

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée
23 février 2011 :7h45

Synthèse des comptes consolidés

Doublément du résultat opérationnel récurrent qui résulte d'une excellente évolution du résultat des sociétés mises en équivalence et d'une réduction des coûts de fonctionnement et malgré une relative baisse des revenus locatifs.

Aucune cession d'actifs immobiliers sur l'exercice compte tenu de la faiblesse de la demande des investisseurs.

Réalisation des objectifs d'investissements définis fin 2009 avec une pondération accrue du portefeuille vers le segment des commerces.

Impact limité des ajustements de juste valeur sur portefeuille immobilier. Modification des normes comptables utilisées, assurant une meilleure lisibilité des comptes de la société.

Résultat net courant de €5.189 K, impacté par l'absence d'opérations de cessions.

PREAMBULE : Modification de certaines normes comptables :

Banimmo a adopté une nouvelle norme comptable à savoir l'IAS 2 permettant de reprendre certains actifs immobiliers en stocks et de les conserver à leur coût d'acquisition historique.

L'adoption de cette norme répond principalement à l'objectif d'une meilleure lisibilité de nos comptes en particulier pour les activités de développement non spéculatif. En effet, le concept de juste valeur (IAS 40) qui s'appliquait à l'ensemble des actifs en portefeuille est moins pertinent pour des actifs en développement ou en profonde rénovation, en ce qu'il induit des variations de valeur annuels et à court terme sur des actifs dont le développement porte sur un horizon pluriannuel (5 à 7 ans) avant une vente finale.

Dès lors, lorsqu'un actif est acquis dans une intention claire et établie de (re)développement en vue d'une cession finale, l'actif sera classé désormais en stock, valorisé à son prix de revient majoré des coûts de travaux.

Sur ces bases, certains actifs en portefeuille ont été reclassés. Le détail des impacts de ces reclassements est repris en annexe.

1. ACTIVITES SUR PORTEFEUILLE

A. Activités locatives

Le revenu locatif net est en retrait, s'établissant à €14.259 K contre €16.159 K en 2009.

Cette baisse est exclusivement imputable aux activités en Belgique et provient des ventes importantes réalisées en 2009 ainsi qu'au départ programmé de locataires dans les immeubles North Plaza et Prins B (Kontich). Dans la mesure où les investissements de 2010 se sont concentrés en France et dans l'opération de prise de participation dans City Mall, cette perte de revenus locatifs n'a pas été compensée.

En France, par contre, les revenus locatifs nets progressent fortement du fait des acquisitions passant de €3,4 Mio à €5,93 Mio.

De plus, les nouvelles locations de l'exercice n'ont qu'un impact progressif sur ce poste. Banimmo a loué 16.263 m² représentant en année pleine un revenu nominal brut de €2,74 Mio.

Le taux moyen d'occupation du portefeuille atteint 83% contre 82% en décembre 2009. La variation de ce taux est peu significative vu les modifications de périmètre du portefeuille.

B. Redéveloppement pour compte propre

Les rénovations des bâtiments Arts 27 et Parc Da Vinci H5 sont terminées. Ces immeubles répondent aux normes environnementales. Leur mise en location se poursuit ; H5 sera loué à 100% pour juin 2011.

Les rénovations de North Plaza et Prins B. se poursuivent. Pour Prins B, elles s'achèveront à mi année. D'importantes prises en location sont en cours.

En France, la rénovation de la galerie Vaugirard à Paris s'achève.

C. Développement sur mesure (clé en mains)

En 2009, Banimmo a construit et vendu un immeuble de 30.000 m² abritant le siège de la société Mobistar.

Banimmo achèvera à mi année le futur siège de la société Electrolux (8.242 m²) qui l'occupe déjà partiellement. Cet immeuble atteindra des performances énergétiques allant bien au-delà des normes en vigueur.

Conscient de ce nouvel aspect en immobilier, plusieurs sociétés sont en contact avec Banimmo pour la réalisation de leur immeuble d'exploitation. C'est ainsi que Banimmo livrera, dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée, le futur siège de Vlaamse Milieu Maatschappij à Gand.

D. Investissements et cessions

Au cours du premier semestre 2010, aucune démarche de cession n'a été engagée, les conditions de marché restant trop dégradées. Les démarches entamées au second semestre n'ont pas abouti pour le 31 décembre. Banimmo n'a d'ailleurs pas cherché à conclure à tout prix ces opérations dans l'année, dans un souci de préservation des valeurs.

Par contre, Banimmo s'est montré actif au plan des acquisitions :

-Deux opérations en commerces ont été conclues en France (Rouen / Eragny (Ile de France)) pour un montant cumulé de €24,6 Mio. Ces deux opérations génèrent un revenu locatif.

-Banimmo a suivi l'augmentation de capital de la Sicafi Montea au prix de €19,5 par action. L'investissement s'est élevé à €9,29 Mio. Le titre cote actuellement aux environs de €25.

-En août, Banimmo a réalisé une opération d'envergure en prenant 42,5% du capital de City Mall (ex Foruminvest) dans le cadre d'une opération de Leveraged Buy In aux côtés de son administrateur délégué, Mr. Huon. Banimmo a investi €54,15 Mio sous forme d'instruments divers et est ainsi associé au développement de trois centres commerciaux de centre ville situés à Verviers, Namur et Charleroi.

Les projets de Verviers et Namur, respectivement 29.000 m² et 20.000 m² environ, sont à des stades avancés de discussions avec les autorités.

Pour Verviers, les permis d'urbanisme ont été accordés mais ne sont pas encore purgés de tous recours.

Banimmo participe dans les instances décisionnelles des sociétés de tête et exerce ses pleines responsabilités dans le processus décisionnel au sein de City Mall .

2. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE		
	K €	K €
	2009	2010
Revenus récurrents	15.018	20.290
dont Revenu locatif net	16.159	14.259
Revenus locatifs bruts	19.237	17.466
Charges locatives	-3.077	-3.208
dont Honoraires et commissions de gestion	1.300	1.274
dont Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-2.442	4.758
Autres charges opérationnelles sur immeubles	-451	-826
Charges opérationnelles et administratives	-7.970	-7.072
Autres revenus	0	0
Résultat Opérationnel Récurrent (REBIT)	6.597	12.393
Résultat net des cessions sur les opérations immobilières	18.011	254
Résultat net des cessions titres des sociétés mises en équivalence	0	0
Résultat opérationnel (EBIT)	24.608	12.647
Charges financières nettes	-7.144	-7.264
Dividendes	81	88
Résultat avant impôts	17.545	5.472
Impôts	571	-282
Résultat Courant Net	18.117	5.189
Variations de juste valeur sur immeubles de Placement (IAS 40)	-5.099	-2.978
Variations de juste valeur sur instruments de couvertures	-2.134	-2.745
Gains/pertes de valeur sur Stocks Immeubles (IAS 2)	0	400
Impôts différés	5.980	590
Résultat de l'exercice - activités poursuivies	16.864	456
Résultat de l'exercice - activités abandonnées	0	0
Résultat de l'exercice	16.864	456
Attribuable aux:		
- Actionnaires de la société	16.864	456
- Intérêts minoritaires	0	0
Nombre d' actions moyen pondéré	11.356.544	11.356.544

Chiffres Cles	2009	2010
Ratio de couverture des Revenus récurrents sur coûts opérationnels	1,78	2,57
<u>Chiffres par action</u>		
nombre moyen d' actions A	10.281.017	10.318.172
nombre moyen d' actions B	1.038.372	1.038.372
<u>resultat de base et dilué par action (en €)</u>		
Action A	1,28	0,04
Action B	3,55	0,04

BILAN	2009	2010
<u>Total Bilan</u>	317.044	410.320
dont Immeubles de placement	115.899	113.057
dont immobilisations corporelles	1.432	1.528
dont Participations sociétés mise en équivalence	38.230	60.165
dont actifs financiers à long terme	18.407	41.033
dont stocks	125.021	162.888
dont Trésorerie	1.360	3.514
<u>Capitaux Propres (avant répartition)</u>	149.236	136.758
Dettes Financières long terme	129.806	223.615
Dettes Financières court terme	16.893	22.397

Les **revenus locatifs** s'élèvent à €14.259 K contre €16.159 K pour les raisons évoquées ci-dessus.

Les **honoraires et commissions** restent en ligne avec les montants atteints l'an dernier. Ils s'élèvent à €1.274 K.

Les **résultats des sociétés mises en équivalence** ont continué leur évolution positive annoncée au 30 juin. Ce poste passe d'une perte de €2.442 K en 2009 à un gain de €4.758 K, soit une différence de €7.200 K.

Ce résultat se décompose comme suit :

i. SNC Les Jardins des Quais

La contribution de cet actif progresse régulièrement de € 569 K à €2.169 K. Cette évolution reflète la croissance régulière des revenus locatifs, qui devraient continuer à progresser à mesure de la commercialisation des surfaces encore vacantes et la progression constante de la valeur de marché de ce actif (en IAS 40).

ii. Montea

La contribution de Montea passe d'une perte de €2.497 K à un profit de €1.690 K. Au 31 décembre 2009, Banimmo intégrait 23,26% du résultat de Montea contre seulement 14,8% au 31 décembre 2010.

Les actions acquises le 30 juin dernier lors de l'augmentation de capital sont classées en Actifs financiers à court terme.

Le résultat net de Montea s'est fortement amélioré tant au niveau opérationnel qu'au niveau des ajustements de valeurs sur actifs en portefeuille et instruments dérivés à la suite du retournement progressif du marché.

Le résultat d'exploitation courant hors plus value de cession s'élève à €13,21 Mio contre €13,42 Mio.

Au titre de l'exercice, Banimmo SA a encaissé un dividende de €1.742K.

iii. Grondbank The Loop

La société foncière a poursuivi en 2010 le développement des infrastructures du site, en particulier le pont sud au-dessus de la Pegoudlaan dans le cadre de la viabilisation des terrains qu'elle détient.

Une première opération a pu être concrétisée. La société a cédé à la société Lak Invest, joint-venture entre Grondbank The Loop et Participatie Maatschappij Vlaanderen, le terrain destiné à la construction d'un immeuble de bureaux et de laboratoires pour la Vlaamse Milieumaatschappij dans le cadre d'un appel d'offre publique. Banimmo intervient comme maître d'ouvrage délégué pour la construction de cet immeuble.

La contribution aux comptes consolidés de Banimmo s'élève à €298K en 2010 et provient pour une bonne part des subsides d'exploitation alloués dans le cadre des infrastructures réalisées par la société.

L'année 2011 devrait permettre d'autres développements de bureaux pré-loués sur le champ 5 et le lancement d'un projet mixte important sur le champ 12.

iv. Conferinvest (Dolce La Hulpe – Dolce Chantilly)

Cette participation contribue doublement aux résultats du groupe.

Les avances, consenties par Banimmo à Conferinvest sont désormais rémunérées en accord avec les banques de Conferinvest. Banimmo a perçu €353 K en 2010.

La quote-part de Banimmo aux résultats s'élève à €825 K contre €297 K en 2009.

Sur les deux sites et à La Hulpe en particulier, l'activité bénéficie de l'embellie générale dans le secteur de l'hôtellerie. La tendance devrait se confirmer sur 2011.

Pour 2011, les couvertures sur taux d'intérêt (4%) historiques seront échues. Ce surcoût en 2010 s'est élevé à €1.936 K.

Chiffres clés – Résultats analytiques

	<i>Dolce La Hulpe</i>		<i>Dolce Chantilly</i>		<i>Consolidé</i>
K€ et à 100%	2009	2010	2009	2010	2010
Chiffres d'affaires	17.929	21.020	13.308	14.776	35.796
Résultat net d'exploitation (EBITDA) ⁽¹⁾	3.079	4.430	2.037	2.828	7.258
Progression C.A		17,2%		11%	
Progression EBITDA		44%		39%	

(1) N'inclut pas €895 K de loyers perçus sur le site Dolce La Hulpe.
Hors €516 K de charge exceptionnelle non cash

Les **coûts de fonctionnement** (charges administratives et opérationnelles) ont baissé de 11% pour s'établir à €7.071 K à la suite d'un plan d'économies drastique mis en œuvre.

Les **charges financières nettes et dividendes** s'élèvent à €7.176 K contre €7.063 K, hors impact des variations de juste valeur sur instruments dérivés qui s'élève à €2.745 K contre €2.134 K en 2009.

La société a entièrement couvert ses risques de taux en 2009. La persistance d'une politique de taux bas pratiquée par les banques centrales en 2010 explique cette charge négative non cash sur les instruments dérivés en portefeuille.

Le **taux d'intérêt moyen de la dette**, coût des instruments de couverture inclus, s'élève à 4,5%. Hors taux des instruments de couverture, le taux d'intérêt moyen s'élève à 3,4%.

L'émission publique obligataire à cinq ans de €75 Mio avec warrants a permis à Banimmo de réduire sa dépendance vis-à-vis d'un crédit syndiqué d'un montant initial de €197 Mio.

Cette ligne a été progressivement réduite et s'élève actuellement à €117 Mio.

Le rapport dettes financières nettes sur total bilan s'établit à 59,1% contre 45,1% en 2009. Sa progression est la conséquence des acquisitions et de l'absence de cessions au cours de l'exercice.

Le **résultat net courant** avant retraitement provenant des justes valeurs s'élève à €5.189 K contre €18.117 K en 2009.

Le **résultat net consolidé** s'élève à €456 K contre €16.864 K en 2009.

Actif net et bilan

L'adoption de la norme IAS 2 a fait apparaître un nouveau poste au bilan intitulé « Actifs courants – Stocks » pour €162.887 K. Le poste « Immeubles de placement » se réduit en contrepartie.

Les fonds propres avant répartition s'élèvent à €136.758 K soit un actif net par action de €12,04.

Du fait de l'adoption de l'IAS 2, cette notion d'actif net par action n'a plus de pertinence, puisque la majorité des actifs étant à leur valeur historique, elle sous-estime l'actif net.

3. PREVISIONS ET ELEMENTS POST CLOTURE

Aucun événement majeur n'est à reporter entre la date de clôture et le communiqué de presse.

Sur l'exercice en cours, Banimmo anticipe la poursuite du redressement progressif du marché immobilier (commerces et bureaux) à Paris. A Bruxelles, le marché locatif reste tendu, mais si on soustrait les m² vacants dans des immeubles obsolètes et si on intègre l'attention de plus en plus marquée des investisseurs et utilisateurs pour des immeubles performants au plan environnemental, le déséquilibre du marché s'atténue fortement.

C'est dans ce dernier segment que Banimmo est le plus actif et étudie plusieurs opportunités de développement clé en mains.

Différentes cessions se précisent à ce stade.

4. DIVIDENDE

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée des Actionnaires la mise en paiement d'un dividende brut ordinaire de € 0,35.

5. ATTESTATION DU COMMISSAIRE

Le commissaire a confirmé que ses travaux de révision, qui sont terminés quant au fond, n'ont pas révélé d'inexactitude significative dans le projet des bilan et compte de résultats consolidés, et que les informations comptables reprises dans le communiqué annuel concordent, à tous égards importants, avec ledit projet des comptes dont elles sont extraites.

Contact

Didrik van Caloen
NV Banimmo SA
Tel. +32 2 710 53 41
Email. didrik.vancaloen@banimmo.be

Christian Terlinden
NV Banimmo SA
Tel. +32 2 710 53 42
Email. 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 € 436 millions. La Belgique constitue le marché prédominant, avec 64% du portefeuille en termes de valeur de marché. La France représente 36% 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 (28,2%) qui ont conclu une convention d'actionnaires. Le reste, soit 21,8%, est entre les mains du public.

Annexe au communiqué de presse

Adaptation de la norme IAS 2 par Banimmo

La décision de reclasser certains immeubles en IAS 2 a fait l'objet d'une réflexion globale des organes de gestion de Banimmo quant aux choix des normes IAS/IFRS (IAS 2, IAS 16 ou IAS 40) les plus adaptées aux différents types d'actifs immobilisés de son portefeuille. Comme le prévoit le référentiel IAS/IFRS, cette analyse requiert inévitablement l'exercice d'un jugement dès lors que le classement est difficile. Banimmo a arrêté plusieurs critères (principalement la nature des opérations de repositionnement physique et/ou commercial, l'horizon de détention et l'intention de vendre) pour exercer ce jugement de façon permanente et cohérente.

La norme IAS 2 prévoit de comptabiliser des actifs immobilisés en stock et de les maintenir à leur prix d'acquisition majoré des coûts des travaux pour autant que ces actifs aient été acquis avec une intention claire et établie de les revendre (conformément au cycle normal des affaires de l'acquéreur).

Ces actifs étant exclus du champ d'application de l'IAS 40, ne sont donc pas évalués selon le concept de juste valeur à la hausse ou à la baisse.

La norme IAS 2 précise que les stocks doivent être évalués au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation, ce qui revient à dire qu'un test de parité sera pratiqué à chaque clôture.

L'adoption de l'IAS 2 pour certains immeubles permet de :

- Tenir compte de l'évolution du métier de Banimmo de plus en plus orienté, dans le segment des bureaux, dans le développement d'immeubles neufs répondant aux meilleures normes environnementales dont l'occupant est identifié préalablement.
- Améliorer la qualité et la lisibilité de notre information financière au marché en limitant les fortes variations de valeurs des immeubles destinés à la vente dans les comptes de résultats.

Banimmo s'est également inspiré des pratiques comptables d'autres sociétés immobilières cotées en Belgique telles que Atenor et Immoel ayant une activité immobilière similaire.

En pratique, chaque actif dans le portefeuille a fait l'objet d'une analyse particulière préalablement à un reclassement éventuel en IAS 2.

Les actifs North Plaza, Da Vinci H3 et H5, Prins B 5, Arts 27, Rue de la Fusée (Electrolux) en Belgique et Clamart, Galerie Vaugirard, Galerie St Germain et Rouen en France ont été reclassés en IAS 2.

Ceci a pour effet que les variations de juste valeur accumulées depuis leur acquisition ont été extournées dans un premier temps. Ensuite, la valeur résultante (c.-à-d. économiquement et comptablement la valeur d'acquisition majorée des dépenses de rénovation) a été comparée à la valeur nette de réalisation potentielle en y intégrant les coûts des travaux restant à réaliser pour pouvoir in fine vendre l'actif.

Si ce test s'avère négatif, une réduction de valeur est enregistrée.

Conformément à la norme IAS 8, les bilans et comptes de résultats de 2008 et 2009 ont été modifiés intégralement et sont publiés in extenso ci-après.

L'impact au niveau des fonds propres reste limité.

Ces derniers au 31/12/2009 passent de €142 Mio à €149 Mio, soit une différence de 4,4% sur 3 ans.

La rubrique « Actifs courants – Stocks » s'élève à €125 Mio au 31/12/2009 au lieu de €1 Mio.

Le résultat de l'exercice 2008 passe de €4,25 Mio à €3,88 Mio et en 2009 de €11,01 Mio à €16,86 Mio.

Le changement n'a pas d'impact sur le calcul du ratio bancaire « Loan to Value » dans le cadre de nos accords de financement.

BANIMMO S.A. - RESULTATS CONSOLIDES

	31/12/2009 Retraité	31/12/2009	Variation 31/12/2009	31/12/2008 Retraité	31/12/2008	Variation 31/12/2008
Revenus locatifs (2007 linéarisations déjà inclus)	19.236	19.236	0	17.877	17.877	0
Charges locatives (2007 linéarisations inclus)	-3.077	-3.077	0	-2.699	-2.699	0
REVENU LOCATIF NET DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	16.159	16.159	0	15.178	15.178	0
RESULTAT NET CESSIONS OPERATIONS IMMOBILIERES	18.011	18.011	0	6.074	3.651	2.423
Honoraires et commission de Gestion	1.300	1.300	0	831	831	0
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles	-5.099	-11.648	6.549	-6.718	-3.477	-3.241
Gains (pertes) de valeur sur stock (IAS 2)	0	0	0	0	0	0
Autres charges opérationnelles	-451	-451	0	610	610	0
RESULTAT IMMOBILIER	29.920	23.371	6.549	15.975	16.793	-818
Charges administratives	-7.970	-7.970	0	-7.911	-7.911	0
RESULTAT OPERATIONNEL	21.950	15.401	6.549	8.064	8.882	-818
Charges financières nettes	-9.197	-9.197	0	-8.035	-8.035	0
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-2.441	-2.441	0	-427	-427	0
RESULTAT CESSIONS TITRES SOCIETES MISES EN EQUIV		0	0	3.424	3.424	0
RESULTAT AVANT IMPOTS	10.312	3.763	6.549	3.026	3.844	-818
Impôts	6.552	7.243	-691	852	404	448
RESULTAT DE L'EXERCICE	16.864	11.006	5.858	3.878	4.248	-370

BANIMMO S.A. - BILAN CONSOLIDE - mention des rubriques modifiées par l'adoption IAS 2

	31/12/2009 Retraité	31/12/2009	Variation 31/12/2009	31/12/2008 Retraité	31/12/2008	Variation 31/12/2008	31/12/2007 Retraité	31/12/2007	Variation 31/12/2007
ACTIFS	322.353	317.044	5.309	364.723	364.649	74	234.181	233.289	892
Actifs non courants	178.031	296.848	-118.817	220.482	338.571	-118.089	176.922	224.719	-47.797
Immeubles de placement IAS 40	115.899	233.401	-117.502	161.862	251.881	-90.019	133.217	167.933	-34.716
Immobilisations corporelles	1.432	1.432	0	1.421	29.491	-28.070	1.424	14.505	-13.081
Actifs d'impôts différés	2.458	3.773	-1.315	0	0	0	0	0	0
Actifs courants	144.322	20.196	124.126	144.241	26.078	118.163	57.259	8.570	48.689
Stocks IAS 2	125.020	894	124.126	119.057	894	118.163	49.583	894	48.689
TOTAL DES PASSIFS	322.353	317.044	5.309	364.723	364.649	74	234.181	233.289	892
CAPITAUX PROPRES	149.236	142.899	6.337	144.375	143.896	479	158.344	157.452	892
Capital	128.008	128.008	0	128.276	128.276	0	129.562	129.562	0
Réserves consolidées	21.228	14.891	6.337	16.099	15.620	479	28.782	27.890	892
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Passifs non courants	140.007	141.035	-1.028	161.449	161.854	-405	29.519	29.519	0
Dettes financières à long terme	129.806	129.806	0	155.866	155.866	0	21.931	21.931	0
Dettes d'impôts différés	1.812	2.840	-1.028	1.865	2.270	-405	3.221	3.221	0