



# Résultats semestriels H1 2008

29 août 2008

# Agenda

- Faits importants du premier semestre 2008
- Situation du portefeuille
- Analyse des résultats
- Commentaire sur les Centres de conférences
- Evolution boursière de Banimmo
- Perspectives
- Calendrier financier

# Agenda

- Faits importants du premier semestre 2008
- Situation du portefeuille
- Analyse des résultats
- Commentaire sur les Centres de conférences
- Evolution boursière de Banimmo
- Perspectives
- Calendrier financier

# Faits importants du premier semestre 2008

## Investissements

- **Diamond Building (loué à Unilever):** 13.670 m<sup>2</sup>
- **North Plaza:** 13.630 m<sup>2</sup>
- **Renforcement de la participation dans Montea**

## Désinvestissements

- **Cession de participation (33%) dans Devimo**
- **Cession de participation (33%) dans JM Consulting**

## Activité commerciale

- **Nouvelles locations dans immeubles Atlantic House et Picardie**

# Investissements

## Diamond Building

- **Localisation**
  - Bruxelles décentralisé
- **Contexte**
  - Opération complexe conjointement menée avec Montea. Banimmo a repris le parc immobilier bureau du site et Montea la partie logistique.
- **Spécifications**
  - 13.670 m<sup>2</sup>
  - 6 étages (rez +5)
  - 269 places de parking
- **Acquisition**
  - 26 mars 2008
  - Montant: € 25,9 Mio (frais compris)
- **Locataire**
  - Unilever (100%)
- **Revenu locatif**
  - € 1.800 K



# Investissements

## North Plaza

- **Localisation**
  - Bruxelles Nord
- **Contexte**
  - Acquisition faisant suite à l'OPA menée sur les certificats immobiliers de Immo North Plaza SA et à la décision de l'AGE de vendre le bâtiment à Banimmo
- **Spécifications**
  - 13.630 m<sup>2</sup>
  - 9 étages (rez +8)
  - 146 places de parking
- **Acquisition**
  - 16/06/2008 (emphytéose) et 01/07/2008 (tréfonds) pour un montant de € 32,3 Mio (frais compris)
- **Location**
  - Taux d'occupation actuel de 80% (Régie des Bâtiments et Fin-Force)
- **Revenu locatif**
  - € 2.200 K avec un fort potentiel de hausse après travaux
- **Rénovation**
  - Travaux de rénovation prévu (+/- €5 Mio)



# Désinvestissements

## Devimo

- Cession de la participation de 33% dans Devimo à Fortis Real Estate
- Devimo est un acteur belge présent sur la gestion de centres commerciaux
- Plus-value réalisée de €3.448 K
- Cession permet à Banimmo de se concentrer sur son activité de base et à Devimo de simplifier sa structure d'actionnariat

## JM Consulting

- Cession de la participation de 33% dans JM Consulting
- JM Consulting est un acteur français présent dans le conseil en implantations commerciales
- Aucun impact sur les résultats de Banimmo

**Aucune cession d'actifs immobiliers sur le premier semestre 2008**

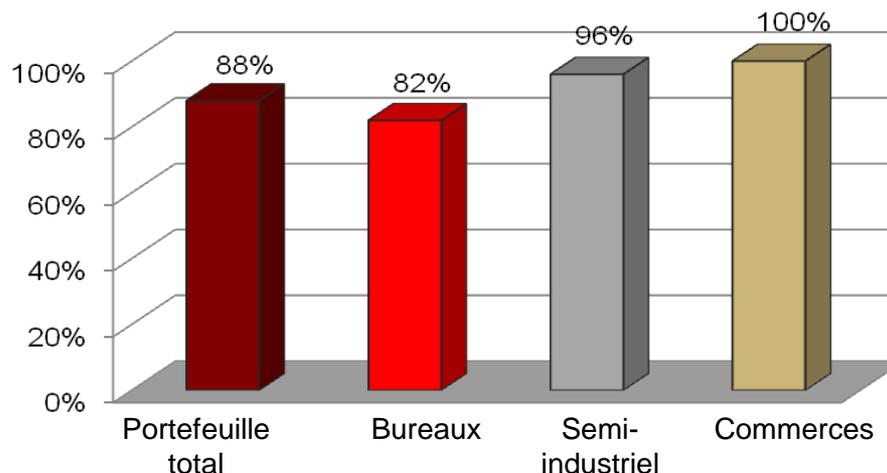
# Agenda

- Faits importants du premier semestre 2008
- Situation du portefeuille
- Analyse des résultats
- Commentaire sur les Centres de conférences
- Evolution boursière de Banimmo
- Perspectives
- Calendrier financier

# Taux d'occupation

## Immeubles d'investissement

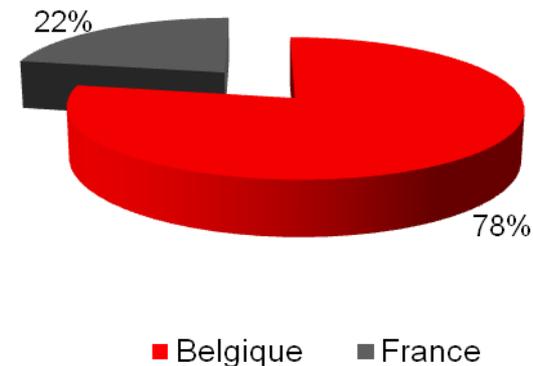
- Taux d'occupation\* de 88% pour portefeuille investissement (immeubles de placement) vs 89% au 31/03/2008
- Diminution résulte principalement de l'intégration de l'immeuble North Plaza (taux d'occupation de 80%) dans le périmètre
- Rendement locatif brut sur valeur d'expertise de 7,8% et ERV total de € 21,8 Mio pour immeubles de placement. ERV total de €29,8 Mio en tenant compte des projets en cours (Clamart, Mobistar et Bordeaux (50%) et bâtiment bureaux sur le site de Dolce La Hulpe.



\* Basé sur les surfaces louées par rapport aux surfaces louables

# Répartition du portefeuille

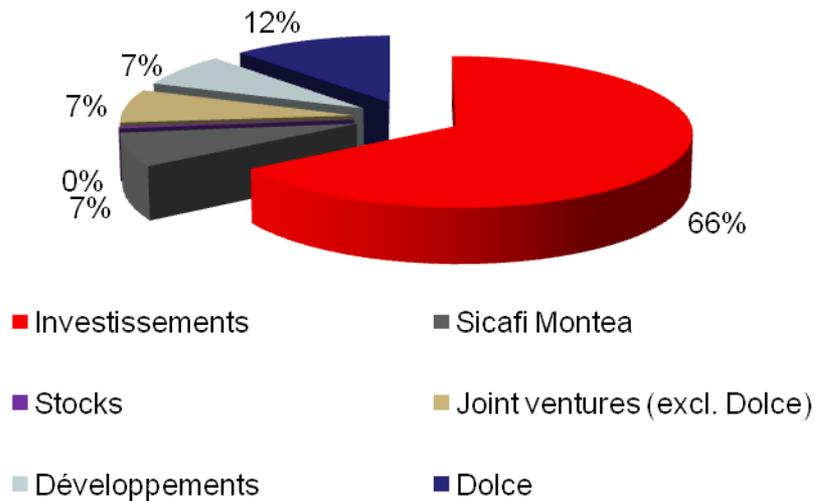
- **Valeur de portefeuille : €358 Mio \* (vs €274 Mio au 31/12/2007)**
- **Augmentation principalement due à:**
  - nouvelles acquisitions (Diamond et North-Plaza)
  - avancement dans les constructions en cours (Mobistar et Clamart)
  - augmentation de la participation dans Montea
- **Valeur fortement sous-évaluée car:**
  - valorisation des Centres de conférences au coût d'acquisition
  - valorisation des projets de développement à la valeur comptable
  - valorisation en « fair market value » appréhende imparfaitement la valeur des immeubles en cours de rénovation
- **Portefeuille réparti sur 27 sites en Belgique et en France (191.100 m<sup>2</sup> pour le portefeuille investissements)**



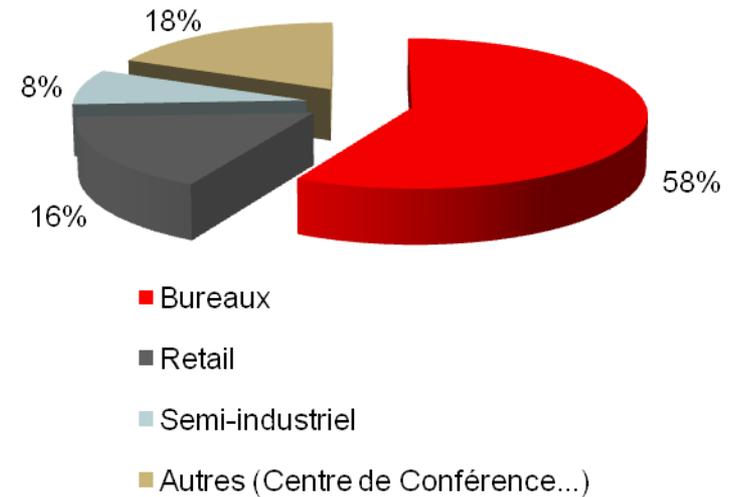
\* Basé sur soit la fair value, soit le coût d'acquisition pour les centres de conférences, soit la valeur comptable pour actifs en développement

# Répartition du portefeuille

## Répartition par type d'investissement



## Répartition par type d'actif



# Agenda

- Faits importants du premier semestre 2008
- Situation du portefeuille
- Analyse des résultats
- Commentaire sur les Centres de conférences
- Evolution boursière de Banimmo
- Perspectives
- Calendrier financier

# Comptes de résultats

€ '000	30/06/2007	30/06/2008
Revenu locatif net	5.196	6.376
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	183	452
Autres revenus (commissions de JV)	596	347
<b>Revenus récurrents</b>	<b>5.975</b>	<b>7.175</b>
Coûts opérationnels	(3.727)	(3.913)
Autres revenus	-	-
<b>(Résultat opérationnel récurrent) REBIT</b>	<b>2.248</b>	<b>3.262</b>
Résultat net des cessions sur les opérations immobilières	12.891	-
Résultat net des cessions titres des sociétés mises en équivalence	-	3.424
<b>EBIT</b>	<b>15.139</b>	<b>6.686</b>
Charges financières nettes	(4.208)	(2.787)
Dividendes	366	191
<b>EBT</b>	<b>11.297</b>	<b>4.090</b>
Impôts courants	97	(379)
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>11.394</b>	<b>3.711</b>
Impôts différés	(531)	271
Variations de juste valeur sur immeubles de placements	2.768	(2.798)
Variations de juste valeur sur instruments de couvertures	1.434	1.015
Résultat sur activités abandonnées	-	-
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>15.065</b>	<b>2.198</b>

# Éléments clés du compte de résultats

- **Revenus locatifs nets: €6.376 K vs €5.196 K au 30/06/2007**
  - Changement de périmètre: nouveaux immeubles tels que Diamond (€465 K), North Plaza (€95 K), Prins Boudewijnlaan (€252 K) et Antwerp Expo (6 mois pleins)
  - Taux d'occupation en progression (Verviers, Atlantic House, etc.)

**Objectif annoncé de €14.000 K pour 2008 sera dépassé**

# Éléments clés du compte de résultats

- **Contribution des sociétés mises en équivalence: €452 K vs €183 K au 30/06/2007**

## Contribution nominale faible pour deux raisons:

### ➤ France (€-546 K)

Contribution négative essentiellement imputable au projet Jardins des Quais (Bordeaux) ou repositionnement commercial bien avancé avec plusieurs locations prenant effet au deuxième semestre. Ainsi, la partie bureau est maintenant totalement louée (9.000 m<sup>2</sup>).

Pour la partie commerciale, 3 des 5 « hangars » sont actuellement presque totalement loués.

Dès stabilisation du 4<sup>ème</sup> hangar, début de la commercialisation du dernier hangar.

L'ERV estimé pour ce projet est de €3,3 Mio.

### ➤ Belgique (€998 K)

- **Montea (€446 K)**

- **Devimo (€315 K)**

- **La Hulpe et Chantilly (€372 K)** le montant pour le pôle Centres de conférences est faible en raison des normes comptables mal adaptées au « sale and managed back »

- Impossibilité d'évaluer les immeubles à leur juste valeur
- Obligation d'amortir les actifs

- **The Loop (€-126 K)**

La vente d'un terrain à IKEA générera une contribution positive au 2<sup>ème</sup> semestre

# Eléments clés du compte de résultats

- **Autres revenus:** **€347 K vs €596 K au 30/06/2007**

Commission essentiellement due au suivi de la participation dans Conferinvest  
(Centre de conférences)

- **Résultats financiers nets:** **€-1.581 K vs €-2.408 K au 30/06/2007**

## **Baisse des charges due à :**

- augmentation de capital intervenue en juin 2007
- couverture efficace de la dette
- nouvelles acquisitions intervenues pendant la deuxième moitié du semestre
- gain de juste valeur sur instruments dérivés de couverture

# Eléments clés du compte de résultats

- **Impôts (effectivement payés): €-109 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: €2.198 K (vs €15.065 K au 30/06/2007)**
- **Résultat net non significatif car absence de cession d'immeubles durant premier semestre 2008 (versus résultat net de cessions de €12.891 K au 30/06/2007 du principalement à la cession de solde de la Tour Brouckère) et report sur le 2<sup>ème</sup> semestre de revenus (loyers, récupération TVA sur l'immeuble CAP2)**

# Chiffres clés du bilan

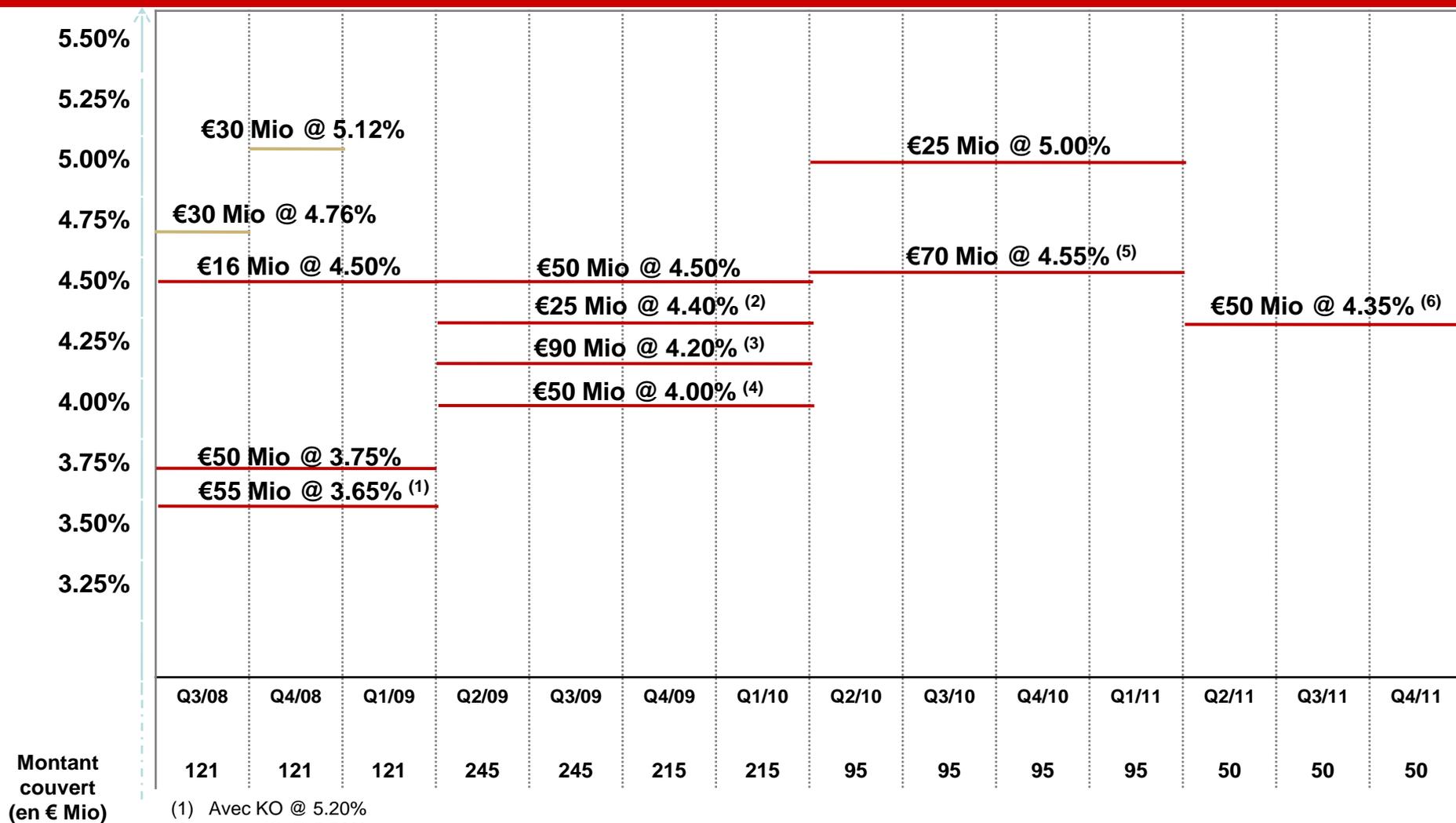
## Chiffres clés du bilan

Ratios clés	31/12/2006	31/12/2007	30/06/2008
Dette nette (€ Mio)	100.0	47.4	145.0
Dette nette / fonds propres	0.95	0.30	1.02
Dette nette / valeur des actifs (*)	54%	38%	58%

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

- **Ressources: lignes de crédits**
  - € 190 Mio ligne de crédit bancaire syndiqué
  - € 25 Mio ligne de crédit spécifique (pour le financement de participations dans JV)
  - € 75 Mio programme de billets de trésorerie (dont €50 Mio compris dans le crédit syndiqué)
- **Montant disponible sur lignes confirmées de €75 Mio, sans tenir compte du cash-in suite à revente de bâtiments**

# Stratégie de couverture: aperçu des caps et FRA



- (1) Avec KO @ 5.20%
- (2) Avec KO @ 5.50%
- (3) Avec KO @ 4.85% (€40 Mio) et KO @ 5.05% (€50 Mio)
- (4) Avec KO @ 5.00%
- (5) Avec KO @ 5.50% (€40 Mio), 5.25% (€30 Mio)
- (6) Avec KO @ 5.35%

# Agenda

- Faits importants du premier semestre 2008
- Situation du portefeuille
- Analyse des résultats
- **Commentaire sur les Centres de conférences**
- Evolution boursière de Banimmo
- Perspectives
- Calendrier financier

# Résultats des centres de conférences

## Indicateurs clés (base 100%)

En '000 €	La Hulpe 30/06/2007 (4 mois)	La Hulpe 30/06/2008	Chantilly 30/06/2007	Chantilly 30/06/2008
Ventes	6.156	10.300	8.405	8.356
EBITDA	986	2.605	2.010	2.037
Taux d'occupation (en %)	46%	62%	71%	69%
ADR (en €)	€140	€154	€135	€147

- Excellente prestation de Dolce La Hulpe, avec un taux d'occupation de 62%, dépassant les estimations du budget initial
- Développement d'une clientèle loisirs
- Résultats stables pour Dolce Chantilly, malgré les lourds travaux de rénovation de l'hôtel en cours (fin prévue en septembre 2008)
- Extension des capacités en salles de réunion à la Hulpe achevée et ouverture d'un Spa à La Hulpe (fin 2008/ début 2009)
- EBITDA consolidé au 1<sup>er</sup> semestre 2008 de €4.642 K réduit à une contribution aux résultats par mise en équivalence de €372 K par l'effet des amortissements (IAS 16)

# Agenda

- Faits importants du premier semestre 2008
- Situation du portefeuille
- Analyse des résultats
- Commentaire sur les Centres de conférences
- **Evolution boursière de Banimmo**
- Perspectives
- Calendrier financier

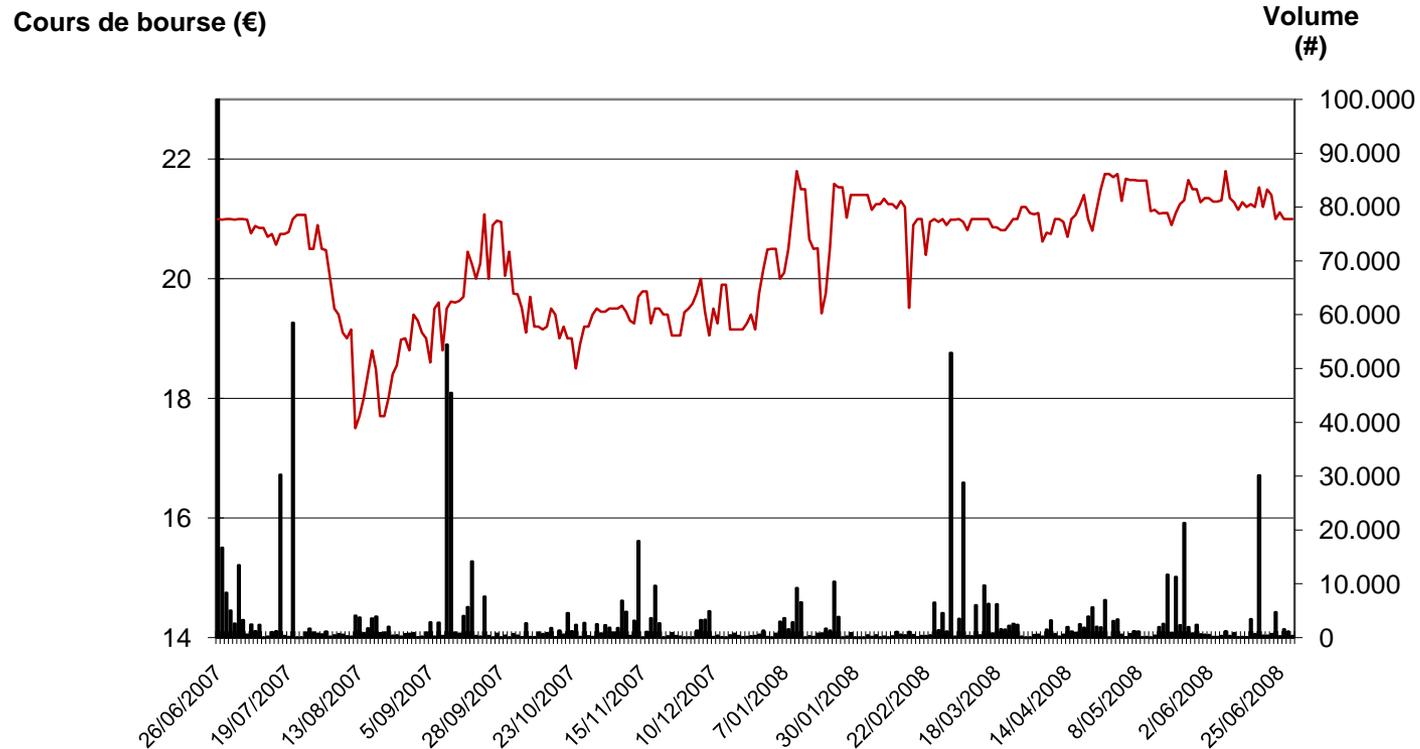
# Banimmo en bourse

- **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 Mio (30/06/2008)

<b>Euronext Brussels</b>		<b>30/06/2008</b>
<b>Nombre d'actions</b>	Nombre d'actions émises	11.356.544
	Nombre d'actions cotées	10.318.172
<b>Cours de bourse (en €)</b>	Prix de souscription lors de l'introduction en bourse	€21,00
	Plus haut du semestre	€21,80
	Plus bas du semestre	€19,42
	Clôture (30/06/2008)	€21,00
<b>Volume</b>	Volume journalier moyen	2.727
	Volume total depuis l'introduction en bourse (26 juin 2007)	1.271.853
<b>Vélocité *</b>		7,38%
<b>Vélocité ajustée*</b>		49,19%
<b>Capitalisation boursière à la clôture</b>		€238.466.424
<b>Dividende brut exercice 2007</b>		€1,26
<b>Dividende net ordinaire</b>		€0,95
<b>Dividende net (avec strip vvpr)</b>		€1,07
<b>Rendement en dividende (brut)</b>		6,0%

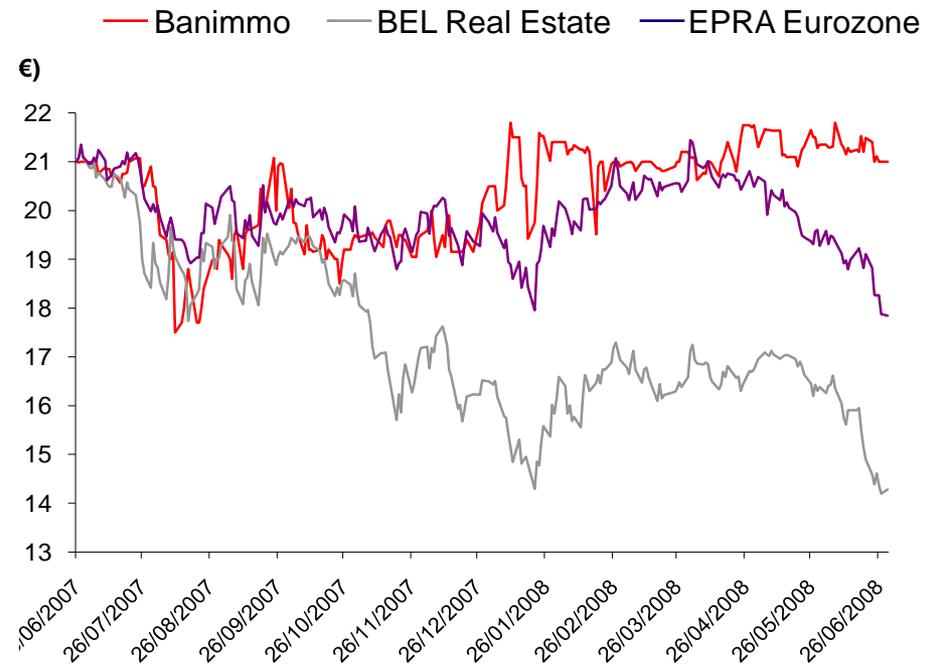
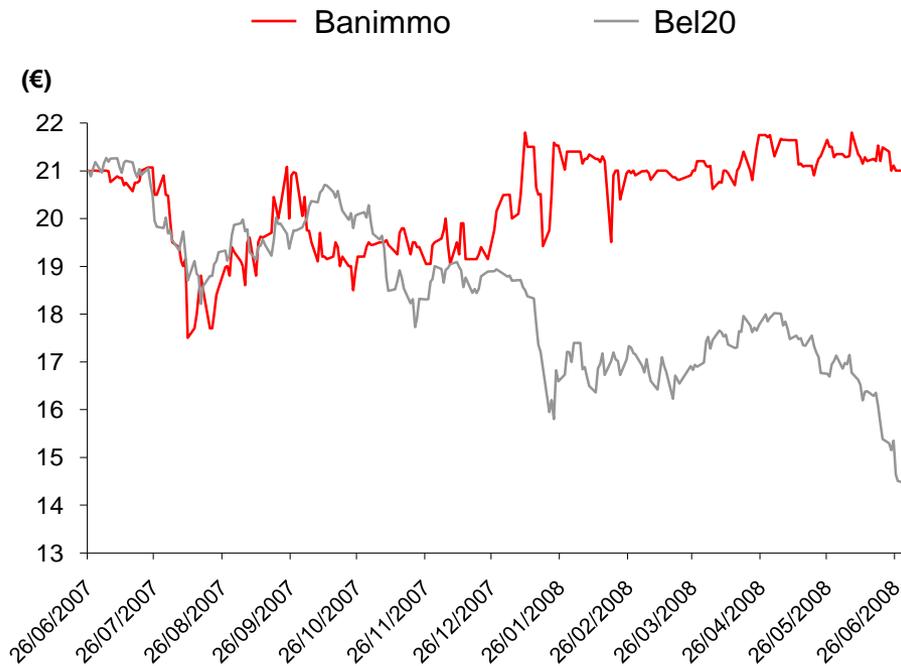
# Evolution de l'action Banimmmo

- Malgré crise boursière, bonne tenue de l'action Banimmmo



# Banimmo comparé aux indices boursiers

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



# Agenda

- Faits importants du premier semestre 2008
- Situation du portefeuille
- Analyse des résultats
- Commentaire sur les Centres de conférences
- Evolution boursière de Banimmo
- Perspectives
- Calendrier financier

# Perspectives

- **Croissance du revenu locatif net grâce à de nouvelles acquisitions**  
**Objectif annoncé de €14 Mio pour 2008 sera dépassé**
- **Poursuite de la croissance**
  - Objectif de nouveaux investissements de €50 Mio pour le 2<sup>ème</sup> semestre dont acquisitions réalisées après clôture:
    - Galeries Vaugirard (Paris): Espace commercial de 2.083 m<sup>2</sup> pour le prix de €7.080 K
    - Fontenay sous Bois : Espace commercial de 1.970 m<sup>2</sup> pour le prix de €6.700 K
- **Finalisation de l'opération sur l'ensemble commercial de Clamart (Paris):**  
**8.015 m<sup>2</sup>, avec un taux d'occupation actuel de 67% et ERV de €1,35 Mio**
- **Produits de cession issus d'opérations sur exercices précédents (compléments de prix)**
- **Objectif de deux opérations de cession d'actifs en Belgique**

# Agenda

- Faits importants du premier semestre 2008
- Situation du portefeuille
- Analyse des résultats
- Commentaire sur les Centres de conférences
- Evolution boursière de Banimmo
- Perspectives
- Calendrier financier

# Calendrier financier

- Trading update Q3/2008 Fin novembre 2008
- Communication des résultats annuels 2008 Mi-février 2009
- Assemblée Générale Ordinaire 19 mai 2009
- Mise en paiement du dividende Mai 2009
- Trading update Q1/2009 Fin mai 2009



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