

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée
16 novembre 2009 : 7h45

Rapport intermédiaire Evolution de l'activité au 30 septembre 2009

Bruxelles, le 16 novembre 2009 – Les résultats dégagés au cours des neuf premiers mois permettent à Banimmo (NYSE Euronext BANI) d'envisager un bon exercice 2009, tant sur le plan commercial des prises en location que des ventes malgré un contexte général déprimé.

Activités commerciales

Le revenu locatif brut cumulé atteint € 14,75 millions au 30 septembre 2009, en hausse de 16 % par rapport à la même période de 2008, en dépit de la perte des loyers de l'immeuble Atlantic House, cédé le 10 juillet dernier.

Banimmo a conclu des locations significatives tant en Belgique sur les immeubles Alma Court et North Plaza, qu'en France sur l'ensemble commercial de Clamart près de Paris.

Le taux d'occupation atteint un sommet historique de 90%.

Aucune défaillance de locataire n'est à signaler.

Activités d'investissement

Après avoir réussi à consolider sa dette bancaire au plus fort de la crise bancaire au cours du premier semestre, Banimmo s'est attachée au cours du troisième trimestre à relancer son activité de base, consistant à céder les actifs arrivés à maturité et se positionner sur de nouvelles acquisitions.

Ainsi, Banimmo a cédé en juillet l'immeuble Atlantic House à Anvers pour € 31 millions, et l'immeuble Sirius, futur siège de la société Mobistar, en octobre pour € 70 millions.

Ces opérations, en particulier la cession de l'immeuble Sirius, ont généré des plus-values appréciables.

Banimmo pense raisonnablement être en mesure de concrétiser deux autres opérations de vente de moindre ampleur avant la fin de l'exercice.

L'ensemble de ces cessions représenterait un produit de plus de € 110 millions. Cette ressource permettra dans un premier temps de renforcer le bilan de Banimmo qui présentera un niveau d'endettement nettement plus faible, et dans un second temps, de permettre à la société de se positionner favorablement vis-à-vis d'opportunités d'acquisition.

A cet égard, Banimmo espère pouvoir concrétiser avant fin novembre une acquisition de taille significative à Paris dans le secteur des commerces.

D'autres opérations d'acquisition sont en cours d'analyse.

Au plan des développements, l'immeuble Sirius a été livré à Mobistar le 1^{er} septembre dans le parfait respect des délais.

L'immeuble Arts 27, avenue des Arts à Bruxelles (CBD), est également achevé et en voie de commercialisation. Plusieurs marques d'intérêt sont examinées.

Les repositionnements des immeubles North Plaza et Prins Boudewijnlaan à Kontich sont en cours.

A Paris, les travaux de restructuration de la galerie Vaugirard ont débuté.

Le développement de The Loop à Gand évolue normalement.

Activité Centres de Conférences Dolce

La crise économique touche les centres de conférences qui voient leur taux d'occupation fléchir, ainsi que les ADR (Average Daily Rate).

L'Ebitda (cash flow d'exploitation) reste largement positif, quoiqu'en retrait par rapport à 2008.

A Bruxelles, Dolce La Hulpe attire une clientèle Loisirs/Tourisme croissante, aidé probablement par la création d'un Spa haut de gamme de la marque Cinq Mondes qui rencontre un beau succès.

Frais opérationnels et financiers

Les coûts de fonctionnement du groupe ne connaissent aucune évolution particulière, mis à part l'indexation salariale automatique.

Le coût moyen de la dette continue de baisser. Banimmo continue de bénéficier de la baisse des taux d'intérêt à court terme.

Le taux d'intérêt moyen annualisé, coût des instruments de couverture inclus s'est élevé à 4,5%.

Post cession du Sirius, le ratio pro forma « Endettement financier sur Total Bilan » s'élève à 40%.

Perspectives

Le marché immobilier connaît un léger regain d'activité au troisième trimestre, tant en Belgique qu'en France.

L'activité reste cependant très en deçà des niveaux des années précédentes.

Malgré ce contexte peu porteur, Banimmo pense pouvoir réaliser un résultat net courant, avant ajustement de juste valeur IFRS, proche des niveaux atteints en 2006 et 2007, avant le début de la crise.

Contact:

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

A propos de Banimmo

Banimmo, 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, Banimmo 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 29 biens immobiliers représentant une valeur totale de plus de € 399 millions. La Belgique constitue le marché prédominant, avec plus de 70% du portefeuille en termes de valeur de marché. La France représente un peu plus de 25% du portefeuille de Banimmo. Le portefeuille évolue continuellement grâce au repositionnement permanent et à la rotation élevée des actifs. A ce jour, la société est contrôlée conjointement par Affine (50%) et le management (28,4%), le reste, soit 21,6%, étant entre les mains du public.