettes nettes / fonds propres	1.65	0.95	0.30
Dettes nettes / valeur des actifs (*)	65%	54%	38%

(*) Évaluation faite deux fois par an par un évaluateur externe sur demande des banques

Chiffres financiers

■ Financements

- **€ 215 Mio ligne de crédit bancaire syndiqué**
 - Durée : jusque septembre 2011
 - Ratio endettement/valeur maximale : 70%
- **€ 25 Mio ligne de crédit spécifique (pour le financement de participations dans JV)**
 - Durée : jusque septembre 2011
- **€ 75 Mio programme de billets de trésorerie**
 - Compris dans les € 215 Mio (crédit bancaire syndiqué)
 - Accès direct aux marchés des capitaux
- **Couverture de la dette par le biais d'instruments dérivés type Cap & Floor**
- **Aucun problème de liquidité pour Banimmo**
- **Ligne confirmée de € 215 mio avec utilisation actuelle inférieure à € 50 mio**
 - Dette nette/fonds propres: 30%
 - Ratio Loan to value: 38%

Agenda

- 2007, une année charnière
- Éléments clés des résultats et principales transactions
- Rappel de la stratégie générale
- Situation du portefeuille
- Analyse des résultats
- **Commentaire sur les Centres de conférences**
- Evolution boursière de Banimmo
- Objectifs de l'année 2008
- Calendrier financier

Résultats des centres de conférences

Indicateurs clés (base 100%)

En '000 €	La Hulpe (10 mois)	Chantilly	Total
Ventes	15.810	16.214	32.024
EBITDA	3.252	3.808	7.060**
Amortissement	(2.894)	(639)	(3.533)
EBIT	358	3.169	3.527
Charges financières nettes	(2.460)	(413)	(2.873)
Impôts	0	(643)	(643)
Exceptionnels	0	(948)	(948)
Résultat net	(2.102)	1.165	(937)
Cash flow	792	1804	2596
Taux d'occupation (en %)	49%	69.5%	
ADR (en €)	€ 140	€ 135	

- **Dette bancaire consolidée au 31/12/2007 de € 50,4 mio**

**Présentation Belgian Gaap*

*** dont € 400 K à Banimmo*

Résultats des centres de conférences

- **Excellente prestation de Dolce La Hulpe pour l'ouverture, au dessus du budget**
 - ⇒ Forte demande pour 2008
- **Rénovation entamée sur Dolce Chantilly (2007/2008)**
- **Nouveaux locataires sur le site de La Hulpe (SCA Packaging)**
- **Coûts exceptionnels de l'exercice**
 - ⇒ Conclusion crédit acquisition et hypothèque: € 1.052 K
 - ⇒ Frais d'ouverture La Hulpe: € 1.090 K
 - ⇒ Redressement fiscal couvert par garantie vendeur : € 410 K
- **Ouverture centre de Spa à La Hulpe (fin 2008/ début 2009)**
- **Extension des capacités en salle à La Hulpe en 2008**

Agenda

- 2007, une année charnière
- Éléments clés des résultats et principales transactions
- Rappel de la stratégie générale
- Situation du portefeuille
- Analyse des résultats
- Commentaire sur les Centres de conférences
- **Evolution boursière de Banimmo**
- Objectifs de l'année 2008
- Calendrier financier

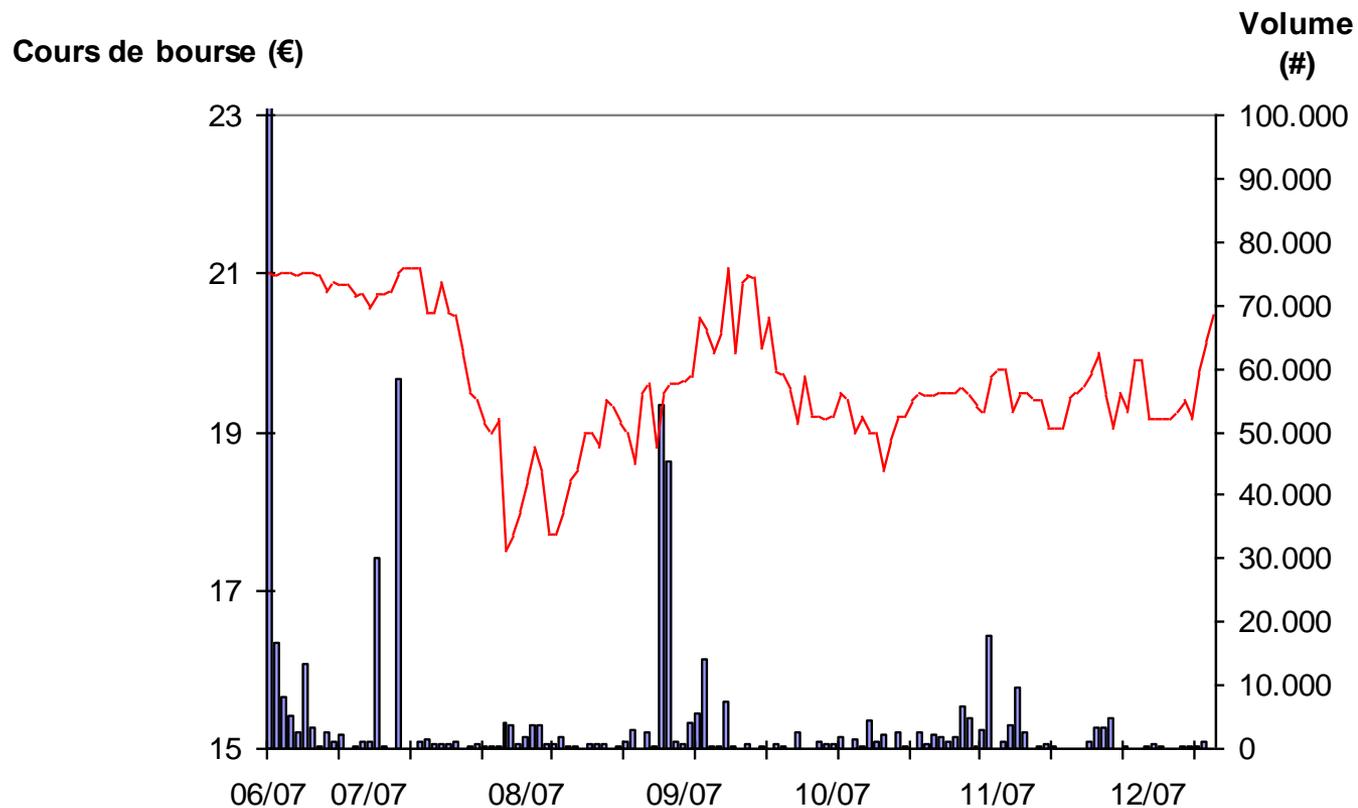
Banimmo en bourse

- **Introduction en bourse le 26 juin 2007 à un prix de souscription de 21 €**
 - Cotation sur Euronext Brussels et depuis le 31/12/2007 sur Euronext Paris
 - Capitalisation boursière de € 238.5 million (20/02/2008)

		31/12/2007
Nombre d'actions	Nombre d'actions émises	11.356.544
	Nombre d'actions cotées	10.318.172
Cours de bourse (en €)	Prix de souscription lors de l'introduction en bourse	21,00 €
	Plus haut	21,08 €
	Plus bas	17,50 €
	Clôture	20,49 €
Volume	Volume journalier moyen	6.979
	Volume total depuis l'introduction en bourse (26 juin 2007)	928.223
Vélocité *		6,03%
Vélocité ajustée*		40,20%
Capitalisation boursière à la clôture		232.695.587 €
Dividende brut (proposé)		1,26 €
Dividende net ordinaire		0,95 €
Dividende net (avec strip vvpr)		1,07 €
Rendement en dividende (brut)		6%

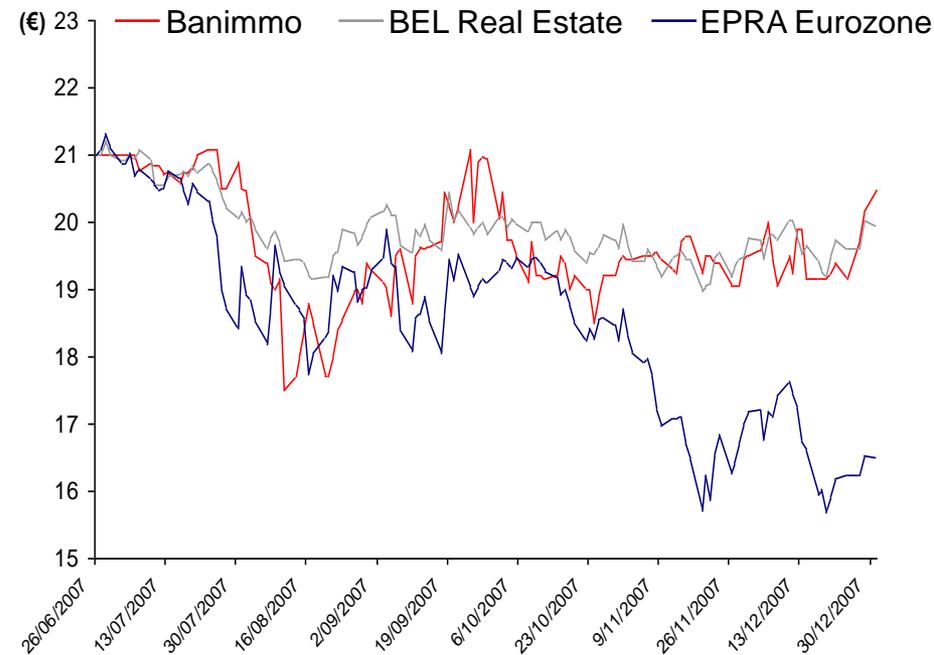
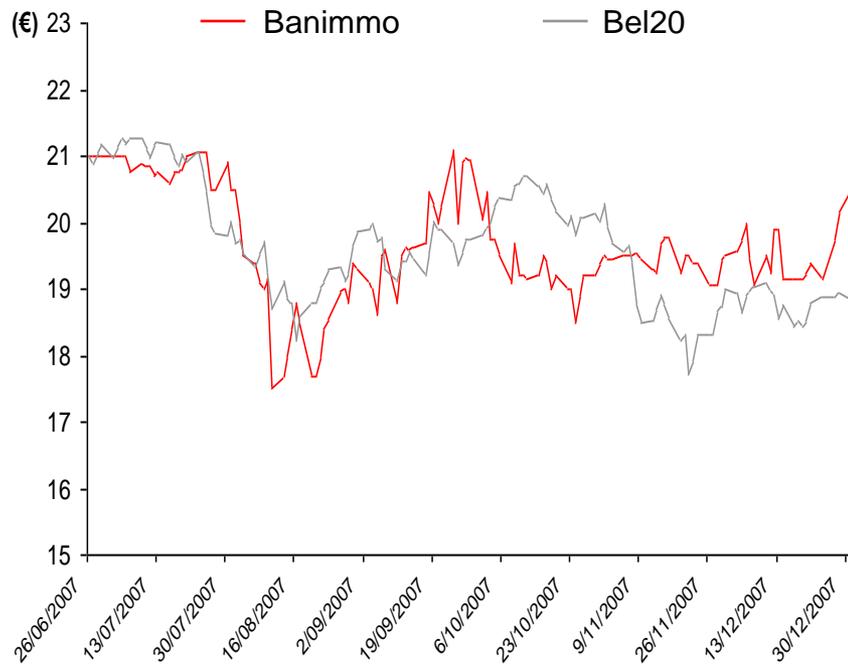
Evolution de l'action Banimmo

- Malgré crise boursière, bonne tenue de l'action Banimmo
- Cours de bourse (20/02/2008) au même niveau que prix d'introduction



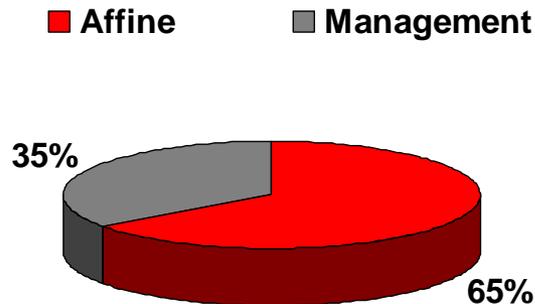
Banimmo comparé aux indices boursiers

- Sur-performance par rapport à l'indice Bel 20 et l'indice EPRA Eurozone

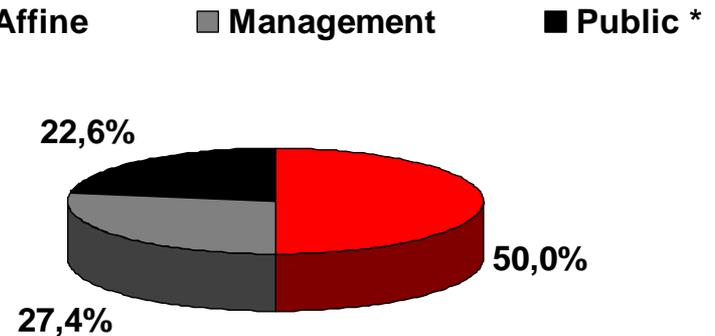


Structure d'actionnariat

Situation avant IPO



Situation après IPO (au 31/12/2007)



- Actionnariat stable avec une forte participation du management
- Actions dans le public essentiellement auprès d'investisseurs provenant de Belgique, France et Pays-Bas

* Y compris Ethias (6.3%)

Agenda

- 2007, une année charnière
- Éléments clés des résultats et principales transactions
- Rappel de la stratégie générale
- Situation du portefeuille
- Analyse des résultats
- Commentaire sur les Centres de conférences
- Evolution boursière de Banimmo
- Objectifs de l'année 2008
- Calendrier financier

Enjeux stratégiques

- **Poursuivre la croissance :**
 - Croissance de niche: Banimmo continuera à croître dans sa niche en mettant à profit des adaptations rendues nécessaires par l'évolution des marchés
 - Croissance interne : fondée sur un « deal-flow » qui se maintient
 - Croissance externe : Banimmo est ouverte à toute opportunité que le conseil examinera à bref délai
- **Animer le marché et améliorer la liquidité du titre : augmenter le float en montant absolu**
- **En respectant toutefois la cohérence de l'entreprise (respect des processus, attention portée au ratio risque/rentabilité, etc...)**

Transactions

- **Croissance des revenus locatifs nets grâce à**
 - ⇒ acquisitions réalisées en Q4 2007 et Q1 2008
 - ⇒ nouvelles acquisitions (dont North Plaza)
- **Activation de la Joint-Venture avec Pramerica: 1 acquisition**
- **The Loop: finaliser l'implantation d'IKEA et développer les infrastructures générales**
- **Identification d'un 3^o site pour construction d'un centre Dolce**
- **Volume d'acquisitions nouvelles: +/- € 80 millions**
 - ⇒ 2/3 en Belgique et 1/3 en France
- **Deux cessions sélectionnées: négociations en cours**
- **Renforcement significatif du portefeuille pour des cessions sur 2009/2010**

Agenda

- 2007, une année charnière
- Éléments clés des résultats et principales transactions
- Rappel de la stratégie générale
- Situation du portefeuille
- Analyse des résultats
- Commentaire sur les Centres de conférences
- Evolution boursière de Banimmo
- Objectifs de l'année 2008
- Calendrier financier

Calendrier financier

- Assemblée Générale Ordinaire → 15 avril 2008
- Mise en paiement du dividende → A partir du 21 avril 2008
- Trading update Q1 2008 → Mai 2008
- Communication résultats semestriels → 28 août 2008
- Trading update Q3 2008 → Novembre 2008
- Communication des résultats annuels 2008 → Février 2009
- Assemblée Générale Ordinaire → 21 avril 2009



turning obsolescence to state-of-the-art **real estate**