

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée.

Activité d'investissement immobilier soutenue avec la réalisation d'acquisitions pour un montant total de 58,9 millions €, hors investissement de rénovation ou de développement. Ces investissements viendront soutenir la croissance des revenus récurrents.

Résultat opérationnel économique (EBIT) de 6,68 millions € à mi-année non comparable avec le résultat du premier semestre 2007 compte tenu de l'absence de cession.

Evolution positive des Centres de Conférences, en particulier le Dolce La Hulpe, qui confirme son succès commercial.

Le 29 août 2008

Activités sur le portefeuille

Au plan locatif, Banimmo a amélioré le taux d'occupation de certains immeubles en particulier la tour Atlantic House à Anvers désormais proche d'une occupation totale.

En France, la prise en location du centre commercial de Clamart à Paris qui sera acquis courant du second semestre évolue favorablement avec un taux actuel de remplissage de 67%. La contribution au cash flow au second semestre s'élèvera à €1.500.000, en ce inclus un droit au bail non récurrent payable par Intermarché.

Le repositionnement commercial du vaste ensemble à Bordeaux évolue favorablement avec plusieurs prises d'effet de baux commerciaux au second semestre.

La contribution de cet actif aux résultats consolidés de l'année reste cependant encore marginale.

Globalement, le taux d'occupation s'élève à 88%, en légère baisse par rapport au 31 mars. Ceci est dû à l'entrée dans le périmètre de l'immeuble North Plaza dont le taux d'occupation est de 80%.

Les revenus locatifs nets ont progressé de 23% au premier semestre et progresseront de manière sensible sur l'année 2008.

Au niveau des activités affectant le périmètre, Banimmo a conclu différentes opérations de taille significative.

- Banimmo a finalisé la reprise du site Unilever à Forest en collaboration avec la Sicafi Montea, en mars dernier.
L'investissement de €25,9 millions génère sur base annualisée un revenu locatif net de €1.800.000.
Dans le cadre de cette opération, Banimmo a renforcé en deux étapes sa participation dans la Sicafi Montea pour atteindre 23,14% du capital.
Banimmo entend se maintenir à ce niveau.
- Banimmo a conclu l'opération de reprise du bâtiment North Plaza pour un montant de €32,3 millions.
Cette reprise met un terme favorable à l'opération d'OPA initiée fin 2007.
L'investissement génère sur base annualisée un revenu locatif net de €2.200.000.
La liquidation de ce certificat immobilier qui doit intervenir prochainement permettra de récupérer en trésorerie €9.300.000, montant actuellement investi dans les certificats immobiliers en voie de liquidation.

Au 30 juin et hors investissement de rénovation ou de développement, Banimmo a investi un montant global de €71,0 millions (dont 12,4 millions en Montea), en ligne avec son objectif de croissance du portefeuille à €500 millions.

En terme de désinvestissement, Banimmo a cédé sa participation minoritaire de 33% au capital de la société de gestion de centres commerciaux Devimo à Fortis Real Estate.

Cette opération a généré une plus value nette de €3.448.000.

Il en a été de même avec la société française JM Consulting. Cette cession n'a pas d'impact sur nos comptes.

Banimmo se recentre ainsi sur son activité d'investisseur.

Via sa participation dans Grondbank The Loop et avec son partenaire, la ville de Gand, Banimmo poursuit la mise en place des infrastructures du site « The Loop ». Une première cession d'un terrain de 39.739 m² à IKEA devrait être concrétisée d'ici la fin de l'année .

Commentaires sur les résultats

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE		K €	K €
		1er semestre 2008	1er semestre 2007
Revenus récurrents		7.175	5.975
dont Revenu locatif net des immeubles de placement		6.376	5.196
Revenus locatifs bruts		7.775	6.564
Charges locatives		-1.399	-1.368
dont Honoraires et commissions de gestion		347	596
dont Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		452	183
Autres charges opérationnelles sur immeubles		-70	-460
Charges opérationnelles et administratives		-3.843	-3.267
Autres revenus		0	0
Résultat Opérationnel Récurrent (REBIT)		3.262	2.248
Résultat net des cessions sur les opérations immobilières		0	12.891
Résultat net des cessions titres des sociétés mises en équivalence		3.424	0
Résultat opérationnel économique (EBIT)		6.686	15.139
Charges financières nettes		-2.787	-4.208
Dividendes		191	366
Résultat avant impôts		4.090	11.297
Impôts		-379	97
Résultat Opérationnel Net		3.711	11.394
Variations de juste valeur sur immeubles de Placement		-2.798	2.768
Variations de juste valeur sur instruments de couvertures		1.015	1.434
Impôts différés		271	-531
Résultat de l'exercice - activités poursuivies		2.198	15.065
Résultat de l'exercice - activités abandonnées		0	0
Résultat de l'exercice		2.198	15.065
Attribuable aux:			
- Actionnaires de la société		2.198	15.065
- Intérêts minoritaires		0	0
Nombre d' actions moyen pondéré		11.356.544	8.653.100
CHIFFRES CLÉS		1er semestre 2008	1er semestre 2007
Ratio de couverture des Revenus récurrents sur couts opérationnels		1,83	1,60
<u>Chiffres par action</u>			
Resultat Opérationnel Net par action		0,33	1,32
BILAN		30.06.2008	31.12.2007
<u>Total Bilan</u>		327.499	233.289
dont Immeubles de placement		225.485	167.933
dont immobilisations corporelles		27.310	14.505
dont Participations sociétés mise en équivalence		37.020	11.052
dont actifs financiers à long terme		25.030	29.793
dont stocks		894	894
dont Trésorerie		1.677	1.524
<u>Capitaux Propres (avant repartition)</u>		141.481	157.452
Dettes Financières long terme		86.023	21.931
Dettes Financières court terme		60.679	27.029

Pour mémoire, les revenus récurrents de Banimmo sont issus de 3 sources : les revenus locatifs nets, les honoraires et commissions de gestion provenant des partenariats et la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence.

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 6.376 K€ versus 5.196 K€. Cette progression, qui va s'amplifier au second semestre, provient essentiellement de la prise en occupation à 100% du centre commercial de Verviers, de l'impact sur 6 mois pleins de l'actif Antwerp Expo et de l'entrée dans le périmètre des nouvelles acquisitions du premier semestre à savoir Diamond Building en mars (465 K€) et North Plaza fin juin (95 K€).

Les honoraires et commissions s'élèvent à 347 K€ contre 596 K€. Elles sont essentiellement liées au suivi de la participation des Centres de Conférences Dolce.

Aucune commission liée à la joint venture avec Pramerica en France n'est envisagée pour l'année 2008.

La quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence s'élève à 452 K€ contre 183 K€. Ce montant se décompose en SNC Jardin des Quais (-585 K€), Devimo (315 K€), Montea (446 K€), Centres des Conférences (372 K€) et le projet The Loop à Gand (-127 K€) pour reprendre les éléments principaux.

- SNC Jardin des Quais
Le repositionnement commercial suit son cours favorablement avec plusieurs locations qui prennent effet au second semestre. Le résultat semestriel est donc provisoire.
La SNC espère atteindre au moins l'équilibre à la fin de l'année.
- Montea
La participation en Montea est mise en équivalence depuis le 1^{er} avril 2008.
Banimmo intègre par conséquent sa quote-part de 23,14% dans le résultat consolidé de la société du 2^{ème} trimestre à comparer avec le dividende perçu en 2007 de 366 K€. Lors de cette première intégration et suivant les règles IFRS, Banimmo a intégré une augmentation nette des capitaux propres de 426 K€.
- Devimo
Le chiffre de 315 K€ reprend notre quote-part dans le résultat jusqu'à la date de cession.
- The Loop Gand
La société Grondbank The Loop a entamé les travaux d'infrastructure du projet. Au second semestre, la société devrait procéder à la cession de 3 terrains dont, en particulier, le terrain de 39.739 m² repris par IKEA qui y construira un magasin de 30.000 m² et 1.271 places de parking.

De ce fait, la contribution de cette participation sera positive sur l'année.

- Centres de Conférences La Hulpe et Chantilly

La contribution passe de – 471 K€ à 372 K€. Dolce La Hulpe est repris pour 6 mois complet d'activité contre 4 mois en 2007.

Le succès commercial de ce centre se confirme avec une forte progression du chiffre d'affaires et un taux d'occupation de 61,9% meilleur que prévu. Les prévisions de second semestre restent bonnes. Par ailleurs, depuis juin 2007, Banimmo a loué des espaces complémentaires à Swift et SCA Packaging.

De nouvelles salles de réunions ont été construites et achevées en août. Les travaux de construction d'un centre SPA haut de gamme opéré en franchise par la société internationale « 5 Mondes » sont lancés avec une ouverture pour début 2009.

Dolce Chantilly termine au troisième trimestre ses travaux de rénovation qui se sont élevés à €7,4 millions, financés sur fonds propres.

Ces travaux ont porté préjudice à l'exploitation, limitant la capacité d'accueil du Centre.

Malgré cela, le taux d'occupation, qui s'est élevé à 69,1% a pu être préservé.

Chiffres clés sur 6 mois			
(K €)	Dolce la Hulpe	Dolce Chantilly	Total
CHIFFRE D'AFFAIRES	10.300	8.356	18.656
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION (EBITDA)	2.605	2.037	4.642
PROGRESSION CHIFFRES D'AFFAIRES			+ 28 %
PROGRESSION EBITDA 07/08	+270%	+1,4%	+156%

Note : la contribution aux résultats consolidés ne s'élève qu'à 372 K€ du fait des charges financières mais également du poids des amortissements des actifs (2.025 K€).

La prise en charge inhabituelle de ces amortissements pour une foncière s'explique par la classification des actifs en immeubles d'exploitation mais ne reflète en rien une diminution de la valeur économique des centres.

Les charges opérationnelles et administratives s'élèvent à 3.843 K€ contre 3.267 K€ en hausse de 18%. Cette progression était anticipée du fait des renforcements des équipes, principalement en France.

Les autres postes n'ont pas connu de variance significative.

Les plus values de cession sont exclusivement liées à la vente de la participation en Devimo.

Pour le second semestre, Banimmo s'attend à la comptabilisation de compléments de prix sur opérations antérieures.

Banimmo négocie la vente de deux actifs. Contrairement au communiqué trimestriel, Banimmo espère réaliser cette cession sur le second semestre.

Les charges financières nettes atteignent 2.787 K€ contre 4.208 K€. Les chiffres sont difficilement comparables d'un semestre sur l'autre du fait de la réalisation de l'augmentation de capital qui n'a pas eu d'effet sur le semestre 2007.

Les acquisitions réalisées au cours du semestre 2008 ainsi que les opérations réalisées après le 30 juin ou prévues d'ici la fin de l'année feront croître les charges financières.

La hausse importante du coût de l'argent est cependant sans impact pour Banimmo du fait des couvertures sur taux contractées en dessous de 4% et des lignes bancaires confirmées dont les conditions restent inchangées depuis 2006.

Le résultat opérationnel net atteint 3.711 K€ contre 11.394 K€ ; la différence ainsi qu'expliqué résulte de l'absence de vente d'actifs immobiliers au premier semestre.

De fortes variations d'un semestre à l'autre seront fréquentes du fait d'un calendrier différent des réalisations d'une année à l'autre.

Le résultat semestriel net consolidé s'élève à 2.198 K € contre 15.065 K € pour les mêmes raisons.

L'actif net consolidé sur base des normes IFRS s'élève à 12,45€ par action et sous-estime la valeur de l'entreprise. Le Conseil d'Administration rappelle que cet actif net est peu pertinent pour évaluer la valeur de l'entreprise eu égard au fait qu'une partie importante du portefeuille (centres de conférences et actifs en rénovation lourde ou en développement) ne fait pas l'objet d'une réévaluation à dire d'experts à la « fair market value ».

Prévisions

Le portefeuille a cru sensiblement de 224 millions € au 31 décembre 2007 à 315 millions € au 30 juin 2008. Cette progression viendra progressivement renforcer les revenus locatifs nets, et l'objectif de 14 millions € annoncé sera dépassé.

Banimmo a l'objectif de réaliser près de 50 millions € d'investissements nouveaux sur le second semestre.

La réalisation d'un résultat opérationnel économique (EBIT) 2008 proche du résultat atteint en 2007 dépendra de certaines cessions d'actifs encore à réaliser dans un climat économique incertain.

Les résultats semestriels complets au 30 juin 2008 sont disponibles sur le site internet de la société www.banimmo.be ainsi que le rapport des commissaires.

Contact :

Didrik van Caloen
Nv Banimmo sa
CEO
Tel. : +32 2 710 53 41
didrik.vancaloen@banimmo.be

Christian Terlinden
Nv Banimmo sa
CFO
Tél. : +32 2 710 53 42
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 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, la société est contrôlée conjointement par Affine (50,1%) et le management (27%), le reste, soit 23%, 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.