

Beurs bij de Lunch

AANDELENFOCUS

(Deze ideeën zijn adviezen van KBC Securities. Voor uitleg adviezen: zie legende)

Banimmo

"Koopt en verkoopt Franse winkelgalerijen"

Advies:	OPBOUWEN	Huidige koers:	7.75 EUR
Naam analist:	Koen Overlaet-Michiels	Koersdoel:	9 EUR
ISIN code:	BE0003870871	Opwaarts potentieel:	16.1%

	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015E</u>	<u>2016E</u>
Winst per aandeel (EUR)	-0.37	0.34	0.52	2.33
% groei j/j	-	-190.1%	54.5%	350.0%
Koerswinst ratio	-	23.1x	15.0x	3.3x
Bruto dividend (EUR)	0.00	0.15	0.25	0.45
% groei j/j	-	-	66.7%	80.0%
Dividendrendement (%)	0.0%	1.9%	3.2%	5.8%

Banimmo is een ontwikkelaar die in België voornamelijk kantoren ontwikkelt via build-to-suit, terwijl in Frankrijk retail panden worden gerenoveerd en geherpositioneerd. Na een moeilijke periode in de Belgische kantorenmarkt, lijkt de portfolio kwaliteit terug aan de betere hand.

Banimmo heeft na twee jaar in portefeuille de Galerie Bagatelle in Suresnes verkocht voor netto 27 miljoen euro (rendement van 24% na belastingen). Tegelijkertijd is de groep in vergevorderde onderhandelingen over de overname van een andere Galerie in Frankrijk. Goed nieuws volgens KBC Securities-analist Koen Overlaet-Michiels.

De opbrengst van de verkoop zal Banimmo gebruiken voor nieuwe activiteiten, zoals de transactie in Pantin. Op 7 oktober tekende Banimmo een onvoorwaardelijke overeenkomst over de overname van de winkelgalerij in de buurt van Parijs. De transactie zou formeel in januari 2015 afgerond worden.

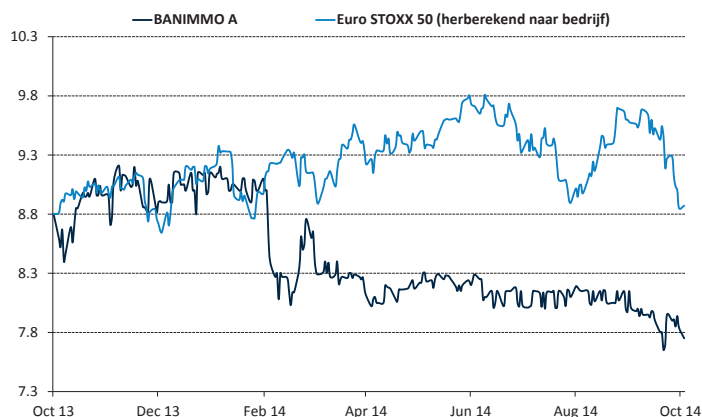
De Pantin-galerij telt 40 winkels op een totale oppervlakte van 9.500 m². Daarvan neemt Banimmo er 4.710 m² over, hetzij de volledige galerij met uitzondering van de supermarkt Leclerc. De galerij is voor 88%, goed voor 1,3 miljoen euro aan rente-inkomsten.

CONCLUSIE

Banimmo liet eerder al verstaan dat de Galerie in Suresnes in de tweede helft van 2014 zou verkocht worden. De verwachtingen van Koen Overlaet-Michiels waren hoog gespannen en werden aldusdanig ingelost. De transactie bevestigt de goede kwaliteit van de vastgoedportefeuille van Banimmo in Frankrijk en de mogelijkheid om er grote kapitaalwinsten te realiseren. Tegelijkertijd bewijst de aankondiging van het nieuwe project dat de pijplijn met Franse ontwikkelingen goed gevuld blijft met interessante activa die aan de vraag van investeerders voldoen. Banimmo zal in Pantin de mix van huurders aanpassen en renovatiewerken uitvoeren die het project nog aantrekkelijker moeten maken. De KBC Securities-analist verwacht dat Banimmo in de tweede

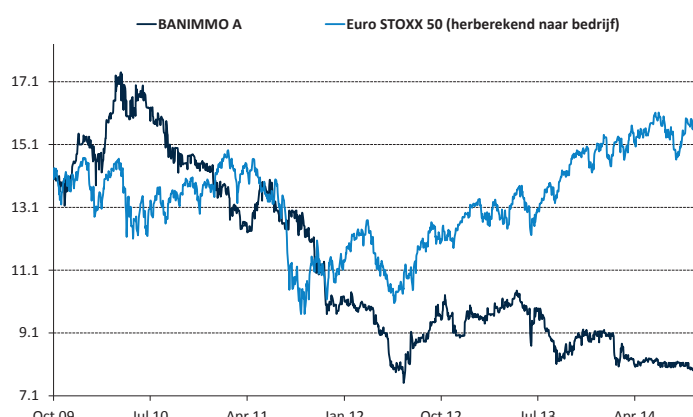
Beurs bij de Lunch

KOERSVERLOOP (1 JAAR)



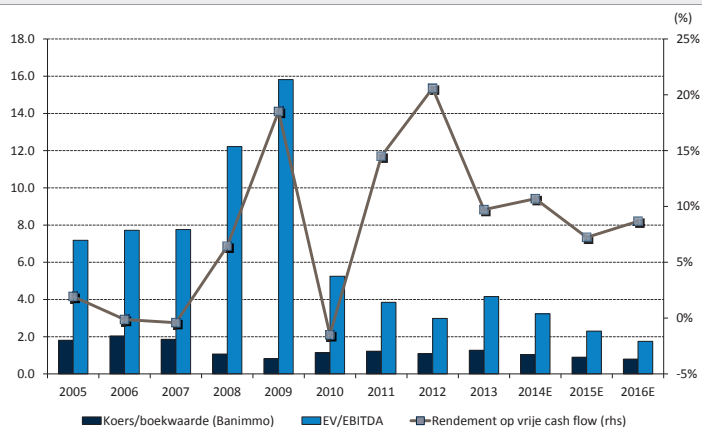
Bron: Bolero, Thomson Reuters Datastream

KOERSVERLOOP (5 JAAR)



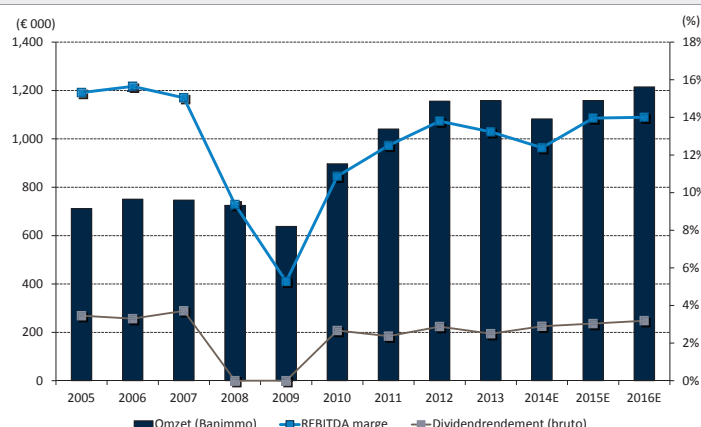
Bron: Bolero, Thomson Reuters Datastream

WAARDERINGSMULTIPLES



Bron: Bolero, KBC Securities

RENTABILITEIT EN DIVIDEND YIELD



Bron: Bolero, KBC Securities