

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée
15 novembre 2011 : 7h45

Déclaration Intermédiaire Evolution de l'activité au 30 septembre 2011

Aucun événement marquant ou significativement nouveau par rapport au communiqué du 29 août dernier n'est intervenu au cours de ce trimestre.

Banimmo reste focalisée sur la réalisation de certaines cessions et l'étude de nombreux nouveaux dossiers.

Activités commerciales

Aucune prise en location n'a été conclue sur le trimestre écoulé. Cependant, les marques d'intérêt et les négociations en cours ont augmenté par rapport à la première moitié de l'année. Le portefeuille n'enregistre pas non plus de départs significatifs sur la période écoulée.

Le taux d'occupation s'établit à 76% contre 82% au 30 juin dernier ; cette baisse est le résultat mécanique de cessions d'actifs entièrement loués (notamment Antwerp Expo).

Concernant les développements commerciaux de City Mall, pour le projet de Verviers, la décision du Conseil d'Etat en réponse aux derniers recours n'est pas intervenue en octobre comme initialement annoncé et est attendue d'ici le 1^{er} trimestre 2012. Le projet de Namur évolue normalement en concertation avec les Autorités concernées.

Activités d'investissement

L'immeuble Antwerp Expo a été cédé le 1^{er} juillet, générant une plus-value de € 1.047K et un IRR de 13% sur la période de détention. La société renvoie au communiqué spécifique détaillant l'opération pour plus d'informations.

Concernant d'autres opérations de portefeuille, trois cessions sont en phase de due diligence par les acquéreurs.

Pour les investissements, Banimmo a clôturé positivement sa propre due diligence sur une opération à Bruxelles soumise encore à certaines conditions suspensives.

De surcroît, les négociations avec un preneur pour une opération de « built to suit » (développement sur mesure d'un immeuble de bureaux) sont en phase de conclusion, permettant d'introduire la demande de permis d'urbanisme.

Financier

Les revenus locatifs bruts s'élèvent à € 13.528.433 contre € 12.935.378. Les nouvelles locations évoquées dans le communiqué semestriel compensent le revenu locatif cédé avec la vente de Clamart (Paris) et celle d'Antwerp Expo (Anvers).

Au 30 septembre, les fonds propres s'élèvent à € 135,1 millions, soit €11,89 par action, en rappelant que moins de 40% du portefeuille est repris à la valeur de marché selon les normes IFRS. Le reste du portefeuille est pris en compte soit au coût d'acquisition minoré de réductions de valeurs jugées nécessaires, soit au coût d'acquisition amorti.

Concernant en particulier les centres de conférences (La Hulpe et Chantilly), les règles IFRS requièrent leur amortissement progressif, renforçant chaque année leur sous-évaluation dans le bilan de Banimmo.

L'écart entre les valeurs ainsi reprises dans le bilan selon les normes IFRS et les valeurs d'expertises s'élève à environ €1 par action au 30 septembre.

Banimmo a constaté une pression anormale sur son cours de bourse en septembre/octobre. Indépendamment des événements conjoncturels actuels, l'anticipation de la sortie du Holding Communal du noyau des actionnaires stables, suite à sa mise en liquidation, a sans doute pesé sur le cours. Il se confirme que cet important bloc représentant 2,28% du capital a été intégralement replacé dans le marché.

Perspectives

Les différentes ventes en cours de conclusion viendront renforcer les moyens d'actions financiers permettant à Banimmo de se positionner favorablement par rapport à un nombre croissant de dossiers à l'étude.

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 25 biens immobiliers représentant une valeur totale de € 414 millions. La Belgique constitue le marché prédominant, avec 65% du portefeuille en termes de valeur de marché. La France représente 35% 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 détenue par la foncière Affine (50%) et le management (27,3%) qui ont conclu une convention d'actionnaires. Le reste, soit 22,7%, est entre les mains du public.