

PERSBERICHT

Nettoresultaat van € 22,73 mio, wat hoger is dan de vooruitzichten die bij de beursgang werd meegedeeld voor 2007, dankzij zowel de recurrente onroerende inkomsten als de meerwaarden van verkopen van geherpositioneerd vastgoed.

Gestage commerciële activiteit met de verhuur van bestaande oppervlakten, namelijk 12.914 m² kantoren en 5.856 m² opslagplaatsen, tijdens het afgelopen jaar, en het sluiten van een voorverhuur van 29.500 m² voor een op maat op te richten gebouw voor Mobistar.

De twee Conferentiecentra, en in het bijzonder Dolce La Hulpe dat in maart 2007 werd geopend, hebben uitstekende bedrijfsresultaten geboekt en genereerden een hogere EBITDA dan gebudgetteerd..

Brussel - 22 februari 2008: 17.40 uur

Activiteiten op vastgoedportefeuille

- a) Banimmo kende sterke commerciële activiteiten in België, met de inverhuurstelling in haar bestaande gebouwen van 12.914 m² kantoorruimte en 5.856 m² opslagplaatsen, wat een totaal extra inkomen genereerde van € 2.612.000 op jaarbasis en van € 999.800 in 2007 rekening houdend met de huurkortingen.

De bezettingsgraad van de beschikbare oppervlakten bedroeg 87 %.

Deze cijfers houden geen rekening met de verhuur van 29.500 m² aan Mobistar voor een op te richten gebouw dat opgeleverd moet worden in 2009. Het gaat om de grootste huurtransactie op de Belgische markt in 2007.

- b) Op de Franse markt verhuurde Banimmo 4.371 m² kantoren, 5.661 m² winkels en 1.100 m² opslagplaatsen. Dit vertegenwoordigt een huur van € 2.471.000 op jaarbasis en € 409.000 in 2007 rekening houdend met de werkelijke verhuurdatums.
- c) Wat de activiteiten betreft die de activiteitenperimeter beïnvloeden, kende Banimmo een bijzonder actief jaareinde met een nieuwe reeks transacties die de lijst komen aanvullen van transacties die reeds werden vermeld in het halfjaarlijkse verslag.
- Banimmo bracht een openbaar overnamebod uit op de vastgoedcertificaten uitgegeven door Immo North Plaza, om de vereffening van de structuur te kunnen vragen en eigenaar te worden van het gebouw North Plaza. Dit gebouw omvat 13.630 m² en is gedeeltelijk in gebruik. Banimmo is van plan om het te renoveren.
Eind januari bezat Banimmo 32% van de certificaten op het einde van het openbaar bod tot aankoop, wat haar een blokkeringsminderheid op de

vergadering levert. Wat het resultaat van de operatie ook mag zijn, Banimmo is van mening dat er een meerwaarde zal worden gerealiseerd.

- Banimmo ging in zee met Montea, waarin het een participatie heeft van 15%, om de site van Unilever in Vorst te verwerven. Deze omvat 13.600 m² kantoren en 24.936 m² logistiek vastgoed. In fine zal Banimmo het gedeelte kantoren overnemen voor € 25,5 mio en de toekomstige ontwikkelingen beheren. Deze transactie biedt eveneens mooie groeiopportuniteiten voor Montea, dat kon rekenen op de actieve steun van Banimmo, en illustreert mooi de synergie tussen de twee vennootschappen. De transactie zal in maart vaste vorm krijgen.
- Banimmo heeft een partnerschap gesloten met de stad Gent om de zone rond Flanders Expo te ontwikkelen in het kader van het project The Loop. Deze zone voorziet om plaats te bieden aan 376.000 m² kantoren, winkels, ontspanning en woningen.
- Banimmo verwierf een exploitatiezetel van Agfa Gevaert in Kontich in het kader van een sale and lease back-transactie voor een bedrag van € 5,2 mio.
- In Frankrijk oefende Banimmo het optierecht uit voor de ontwikkeling van een winkelcentrum van 8.000 m² in Clamart (Parijs), dat eind 2008 zal worden opgeleverd.
- Tot slot verkocht Banimmo een gebouw gelegen in Capellen (Luxemburg) aan Orco Property Group voor € 30,1 mio, en realiseerde hiermee een nettomeerwaarde van € 9,71 mio.

Toelichting bij de resultaten

Kerncijfers

Geconsolideerde resultatenrekening

(in duizend euro)

	31-dec-07	31-dec-06
Recurrente inkomsten	13.835	18.334
waaronder nettohuuropbrengst van vastgoedbeleggingen	10.937	16.675
Brutohuurinkomsten	14.211	19.910
Kosten van verhuuring	-3.274	-3.235
waaronder erelonen en beheersprovisies	2.729	334
waaronder aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	169	1.325
Andere bedrijfskosten op onroerend goed	-513	-2.682
Bedrijfs- en administratieve kosten	-7.663	-5.436
Andere inkomsten	0	540
Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT)	<u>5.660</u>	<u>10.756</u>
Nettoresultaat van overdrachten op vastgoedtransacties	<u>23.117</u>	<u>23.348</u>
Bedrijfsresultaat (EBIT)	<u>28.777</u>	<u>34.104</u>
Netto financiële kosten	-5.797	-6.386
Dividenden	366	0
Resultaat voor belastingen	<u>23.346</u>	<u>27.718</u>

Belastingen	-404	-2.054
Economisch resultaat	22.943	25.664
Variaties van reële waarde op vastgoedbeleggingen	-1.544	-3.630
Variaties van reële waarde op dekkingsinstrumenten	474	864
Uitgestelde belastingen	862	-141
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten	22.734	22.757
Resultaat van het boekjaar - stopgezette activiteiten	0	0
Resultaat van het boekjaar	22.734	22.757
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	22.734	22.757
- Minderheidsbelangen	0	0
Aantal aandelen	11.356.544	8.653.100
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	10.025.427	8.653.100
Dekkingsratio van de recurrente inkomsten op bedrijfskosten	1,02	1,26

Balans

	31-dec-07	31-dec-06
Totaal Balans	233.289	245.238
waaronder vastgoedbeleggingen	167.933	158.018
waaronder vaste activa	14.505	36.137
waaronder participatie in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	11.052	9.661
waaronder financiële activa op lange termijn	29.793	16.556
waaronder voorraden	894	2.167
waaronder geldmiddelen	1.524	1.487
Eigen kapitaal (voor verdeling)	157.452	105.356
Langlopende financiële schulden	21.931	85.028
Kortlopende financiële schulden	27.029	16.419

Pro memorie: de recurrente inkomsten van Banimmo zijn afkomstig van drie bronnen:

De nettohuurinkomsten, de erelonen en beheerscommissies afkomstig van partnerships, en het aandeel in het resultaat van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast.

- De nettohuurinkomsten bedragen € 10,93 mio. Deze daling ten opzichte van de € 16,67 mio is te verklaren door een perimeterwijziging als gevolg van de verkoop van voornamelijk twee activa: Brouckère Tower en Blue Star, die samen een netto-inkomen van € 6,03 mio genereerden.
Het inkomen van de logistieke activa die werden ingebracht in Montea, wordt gecompenseerd door een stijgend dividend dat wordt uitbetaald door deze participatie.
- De erelonen en beheerscommissies bedragen € 2,73 mio, wat een sterke stijging inhoudt ten opzichte van 2006 dankzij de concretisering door Banimmo van prestatieverplichtingen bij de voltooiing van het Conferentiecentrum Dolce La Hulpe.

- c) Het aandeel in het resultaat van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast, bedraagt € 169.000 en bestaat vooral uit de SNC Jardins des Quais in Bordeaux (€ -318.000) en Conferinvest, holding van Conferentiecentra (€ -197.000), het positieve saldo door Devimo (€ 686.000) en JM Consulting.

SNC Jardin des Quais in Bordeaux

Het verlies van het boekjaar is integraal toe te schrijven aan het feit dat het commerciële concept volledig werd herdacht, wat leidde tot het vertrek van enkele grote bestaande huurders, en bijgevolg een tijdelijk verlies van huurinkomsten. Deze worden geleidelijk aan vervangen in het kader van een algemene herpositionering in Quai des Marques. Dit centrum zal vanaf 2008 opnieuw een positief resultaat neerzetten, dat in stijgende lijn zal gaan.

Conferentiecentrum Dolce La Hulpe & Chantilly

In de boekhouding van 2007 is de globale bijdrage van deze investering aan de geconsolideerde resultaten negatief van € 657.000.

In feite kende Dolce La Hulpe een commercieel succes dat de verwachtingen oversteeg, en de vraag naar dit centrum blijft hoog. De resultaten van Dolce Chantilly in Parijs beantwoordden aan de verwachtingen en zullen vanaf 2009 voordeel halen uit een renovatieprogramma dat in augustus 2007 van start ging.

Hun respectieve economische bijdragen worden echter ruim ondergewaardeerd door de boekhoudkundige methodes die van toepassing zijn op deze participatie. Het geheel der activa wordt immers afgeschreven krachtens een afwijking van het beginsel van reële waarde dat wordt opgelegd door de IAS 40-norm voor dit type activa. Deze afschrijvingen weerspiegelen geenszins een daling van de economische waarde van deze twee centra.

Dolce La Hulpe & Chantilly - Belangrijkste cijfers over 12 maanden			
(duizend €)	Dolce la Hulpe (10 maanden)	Dolce Chantilly	Totaal
INKOMSTEN	15.810	16.214	32.024
BRUTOBEDRIJFSRESULTAAT (EBITDA)	3.252	3.808	7.060

Het nettoresultaat op de verkoop van activa bedraagt € 23,12 mio in 2007, tegenover 23,35 € mio in 2006. De belangrijkste verkopen hadden betrekking op het resterende deel van Brouckère Tower en een kantoorgebouw in Capellen (Luxemburg).

De administratieve kosten vertegenwoordigen de geconsolideerde werkingskosten van Banimmo. Ze bedragen € 7,66 mio, wat een stijging betekent in vergelijking met de €5,44 mio in 2006.

Een deel van deze stijging is structureel (kosten verbonden aan de beursnotering, stijging van de personeelsbezetting in Frankrijk, goed voor € 500.000). Het aantal medewerkers van Banimmo zal nog stijgen in 2008, vooral in Frankrijk.

Banimmo Frankrijk werd bovendien slechts geconsolideerd voor 10 maanden in 2006.

De netto financiële lasten bedragen € 5,80 mio. Het bedrag omvat € 552.000 kosten op afgeleide producten vooral verbonden met nieuwe indekkingsinstrumenten die in de loop van het jaar werden aangewend en die in 2011 ten einde lopen. Zodoende dekte Banimmo zijn huidige en toekomstige financieringskosten op gemiddeld niveau in de orde van grootte van 4,40 % (Euribor 3 maanden).

Het economische resultaat werd vastgesteld op € 22,94 mio, wat bijna 15 % meer is dan het resultaat dat werd aangekondigd tijdens de beursgang.

Het nettoresultaat, deel van de groep, bedraagt 22,73 € mio.

Het geconsolideerde nettoactief op basis van de IFRS-normen bedraagt € 13,86 per aandeel. De Raad van Bestuur is van mening dat het nettoactief per aandeel weinig relevant is om de waarde van de onderneming te schatten, enerzijds, omdat de nicheactiviteit van Banimmo te ver af staat van de accumulatieactiviteit van de vastgoedbevak en siic's. Anderzijds vormt het nettoactief dat wordt berekend op basis van de IFRS-normen geen pertinente referentie, gezien de structuur van de portefeuille van de vennootschap, voor een waardering van de NAV/ANR, aangezien een groot deel van de activa (conferentiecentra en activa die zwaar gerenoveerd worden) geen voorwerp uitmaken van een herwaardering tegen de "fair market value".

Vooruitzichten

Banimmo beschikt over een groot aantal investeringsmogelijkheden in België en Frankrijk, die zich momenteel in studie- of offertefase bevinden.

De uitvoering ervan zal de nettohuurinkomsten voor het lopende boekjaar versterken. In de investeringsvastgoedportefeuille van € 168 mio, die zich in diverse herpositioneringsfasen bevinden, werden twee gebouwen van de bestaande portefeuille geïdentificeerd om verkocht te worden.

Ondanks de huidige financiële crisis en rekening houdend met de in 2007 behaalde resultaten voelt Banimmo zich gesterkt in de stevigheid van haar specifiek business model en in haar vermogen om een bevredigend rendement voor de aandeelhouders te bieden.

Dankzij de bevestigde kredietlijnen en de opbrengst van de kapitaalsverhoging beschikt Banimmo over voldoende financiële middelen om snel te reageren op elke investeringsgelegenheid.

Dividend

De Raad van Bestuur zal aan de Aandeelhoudersvergadering voorstellen een gewoon brutodividend uit te betalen van € 1,15 per aandeel, wat een brutorendement vertegenwoordigt van 5,5 % in vergelijking met het gemiddelde van de koersen van de laatste 30 beursdagen.

Attest van de commissarissen

De commissarissen hebben bevestigd dat de controle van het ontwerp van de geconsolideerde balans en resultatenrekening nagenoeg beëindigd is en dat tot op heden geen materiële afwijkingen werden vastgesteld. De commissarissen hebben tevens bevestigd dat de boekhoudkundige informatie opgenomen in het bijgevoegd ontwerp van perscommuniqué, zonder materiële afwijkingen overeenstemt met het ontwerp van de geconsolideerde jaarrekening op basis waarvan het is opgemaakt.

Contactpersonen:

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

Christian Terlinden
nv BANIMMO sa
Tel.: +32 2 710 53 42
e-mail: 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. De vennootschap, actief in België, Frankrijk en Luxemburg op de kantoor-, retail- en semi-industriële vastgoedmarkten alsook in tentoonstellings- en conferentiecentra, is gevestigd in Brussel. Het Franse filiaal, Banimmo France concentreert zich op de Franse markt vanuit haar zetel in Parijs.

De onderneming telt een dertigtal medewerkers. Tot nu toe investeerde Banimmo in ongeveer 25 vastgoedeigendommen, 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. 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.