

## COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée  
Bruxelles, le 29 août 2011 : 7h45

---

### **Résultats consolidés au 30 juin**

Hausse des revenus locatifs nets compte tenu de nouvelles prises en location sur les 12 derniers mois et la contribution des actifs acquis sur la période, particulièrement en France.

Hausse importante du résultat opérationnel récurrent (REBIT) qui progresse de €4.357K à €6.119K (+40%).

Banimmo renoue avec les plus values sur cession d'actifs, totalisant €3,03 Mio. Aucune cession n'était intervenue en 2010.

Le résultat net courant progresse de €1.092K à €5.135K.

Pas de variation significative de la juste valeur des immeubles de placement mais nette amélioration de la valeur des instruments de couvertures sur taux d'intérêts.

Plusieurs opérations de développement d'immeubles durables de type « built to suit » en phase avancée de négociation. Les acquisitions de Banimmo France dans le segment des commerces renforce la quote-part de ces derniers dans le portefeuille global de Banimmo. Elle s'élève à 34% du portefeuille.

---

### **1. ACTIVITES SUR PORTEFEUILLE**

#### **A. Activités commerciales**

Le revenu locatif net s'élève à €7.774K contre €6.526K au 30 juin 2010.

Cette progression provient principalement de :

- La prise en location de nouvelles surfaces à concurrence de 2.800 m<sup>2</sup> sur la période (Immeubles Prins B. 5, Arts 27, H5 et Raket au Parc da Vinci).  
Pour ce dernier, le redéveloppement et l'extension sur mesure pour compte du preneur Electrolux Belgium se sont achevés dans les délais et budgets prévus, permettant l'activation du contrat de leasing à long terme.
- La prise en compte des revenus locatifs des actifs à vocation commerciale acquis en France (Rouen et Eragny (Paris)) au cours de la période et générant €1.120K de revenus additionnels.

Seul un actif, à savoir l'immeuble de bureaux les Corvettes à Paris a connu une dégradation de sa situation locative. Cet impact est de €262K.

Le taux d'occupation moyen des immeubles de placement atteint 82% des surfaces disponibles au 30 juin 2011 contre 89% au 30 juin 2010.

Globalement, la situation du marché locatif en bureaux à Bruxelles reste déprimée, notamment du fait de l'absence de preneurs du type Administration et Union Européenne.

En France, et à Paris en particulier, la situation évolue vers un retour à la normale.

Compte tenu de nouvelles cessions d'actifs possibles, les revenus locatifs nets de 2011 resteraient en ligne avec le niveau enregistré sur 2010.

## **B. Développement et rénovation**

Le bâtiment Raket a été livré à son preneur Electrolux Belgium (8.242 m<sup>2</sup>).

Le repositionnement de la galerie Vaugirard à Paris est terminé et sa recommercialisation est en cours.

A Eragny, l'occupant Castorama a été stabilisé jusqu'en 2014 dans l'attente des travaux de redéveloppement de cette surface commerciale conformément au plan. Le nouveau bail court terme s'est conclu sur base d'un loyer de € 1.476K.

## **C. Ventes et acquisitions**

Banimmo a remporté un concours public organisé par la Ville de Paris, portant sur la rénovation lourde d'une halle Baltard dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement, dans le cadre d'un bail emphytéotique. Le projet porte sur 3.800 m<sup>2</sup> de commerces qui ont été en grande partie déjà pré-commercialisés.

Au cours de la période homologuée en 2010, Banimmo n'avait pas mis d'actifs en vente, vu les conditions difficiles du marché immobilier et s'était concentrée à l'acquisition.

Banimmo renoue avec les cessions avec la vente de deux actifs :

- L'ensemble commercial à Clamart pour un montant net de € 19,60 Mio. L'opération génère une plus value de € 3,03 Mio et un TRI de 37%
- L'Antwerp Expo, centre d'expositions à Anvers cédé au 1<sup>er</sup> juillet à son occupant, le groupe Artexis. L'opération s'est faite sur base d'une valeur d'actif de € 17,1 Millions avec une plus value de € 1,05 Mio et un TRI de 13% sur la période de détention. Au 30 juin, cette valeur est intégrée dans le poste des variations de juste valeur sur portefeuille et sera exprimée sur le second semestre comme plus value réalisée .

## 2. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS

### Tableau des chiffres clés

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE		
	K €	K €
	30/06/2010 <sup>(*)</sup>	30/06/2011
<b>Revenus récurrents</b>	8.920	10.623
dont Revenu locatif net des immeubles	6.525	7.774
Revenus locatifs bruts	8.383	9.624
Charges locatives	-1.858	-1.850
dont Honoraires et commissions de gestion	469	1.207
dont Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	1.926	1.643
Autres charges opérationnelles sur immeubles	-879	-557
Charges opérationnelles et administratives	-3.684	-3.948
Autres revenus	0	0
<b>Résultat Opérationnel Récurrent (REBIT)</b>	<b>4.357</b>	<b>6.119</b>
<b>Résultat net des cessions sur les opérations immobilières</b>	<b>0</b>	<b>3.028</b>
<b>Résultat net des cessions titres des sociétés mises en équivalence</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat opérationnel (EBIT)</b>	<b>4.357</b>	<b>9.147</b>
Charges financières nettes	-3.129	-3.821
Dividendes	88	39
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>1.316</b>	<b>5.365</b>
Impôts	-224	-230
<b>Résultat Courant Net</b>	<b>1.092</b>	<b>5.135</b>
Variations de juste valeur sur immeubles de Placement (IAS 40)	-2.652	-79
Variations de juste valeur sur instruments de couvertures	-4.617	2.247
Gains/pertes de valeur sur Stocks Immeubles (IAS 2)	0	0
Impôts différés	190	-1.263
<b>Résultat de l'exercice - activités poursuivies</b>	<b>-5.987</b>	<b>6.041</b>
<b>Résultat de l'exercice - activités abandonnées</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-5.987</b>	<b>6.041</b>
Attribuable aux:		
- Actionnaires de la société	-5.987	6.041
- Intérêts minoritaires	0	0
Nombre d' actions moyen pondéré	11.356.544	11.356.544

<sup>(\*)</sup> Après  
retraitement suite à  
l'adoption de la  
norme IAS2 pour  
certains immeubles

Chiffres Cles		30/06/2010	30/06/2011
Ratio de couverture des Revenus récurrents sur coûts opérationnels		1.95	2.36
<u>Chiffres par action</u>			
nombre moyen d' actions A		10.318.172	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		-0.53	0.53
Action B		-0.53	0.53

BILAN		31/12/2010	30/06/2011
<u>Total Bilan</u>		410.320	387.981
dont Immeubles de placement		113.057	98.862
dont Immobilisations corporelles		1.528	1.596
dont Participations sociétés mise en équivalence		60.165	60.910
dont Actifs financiers à long terme		41.033	39.948
dont Stocks		162.888	150.380
dont Trésorerie		3.514	3.939
<u>Capitaux Propres ( avant répartition)</u>		136.758	138.180
Dettes Financières long terme		223.615	215.912
Dettes Financières court terme		22.397	3.978

Pour mémoire, les revenus récurrents de Banimmo proviennent de 3 sources principales :

- Les revenus locatifs nets
- Les honoraires et commissions de gestion dans le cadre de partenariats
- La quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence.

Les **revenus locatifs nets** s'élèvent à € 7.774K contre € 6.525K. Les raisons de cette variation sont commentées au point « Activités Commerciales ».

Les **honoraires et commissions** atteignent € 1.207K contre € 469K.

Le contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée sur l'immeuble de bureaux développé par PMV à Gand ainsi que les honoraires de project management à charge de Electrolux, preneur de l'immeuble Raket à Evere sont les principaux contributeurs à ce poste.

Les **résultats des sociétés mises en équivalence** s'élèvent à € 1.643K contre € 1.926K en juin 2010. Ce résultat se décompose comme suit :

i. SNC Les Jardins des Quais – ensemble commercial à Bordeaux

La contribution au résultat passe de € 1.553K à € 458K. Le taux d'occupation atteint 83% avec essentiellement un des bâtiments (sur 5) présentant un vide locatif significatif. Le résultat locatif est en progression.

La baisse de contribution au résultat consolidé résulte uniquement d'une variation de juste valeur plus faible sur la période par rapport à celle au 30 juin 2010.

ii. Montea

La contribution de Montea progresse en termes absolus, alors que la participation de Banimmo a été réduite de 23,26% à 14,80%.

Banimmo a en effet cédé la totalité des titres souscrits lors de l'augmentation de capital de juin 2010, avec une plus value de € 0,8 Mio.

Cette contribution à périmètre modifié passe d'une perte de € 106K à un gain de € 1.262K. Montea connaît une progression de ses résultats provenant d'une amélioration du taux d'occupation du portefeuille, des acquisitions réalisées sur la période et d'une reprise des justes valeurs sur le portefeuille d'immeubles et d'instruments dérivés et ce, après 3 années consécutives de variations négatives.

iii. Grondbank The Loop

La contribution est négative et peu significative. La Ville de Gand et Banimmo travaillent activement à la valorisation progressive de différents lots composant le site.

Concernant le champ 12 à vocation commerciale, Banimmo a signé une convention de partenariat avec un opérateur spécialisé pour le développement des espaces commerciaux et d'un Design outlet center en vue d'une offre conjointe sur le foncier.

iv. Conferinvest (centres de conférences)

La contribution des centres de conférences Dolce passe de € 297K à € 152K.

Globalement, la performance opérationnelle des deux centres évolue favorablement, plus particulièrement en France avec une nette reprise du prix des nuitées (Average Daily Rate).

En Belgique, les résultats nets de Dolce La Hulpe sont cependant affectés par la survenance d'un élément exceptionnel générant une charge de € 400K .

A La Hulpe, le chiffre d'affaires s'établit à € 10.907K contre € 10.371K en 2010 et l'Ebitda (hors exceptionnel) passe de € 2.059K à € 2.312K.

A Chantilly, les ventes passent de € 7.599K à € 8.041K et l'Ebitda de € 1.377K à € 1.484K.

L'échéance des instruments de couverture contractés en 2007 génèrera à l'avenir une économie de charges financières annuelle de € 1 Mio.

v. City Mall

L'ensemble City Mall est intégré pour la première fois dans les résultats semestriels.

City Mall est spécialisé dans la conception et le développement de centres commerciaux de centre ville. La société travaille activement sur les projets de Verviers et Namur.

A Verviers, les permis ont été octroyés, mais des recours en suspension au Conseil d'Etat sont déposés. La décision du Conseil d'Etat est attendue en octobre.

Pour rappel, Banimmo a pris une participation de 42,5% dans City Mall et a concédé un financement mezzanine à concurrence de € 35 millions.

La contribution de la participation s'élève à une perte de € 149K , la société ne générant pas de produit pendant la phase de développement et d'autre part le financement mezzanine génère, quant à lui, un produit financier de € 804K .

Les **coûts de fonctionnement** (charges administratives et opérationnelles) ont progressé de 7,1%, après une baisse de 10% en 2010.

Cette hausse de € 264K provient de différents éléments en grande partie non récurrents, à savoir certains départs dans les équipes, des coûts liés à l'exécution de la mission de project management sur l'immeuble PMV à Gand (générant des honoraires importants) et des frais de pré études, notamment sur le site The Loop à Gand.

Les **charges financières nettes et dividendes** atteignent € 3.782K contre € 3.042K en juin 2010.

Les charges d'intérêt brutes se sont élevées à € 4.522K contre € 2.647K en 2010.

Cette hausse résulte d'un accroissement des emprunts bancaires sur la période, suite aux différentes acquisitions, et dans une moindre mesure de la charge d'intérêt sur l'emprunt obligataire émis en mai 2010.

La charge payée sur les instruments de couverture s'élève à € 1.234K contre € 1.036K et devra baisser mécaniquement suite à l'échéance prochaine de certaines couvertures conclues encore avant la crise bancaire de 2008.

Actuellement, et tenant compte des couvertures mises en place, 78% des sources de financement de Banimmo sont à taux fixe.

Le rapport dettes financières sur total bilan s'élève à 56,7% contre 53,8% au 30 juin 2010.

Le **résultat courant net** avant retraitement des justes valeurs (IAS 40 et IAS 39) s'élève à € 5.135K contre € 1.092K au 30 juin 2010.

Les variations nettes de juste valeur sur le portefeuille d'immeubles de placement et les gains/pertes sur les immeubles en Stocks sont marginales .

A l'inverse, Banimmo enregistre une forte variation positive sur ses instruments de couverture à concurrence de € 2.247K du fait de la progressive remontée des taux d'intérêt.

Le **résultat consolidé net** s'élève à € 6.041K contre une perte de € 5.987K au 30 juin 2010.

### **3. ELEMENTS POST CLOTURE**

- Comme indiqué ci-dessus , l'immeuble Antwerp Expo a été cédé le 1<sup>er</sup> juillet 2011.
- Banimmo a conclu un refinancement de son crédit existant arrivant à échéance le 5 septembre 2011 avec un consortium de 2 banques, ING et KBC.  
Ce nouveau crédit stabilise pour une période de 5 ans le financement du groupe. Il porte sur € 120 Mio et est du type Revolving comme le précédent.  
Son mode d'utilisation est cependant fort simplifié par rapport au crédit existant. Il permet un ratio d'endettement à concurrence de 65% des actifs.
- M. Olivier Durand, en charge précédemment des transactions immobilières en France, a été nommé directeur général délégué de Banimmo France. Il succède à M. Patrick Henniquau qui, de commun accord avec Banimmo, a décidé de mettre fin à ses fonctions tout en assumant des missions ponctuelles pour la société. M. André Bosmans reprend son mandat d'administrateur de Banimmo en date du 25 août.

#### **4. PERSPECTIVES**

Aucune nouvelle acquisition importante n'est à prévoir pour cette année, vu les délais inhérents à ce type d'opérations.

Par contre, de nouvelles cessions sont à divers stades d'avancement et, en cas de concrétisation, auront un impact significatif favorable sur le résultat net.

Forte de ses succès et de son savoir-faire, Banimmo poursuit activement des projets de développement d'immeubles durables sur base des processus « built to suit ».

#### **5. RAPPORT FINANCIER SELON LA NORME IAS 34**

Le rapport financier selon la norme IAS 34 comprenant le rapport de gestion intermédiaire, ainsi que le rapport du commissaire aux comptes est disponible sur le site internet [www.banimmo.be](http://www.banimmo.be) à la date de parution du présent communiqué.

#### **Contact**

Didrik van Caloen  
NV Banimmo SA  
Tel. +32 2 710 53 41  
Email. [didrik.vancaloen@banimmo.be](mailto:didrik.vancaloen@banimmo.be)

Christian Terlinden  
NV Banimmo SA  
Tel. +32 2 710 53 42  
Email. [christian.terlinden@banimmo.be](mailto: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.*