

Rapport intermédiaire

Evolution de l'activité au 30 septembre 2008

Bruxelles, 14 novembre 2008- 17h45 CET - Banimmo confirme ses objectifs de revenus locatifs pour les neuf premiers mois de l'année et a conclu plusieurs acquisitions au cours du troisième trimestre dans le secteur des commerces en France.

Activités Commerciales

Le revenu locatif brut cumulé atteint € 12,73 millions au 30 septembre 2008; en hausse de 21,8% par rapport à 2007.

Cette progression résulte d'une bonne activité locative, en particulier sur l'immeuble **Atlantic House** à Anvers qui atteindra à la fin d'année un taux de remplissage de 91%. L'activité d'investissement, soutenue depuis janvier 2008, contribue aussi à la hausse des revenus locatifs bruts. Le taux d'occupation du portefeuille atteint 89%.

Banimmo table toujours sur un niveau de résultats locatifs nets supérieurs à € 14 millions pour l'exercice 2008, en forte hausse par rapport à 2007.

Activités d'investissement

Au cours du trimestre écoulé, Banimmo a finalisé différentes opérations en région parisienne dans le segment des commerces.

Les investissements ont atteint un volume global de € 15,97 millions, hors le centre commercial de 8.015 m² situé à **Clamart** (Paris). Concernant ce dernier, Banimmo a pris possession du bâtiment conformément au contrat de vente en état futur d'achèvement en cours ; une dernière tranche d'environ € 3 millions sera réglée au cours du premier trimestre 2009. L'investissement total au 30 septembre sur cet actif s'élève à € 9,35 millions. Banimmo en poursuit la commercialisation et son taux d'occupation s'élève à 76 %. Sur l'exercice en cours, Banimmo perçoit une somme de € 1,5 million au titre de droit au bail payé par une enseigne de grande distribution, principal occupant de l'ensemble. Ce montant sera linéarisé sur la durée du bail en application des règles IFRS ; et son impact comptable sur les comptes 2008 sera dès lors limité.

Aucune acquisition n'a eu lieu en **Belgique** au cours du troisième trimestre. La construction de l'immeuble Sirius, prototype en matière environnementale et pris en location par la société Mobistar, se poursuit normalement.

Au 30 septembre, Banimmo aura procédé à des investissements cumulés de € 98,36 millions hors renforcement de sa participation au capital de **Montea** (€ 12,4 millions).

Banimmo espère finaliser avant la fin de l'année la cession de deux actifs arrivés au terme de leur positionnement technique et commercial. Ces deux actifs sont l'objet d'offres fermes non sujettes à financement bancaire. Les acquéreurs pressentis terminent leur « due diligence ».

Le partenariat **Grondbank The Loop** à Gand a finalisé la cession du terrain de 39.739 m² à IKEA. L'opération engendre une plus value significative.

Activités Centres de Conférences

Les deux centres de conférences Dolce (La Hulpe /Chantilly) connaissent un taux d'occupation très satisfaisant, en particulier **Dolce La Hulpe** dont l'activité reste très soutenue. Les prévisions sur le dernier trimestre sont bonnes.

Au **Dolce La Hulpe**, les nouvelles salles de réunion ont été livrées et le centre de SPA haut de gamme ouvrira en février 2009.

Au **Dolce Chantilly**, la rénovation complète du centre est à présent achevée. Les travaux ont été financés sur fonds propres et dans le respect de l'enveloppe prévue de € 7,4 millions.

Maîtrise des frais opérationnels et financiers

Les coûts de fonctionnement du groupe restent sous contrôle. La taille des équipes est aujourd'hui stabilisée.

Les frais financiers seront en progression par rapport à 2007 du fait de la politique d'acquisition sur l'exercice en cours et de cessions d'actifs plus limitées que prévu et intervenues plus tardivement durant l'exercice. La forte hausse des taux d'intérêt issue de la grave crise financière en cours n'a pas impacté significativement le groupe grâce à l'activation de toutes les couvertures sur taux d'intérêt (options CAP) compris entre 3,65% et 3,75%. Les couvertures à ces niveaux courent jusque mars 2009, le groupe étant également couvert sur des échéances plus longues.

Perspectives

Le dernier trimestre 2008 se caractérise par une crise financière majeure qui paralyse les marchés bancaires et immobiliers.

L'activité d'investissement/désinvestissement sur le marché immobilier s'est considérablement réduite par manque d'acteurs. Banimmo continue cependant à se positionner sur certains dossiers d'acquisition, en particulier dans le segment des commerces. Les cessions d'actifs sont ralenties voire incertaines.

En dépit des conditions de marché détériorées, les résultats de l'année 2008 devraient cependant rester de bonne facture.

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 € 350 millions. La Belgique constitue le marché

prédominant, avec près de 75% 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, la société est contrôlée conjointement par Affine (50%) et le management (28.4%), le reste, soit 21.6%, étant entre les mains du public.

Déclarations prospectives

Ce communiqué de presse contient des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives comportent des risques, des incertitudes, ainsi que d'autres facteurs qui peuvent impliquer que les résultats actuels diffèrent significativement de tous résultats ou performances futurs exprimés dans ce communiqué. Les facteurs importants pouvant influencer ces résultats incluent des changements des conditions économiques, commerciales et de la concurrence, conséquences d'arrêts juridiques futurs, changements de législation, l'évolution des taux de change et l'embauche et la rétention du personnel.