

Communiqué de presse

Succès de l'introduction en Bourse dans un contexte difficile : le capital social est aujourd'hui représenté par 11.356.544 actions.

Location de 9.453 m² de bureaux et 5.856 m² d'entrepôts sur le premier semestre.

Acquisition de biens pour un total de €65 millions.

Cession de biens pour €14,5 millions.

Progression du résultat semestriel à €15,1 millions conforme aux attentes, dont €11,4 millions de résultat économique net.

Confirmation des perspectives annuelles annoncées lors de l'introduction en Bourse.

4 septembre 2007

Activités sur le portefeuille

Au cours du premier semestre, Banimmo a augmenté significativement le taux d'occupation des immeubles rénovés. Les prises en location ont totalisé 9.453 m² en bureaux et 5.856 m² en entrepôts dans ses immeubles à surface mixte. Compte tenu des gratuités locatives usuelles, ces locations généreront en 2007 un revenu locatif de €970.000 à périmètre d'actifs constant et de €1.800.000 sur base annuelle. Le site de conférences Dolce La Hulpe a par ailleurs commencé avec succès son activité le 31 janvier 2007.

Au niveau des activités affectant le périmètre d'activités, de nombreuses opérations ont eu lieu :

- Banimmo a acquis, dans le prolongement de son partenariat long terme avec le groupe américain spécialisé dans la gestion de centres de conférences Dolce, le site de Dolce Chantilly, un site de 200 chambres et 2.000 m² d'espaces de conférences. En 2006, ce site avait généré un chiffre d'affaires de € 15.633.000 pour un résultat d'exploitation avant amortissement (EBITDA) de €4.061.000.

L'objectif consiste à en améliorer les prestations au terme d'un programme d'investissement de 18 mois et à créer des synergies opérationnelles avec le site de La Hulpe qui a fait l'objet d'un redéveloppement lourd géré par Banimmo en 2006.

Dans la foulée, Banimmo a syndiqué son portefeuille de centres de conférences (La Hulpe et Chantilly) avec deux investisseurs financiers tout en conservant, outre 49 %, le rôle d'actionnaire opérateur.

Cette syndication a pour objectif de diversifier un risque unitaire et de se donner les moyens d'accroître à terme le nombre de centres en Europe.

Cette opération de syndication génère une plus-value nette de €2.680.000.

- Banimmo a cédé le solde du capital (40%) de Brouckère Tower Invest à un fonds anglo-saxon, après avoir achevé les travaux de rénovation conformément aux engagements pris par Banimmo. Cette cession génère une plus-value nette de €9.526.000, déduction faite des frais de transaction.

- Banimmo a acquis le centre d'exposition Antwerp Expo (22.635 m2) situé à Anvers par la reprise de la société Bouwen en Wonen NV, ceci dans le cadre d'un partenariat avec l'opérateur Artexis déjà présent sur le site.
- En France, Banimmo a procédé à deux opérations : l'acquisition d'un petit « retail parc » à Orléans (2000 m²) entièrement loué et l'acquisition d'un centre commercial en construction à Clamart (sud de Paris) de 8000 m². Banimmo en assure le positionnement commercial et la mise en location. Le centre est pré-loué à concurrence de 60% et sera livré mi-2008.

Au cours du premier semestre, Banimmo a finalisé la mise en place d'un partenariat avec le groupe américain Pramerica afin de développer en France un portefeuille investi en centres commerciaux de l'ordre de € 200 Mio composé d'actifs d'une taille minimale de €20 Mio. Cet accord a été signé début août.

Banimmo y détiendra 33% et jouera le rôle d'actionnaire opérateur.

Au plan de l'activité générale, Banimmo a géré avec succès son processus d'introduction en bourse par émission d'actions nouvelles. Banimmo a ainsi levé €56.733.768 permettant au groupe de se donner les moyens financiers nécessaires au doublement du portefeuille sous gestion à moyen terme en Belgique et en France.

Dans le cadre de l'offre en souscription publique, la société a émis 2.619.047 actions nouvelles de catégorie A au 30 juin 2007 et après l'exercice de l'option de surallocation qui s'est clôturé le 26 juillet dernier, un total de 2.703.444 actions nouvelles de catégorie A avec strip VVPR ont été émises. Au 31 juillet, le capital de Banimmo est donc représenté par 11.356.544 actions A et B. Seules les actions A ont été admises à la cotation.

Affine détient 49,5% du capital en partenariat avec le Management qui détient 26,7%, le solde de 23,7 % est détenu par le public.

Commentaires sur les résultats

Tableau des chiffres clés

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES		
<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2007	30/06/2006
Revenus récurrents	5.975	8.575
dont Revenu locatif net des immeubles de placement	5.196	8.469
Revenus locatifs bruts	6.564	10.248
Charges locatives	-1.368	-1.779
dont Honoraires et commissions de gestion	596	24
dont Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	183	82
Autres charges opérationnelles sur immeubles	-460	-605
Charges administratives	-3.267	-2.848
Autres revenus	0	540
Résultat Opérationnel Récurrent (REBIT)	2.248	5.662
Résultat net des cessions sur les opérations immobilières	12.891	3.328

Résultat opérationnel économique (EBIT)	15.139	8.990
Charges financières nettes	-4.208	-3.395
Dividendes	366	0
Résultat avant impôts	11.297	5.595
Charges d'impôts courants	97	-998
Résultat Economique Net	11.394	4.597
Variations de juste valeur sur immeubles de Placement	2.768	1.111
Variations de juste valeur sur instruments de couvertures	1.434	825
Impôts différés	-531	-799
Résultat de l'exercice - activités poursuivies	15.065	5.734
Résultat de l'exercice - activités abandonnées	0	0
Résultat de l'exercice	15.065	5.734
Attribuable aux:		
- Actionnaires de la société	15.065	5.734
- Intérêts minoritaires	0	0
Nombre d'actions pondéré	8.653.100	8.653.100

Chiffres Clés	30/06/2007	30/06/2006
Revenus récurrents sur coûts opérationnels	1,60	2,48
<u>Chiffres par action</u>		
Résultat Economique Net par action	1,32	0,53
Résultat Net par action (en euros par action)	1,74	0,66
Cash Flow économique par action (résultat économique majoré des dotations aux amortissements)	1,33	0,54

BILAN	30/06/2007	31/12/2006
<u>Total Bilan</u>	239.070	245.238
dont Immeubles de placement	185.357	158.018
dont Participations sociétés mises en équivalence	11.218	9.661
dont Actifs financiers à long terme	29.465	16.556
dont Stocks	894	2.167
dont Trésorerie	1.278	1.487
<u>Capitaux Propres</u>	149.256	105.356
Dettes Financières long terme	20.148	85.028
Dettes Financières court terme	47.581	16.419

Les revenus récurrents sont composés de trois sources de revenus :

- Les revenus locatifs nets des immeubles de placement. Il s'agit des immeubles repositionnés ou ne nécessitant plus que des rénovations légères, correspondant aux critères de IAS 40;
- Les honoraires et commissions de gestion perçus par Banimmo notamment dans le cadre de ses partenariats pour son rôle d'opérateur;
- La quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence. Les principaux contributeurs sont Devimo Consult, La Hulpe Services (pôle Centre de Conférences), Jardin des Quais SNC (société détenue à 50% et détenant le centre commercial à Bordeaux) et à terme le partenariat signé avec Pramerica.

Les revenus locatifs nets s'élèvent à €5.196 K en baisse par rapport à 2006. Cette baisse est imputable intégralement à la sortie en fin 2006 de deux importants actifs (Brouckère et Blue Star) totalisant à eux seuls €3.300 K de loyers au 30 juin 2006. Par ailleurs, l'apport des actifs logistiques à la Sicafi Montea par Banimmo en septembre dernier entraîne la substitution d'un revenu locatif (€495 K sur le premier semestre 2006) par un dividende intérimaire de €366 K au 30 juin 2007.

A périmètre constant, les recettes locatives nettes auraient représenté € 8.761 K contre €8.469 K.

Les honoraires et commissions de gestion s'élèvent à €596 K et sont en forte hausse en 2007. Cette tendance se renforcera.

La quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence est appelée à prendre de l'importance en 2008 et appelle certains commentaires au 30 juin 2007 concernant le pôle Centre de Conférences.

La syndication ayant eu lieu début mars 2007, Banimmo consolide par intégration globale les sociétés La Hulpe Services SA et Dolce Chantilly SA sur 2 mois. La Hulpe Services ayant supporté des frais importants non capitalisés courant janvier préalablement à l'ouverture du Centre, la contribution opérationnelle est négative à concurrence de €460 K repris sous Autres Charges Opérationnelles sur Immeubles.

A partir du 1^{er} mars, soit 4 mois, et pour l'avenir, Banimmo consolide le résultat net de La Hulpe Services SA et Dolce Chantilly SA par mise en équivalence.

Chiffres clés sur 6 mois

<u>K €</u>	<u>La Hulpe Services</u> <u>(4 mois /année</u> <u>d'ouverture)</u>	<u>Dolce Chantilly</u>	<u>Total</u>
Chiffre d'affaires du Centre	6.163	8.405	14.568
Résultat brut d'exploitation (Ebitda)	965	2.010	2.975

Note : Dans la contribution globale de €183 K des sociétés mises en équivalence, le pôle des centres de conférences représente - €11 K.

Ce résultat représente imparfaitement la contribution économique des 2 sites à la valeur de Banimmo. En effet, la contribution est fortement impactée par des éléments non récurrents liés à l'ouverture du site de La Hulpe et au poids de l'amortissement comptable des actifs. Cet amortissement est maintenu en application d'une dérogation obligatoire prévue par la norme IAS 40 mais ne reflète en rien une diminution de la valeur économique des centres.

Les charges administratives représentent les frais de fonctionnement consolidés de Banimmco. Ce poste s'élève à € 3.267 K et est en hausse suite à certains frais opérationnels non récurrents liés à l'introduction en bourse pris directement en charge, des recrutements additionnels afin de gérer la croissance du portefeuille, et un périmètre d'intégration de Banimmco France différent en 2006.

Le résultat net sur cessions d'actifs s'élève à €12.891 K contre €3.328 K. Les principales opérations sont décrites au chapitre des activités du semestre.

Les charges financières nettes s'établissent à €4.208 K. Elles n'intègrent pas encore l'impact positif du produit de l'augmentation de capital. Ces charges reprennent €970 K, coût non récurrent sur acquisition d'instruments de couverture sur taux sur les années à venir.

Le portefeuille d'instruments de couverture s'est sensiblement valorisé (€1.434 K) ce qui traduit une stabilisation du coût de financement du groupe sur l'exercice en cours jusqu'en 2010.

Le résultat économique net s'établit à €11.394 K contre €4.597 K. Ce résultat intègre l'ensemble des composantes monétaires du compte de résultat à l'exclusion de toutes revalorisations d'actifs immobiliers ou financiers repris en résultat selon les normes IFRS. Il représente le réel flux économique dégagé par l'entreprise et disponible pour les actionnaires.

La forte variation d'une période à l'autre provient d'un calendrier différent dans les réalisations des cessions.

Le résultat semestriel net consolidé s'élève à €15.065 K contre €5.734 K en 2006.

L'actif net réévalué bilantaire est un indicateur peu relevant eu égard à l'activité de niche de Banimmco et de surcroît biaisé du fait qu'une partie importante des actifs tels les centres de conférences ou les actifs en rénovation lourde ne sont ni ne doivent être réévalués selon les normes IFRS. Ces derniers représentent actuellement plus d'un tiers du portefeuille total.

Perspectives

Sauf imprévu, les résultats annuels avant l'impact positif des réévaluations d'immeubles seront en ligne avec les tendances indiquées lors de la mise en Bourse de Banimmco y compris en matière de dividende attendu.

Banimmco étudie par ailleurs un nombre significatif de nouveaux dossiers d'investissements tant en France qu'en Belgique et espère pouvoir concrétiser un volume d'investissement de l'ordre de 30 millions € conforme à ses objectifs de croissance.

Les résultats semestriels complets au 30 juin 2007 sont disponibles sur le site internet de la société www.banimmo.be ainsi que le rapport des commissaires sur un examen limité des états financiers semestriels.

A propos de Banimmco

Banimmco, 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, Banimmco 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 quelque 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, 50% des parts de Banimmo sont détenues par le groupe Affine, en partenariat avec le management qui en détient 27%, le reste soit 23% étant entre les mains du public.

Contacts : Didrik van Caloen CEO
Christian Terlinden CFO
Tel : 02/710 53 42
Mail : info@banimmo.be