

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée
Bruxelles, le 31 août 2012 : 7h45

Résultats consolidés au 30 juin

Nombreuses nouvelles locations conclues portant sur 10.918 m² sur le premier semestre de l'année sans impact immédiat au 30 juin.

Baisse des revenus locatifs nets provenant presque exclusivement des cessions d'actifs loués survenues au second semestre 2011.

Activité soutenue à l'investissement avec un nouveau potentiel de constructibilité ou de rénovation de 70.000 m² qui représente un accroissement de 39% des surfaces vendables à terme.

La variation de l'impact des ajustements temporaires de valeur s'élève à un positif sur portefeuille immobilier de € 2.743K, un négatif de € 3.468K sur instruments de couverture et un négatif de €1.863K sur les résultats des sociétés mises en équivalence.

Les résultats à l'équilibre du premier semestre restent peu représentatifs de l'évolution positive de la situation locative du portefeuille existant.

La valeur intrinsèque s'élève à €14,80 par action.

1. ACTIVITES SUR PORTEFEUILLE

A. Activités commerciales

Les revenus locatifs nets ont atteint € 5.592K au 30 juin 2012 contre € 7.774K au 30 juin 2011.

En Belgique, plusieurs opérations de location en bureaux ont pu être conclues sur les actifs Prins B. (Anvers), Diamond et Alma Court (Bruxelles) totalisant 4.417 m² et un revenu locatif nominal annuel de € 583K.

En France, de nouveaux baux ont été conclus concernant les actifs des Jardins des Quais (Bordeaux), les Corvettes (Paris) et Marché Saint-Germain (Paris) totalisant 6.501 m² et un revenu locatif nominal annuel de € 789K.

Aucun départ locatif significatif n'a été enregistré dans le portefeuille sur la période.

Des négociations importantes sur les actifs Arts 27, Diamond et Alma Court sont en voie de finalisation ; les termes principaux sont arrêtés mais les contrats de bail restent à finaliser.

Concernant le projet Secrétan (halle commerciale à Paris), les promesses de prise en occupation sont actuellement converties en prise à bail.

Le taux d'occupation global du portefeuille s'élève ainsi à 84% contre 78% au 31 décembre dernier.

L'écart négatif des revenus locatifs date à date provient essentiellement de la vente de Clamart, intervenue au premier semestre 2011, et de trois actifs qui se sont conclues au

second semestre 2011 à savoir les immeubles Antwerp Expo, Lozana et Saran I, totalisant ensemble un revenu locatif net de € 1.837K.

Le départ du locataire Johnson&Johnson pour près de 5.000 m² sur l'actif Alma Court représente une perte de loyer net de € 857K.

A l'inverse, la prise en leasing de l'immeuble Raket à Evere représente une hausse de revenu locatif de l'immeuble de € 426K.

Les autres écarts ne sont pas significatifs.

Les acquisitions du premier semestre ne sont pas productives de revenus locatifs.

Pour l'ensemble de l'année, les revenus locatifs nets hors linéarisation sont estimés à € 11.000K contre € 14.500K en 2011. Les immeubles maintenus en portefeuille sont majoritairement des actifs non encore à maturité et par conséquent non entièrement recommandialisés. Dès lors le poste des revenus locatifs nets est souvent grevé des charges propriétaires.

B. Ventes et acquisitions

Au cours du premier semestre, de nouvelles acquisitions sont venues alimenter le pipeline de Banimmo :

- Acquisition à Versailles d'un immeuble de bureaux obsolète de 27.000 m² utiles, pour € 6,75 Mio. L'immeuble permet plusieurs types de reconversion, notamment mais pas exclusivement, la création d'un nouveau centre hôtelier opéré par la chaîne Dolce avec laquelle Banimmo exploite les sites de Chantilly (Paris) et La Hulpe (Bruxelles).
- Acquisition à Suresnes, en limite de Paris de deux sociétés détenant les fonciers et autorisations administratives pour redévelopper une galerie commerciale de 4.660 m². Cette galerie est aujourd'hui à l'état d'abandon. Dans la foulée de la reprise, Banimmo a signé un bail portant sur 2.300 m² avec une enseigne alimentaire de renom. Le prix d'acquisition s'élève à € 11,5 Mio et la rénovation est estimée à € 7 Mio.
- Signature des accords de collaboration pour la commercialisation et le développement des Champs 3 et 5 du site The Loop à Gand (56.000 m²).
- Lancement d'un développement de bureaux à Charleroi portant sur un immeuble de 8.000 m² loué à 15 ans fermes à une institution financière. Sous réserve d'obtention du permis d'urbanisme, l'opération pourra débuter fin 2012. Cette opération est partagée 50/50 avec le détenteur historique du foncier.
- Acquisition à Evere (Parc Da Vinci – Bruxelles) d'un terrain de 1ha 47a permettant une constructibilité de 30.000 m² pour un montant de € 1,8 Mio.

Compte tenu des opérations également intervenues en juillet, l'ensemble de ces opérations représente un potentiel de constructibilité et de rénovation de 70.000 m² sur la France et la Belgique. Considérant le portefeuille actuel sous gestion qui totalise 174.600 m², l'activité à l'investissement du premier semestre représente un accroissement de 39% des surfaces vendables à terme.

Par ailleurs, Banimmo a livré à Participatie Maatschappij Vlaanderen un immeuble de 7.200 m² loué à la Vlaamse Milieumaatschappij dans le cadre d'une mission de maîtrise d'ouvrage délégué. Cette opération génère un produit sur l'exercice de € 866K en complément de la partie comptabilisée en 2011.

C. Développement et Rénovation

La principale évolution porte sur le projet commercial à Paris (19^{ème} arrondissement) de la Halle Sécrétan. Les autorisations purgées de recours sont obtenues. Les promesses de prise à bail

sont actuellement converties en bail ferme aux conditions prévues. La phase de rénovation lourde devrait pouvoir débuter à l'automne, un financement spécifique pour ce projet doit se signer à la rentrée.

2. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS

Tableau des chiffres clés

ANALYSE DES RESULTATS CONSOLIDÉS	K €	K €
	30/06/2012	30/06/2011
Revenus récurrents		
dont Revenu locatif net des immeubles	5.592	7.774
Revenus locatifs bruts	7.431	9.624
Charges locatives	-1.839	-1.850
dont Honoraires et commissions de gestion	978	1.207
dont Quote-part venant du résultat économique des sociétés mises en équivalence	323	309
Autres charges opérationnelles sur immeubles	-380	-557
Charges opérationnelles et administratives	-4.198	-3.948
Autres revenus	0	0
Résultat Opérationnel Récurrent (REBIT)	2.316	4.785
Résultat net des cessions sur les opérations immobilières	-240	3.028
Résultat net des cessions titres des sociétés mises en équivalence	0	0
Résultat opérationnel (EBIT)	2.076	7.813
Charges financières nettes	-3.865	-3.821
Dividendes	30	39
Résultat avant impôts	-1.759	4.031
Impôts	347	-230
Résultat Courant Net	-1.412	3.801
Variations de juste valeur sur immeubles de Placement (IAS 40)	414	-79
Variations de juste valeur sur instruments dérivés (IAS 39)	-1.221	2.247
Variations de justes valeurs dans le résultat des sociétés mise en équivalence	-528	1.335
Gains/pertes de valeur sur Stocks Immeubles (IAS 2)	2.250	0
Impôts différés	531	-1.263
Résultat de l'exercice - activités poursuivies	34	6.041
Résultat de l'exercice - activités abandonnées	0	0
Résultat de l'exercice	34	6.041
part minoritaires	-5	0
Résultat de l'exercice part du groupe	39	6.041
Attribuable aux:		
- Actionnaires de la société	34	6.041
- Intérêts minoritaires	-5	0
Nombre d'actions moyen pondéré	11.356.544	11.356.544

BILAN	30/06/2012	31/12/2011
<u>Total Bilan</u>	400.574	376.260
dont Immeubles de placement	86.727	84.166
dont Immobilisations corporelles	1.603	1.577
dont Participations sociétés mise en équivalence	59.704	60.779
dont Actifs financiers à long terme	55.728	54.969
dont Stocks	174.665	151.544
dont Trésorerie	3.296	5.390
<u>Capitaux Propres (avant répartition)</u>	130.291	133.322
Dettes Financières long terme	232.639	212.178
Dettes Financières court terme	5.498	4.165

NB : un tableau de conversion des comptes de résultats en IFRS est disponible sur le site.

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 éléments non cash de ces sociétés sont extraits du résultat économique de celles-ci.

Les **revenus locatifs nets** s'élèvent à € 5.592K au 30 juin contre € 7.774K au 30 juin 2011. Cette variation est commentée au point « Activités Commerciales ».

Les **honoraires et commissions** s'élèvent à € 978K contre € 1.207K. Le principal contributeur à ce poste est la finalisation du contrat de maîtrise d'ouvrage délégué relatif à la livraison de l'immeuble de bureaux de 7.200 m² à Participatie Maatschappij Vlaanderen.

Les **Résultats des sociétés mises en équivalence** s'élèvent à une perte en IFRS de € 204K contre un produit de € 1.643K au 30 juin 2011.

L'écart important est à nouveau attribuable aux variations de juste valeur (non cash) d'une période à l'autre. Cet écart s'élève à € 1.863K alors que sur base du seul résultat économique, ce résultat passe de € 309K en 2011 à € 323K en 2012.

Ce résultat se décompose comme suit :

- i. **SNC Les Jardins des Quais – ensemble commercial à Bordeaux**
La contribution au résultat IFRS passe de € 458K à € 53K après impact d'une charge exceptionnelle de € 900K (base 100%). Le dernier bâtiment a été loué fin du semestre. L'actif est désormais loué à 96% et la rénovation est achevée. Le chiffre d'affaires commercial du centre est en bonne progression.
- ii. **Montea**
La contribution de Montea passe de € 1.262K à une perte comptable de € 483K imputable à des variations négatives de juste valeur sur portefeuille de € 4,3 Mio et sur instruments de couverture de € 3,2 Mio.
Le résultat net courant progresse de 13,4% pour atteindre € 5,51 Mio.
Montea anticipe une progression de son dividende pour l'exercice 2012.

iii. *Grondbank The Loop*

Indépendamment des accords conclus avec Banimmo concernant les champs 3 et 5, la société a vendu l'immeuble de bureaux construit par Banimmo à PMV, générant une plus value dans la société.

De ce fait, la contribution au titre de la mise en équivalence passe d'une perte de € 80K à un profit de € 274K.

La société passe ainsi dans une phase active de valorisation de son site infrastructuré.

iv. *Conferinvest (centres de conférences Dolce)*

La contribution des deux centres de conférences Dolce passe de € 152K à € 66K.

La performance opérationnelle des centres reste relativement stable par rapport à 2011 malgré un bon démarrage de l'année qui ne s'est pas confirmé en fin de trimestre.

A La Hulpe, le chiffre d'affaires s'élève à € 11.237K contre € 10.907K en 2011 et l'Ebitda (hors exceptionnel) passe de € 2.312K à € 1.701K.

Le premier semestre est affecté par une charge exceptionnelle de € 500K liée au règlement final d'un litige commercial.

A Chantilly, les ventes passent de € 8.041K à € 8.346K et l'Ebitda passe de € 1.484K à € 1.591K.

Sur l'année, la performance annuelle est attendue en ligne avec les résultats de 2011.

v. *City Mall*

La contribution de la participation s'élève à une perte de € 124K contre une perte de € 149K en juin 2011, provenant des frais de développement des projets de Verviers et Namur qui ne sont pas immobilisables.

Le financement mezzanine génère un produit financier de € 1.415K.

En janvier, le Conseil d'Etat a suspendu la décision positive de la Région sur le permis en cours pour le projet de Verviers. Une régularisation du permis suspendu sera déposée prochainement mais ces procédures retarderont de plus de 12 mois le démarrage du projet.

Le projet de Namur suit son cours normal avec une demande de permis de construire à introduire au second semestre.

Il n'y aura pas d'évolution notable sur le projet de Charleroi jusqu'aux prochaines élections communales d'octobre prochain.

Les **coûts de fonctionnement** (charges administratives et opérationnelles) passent de € 3.948K à € 4.198K (+6,3%).

Les frais de fonctionnement récurrents du groupe ne connaissent pas de progression particulière ; l'écart provient de coûts spécifiques liés principalement aux pré-études du dossier The Loop (Gand) et à la mission de maîtrise d'ouvrage déléguée sur la livraison de l'immeuble PMV.

Le ratio de couverture des revenus récurrents sur coûts opérationnels s'élève à 1,51 contre 2,06 en 2011

Les **charges financières nettes et dividendes** atteignent € 5.056K contre € 1.534K au 30 juin 2011.

Les intérêts sur la dette bancaire et obligataire restent globalement stables avec une dette nette s'élevant à € 235 Mio contre € 216 Mio au 30 juin 2011. Cette charge financière est fortement dépendante de la réalisation des opérations d'investissement ou de cession.

Le coût moyen de la dette avant impact des instruments de couverture reste stable à 3,84% contre 3,86% en 2011. Compte tenu des instruments de couverture en place, ce coût moyen s'élève à 4,96% contre 5,01% en 2011.

L'écart important entre € 5.055K et € 1.534K est intégralement imputable à la variation de valeur sur instruments de couverture (IAS 39) suite à la baisse prononcée des taux d'intérêt sur le marché depuis septembre dernier.

Cet écart, qui est une charge comptable non cash et fluctuante s'élève à € 3.467K entre les premiers semestres 2011 et 2012.

Ce phénomène concerne l'ensemble des sociétés foncières qui, dans leur grande majorité, couvrent leur risque de taux et voient ces couvertures imposées par les banques.

Compte tenu des couvertures sur taux mises en place, 86,5% des sources de financement de Banimmo sont à taux fixe.

Le rapport dettes financières sur total du bilan s'élève à 59,4% contre 56,7% en 2011. Le rapport est appelé à baisser au second semestre avec les cessions d'actifs en négociation.

Le **résultat courant net** avant retraitement des justes valeurs (IAS 40 et IAS 39) s'élève à € -1.142K contre € 3.801K au 30 juin 2011.

L'ensemble des variations dues aux IAS 39, IAS 40 et les gains/pertes sur les valeurs des immeubles en stocks, y compris celles des sociétés mises en équivalence s'élève à € 915K contre € 3.503K en 2011.

Le **résultat consolidé net (IFRS)** du premier semestre 2012 s'élève à un profit de € 39K contre un profit de € 6.041K pour la même période en 2011.

3. VALEUR INTRINSEQUÉ PAR ACTION

La valeur intrinsèque par action s'élève à € 14,80 par rapport à un cours de bourse de € 8,87 (moyenne des 30 derniers jours). Cette valeur est déterminée en considérant à l'actif les immeubles de placement (IAS 40) à la juste valeur de marché, les joint ventures Montea, centres de conférence, Jardins des Quais et Grondbank The Loop à la valeur d'experts mais en conservant les fonciers, City mall et les actifs en stocks (IAS 2) au plus bas de soit leur valeur historique d'acquisition soit leur valeur de réalisation si cette dernière est inférieure au coût historique d'acquisition.

Les fonciers et actifs en stock représentent une valeur comptable de € 175 millions ou un stock de 104.000 m² construits.

De ces actifs est déduite la dette financière pour sa valeur nominale.

4. ELEMENTS POST CLOTURE

Depuis la clôture du 30 juin, Banimmo a conclu la vente notariée de la cellule restante (Saran II) à Orléans pour un montant net de € 900K. Le compromis ayant été signé en juin sous conditions particulières, l'opération a été intégrée dans les comptes arrêtés au 30 juin.

La première cellule fut cédée fin 2011. Le taux interne de rentabilité (TRI) sur l'ensemble de ces deux actifs s'est élevé à 7,6%.

5. PERSPECTIVES

Le premier semestre fut actif au plan des acquisitions au vu des opportunités jugées intéressantes que la société a voulu saisir. Ces acquisitions permettent de reconstituer à bas coût la réserve foncière en vue d'opérations de built-to-suit.

Dans un contexte difficile, plusieurs nouveaux baux ont pu être conclus et les discussions avancées en cours permettent raisonnablement d'espérer de nouvelles conclusions améliorant significativement la situation locative du segment bureaux en portefeuille.

Au second semestre, la priorité sera mise sur la concrétisation des opérations de vente concernant 4 actifs dont 3 en Belgique et un en France. Ces dossiers sont à des degrés divers d'avancement. Le total de ces ventes s'élèverait à plus de € 50 millions.

Enfin, Banimmo analyse plusieurs dossiers en reconversion d'immeubles dans le secteur du résidentiel et des maisons de repos, mettant à profit ses compétences en matière de transformation d'immeubles.

6. 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 à la date de parution du présent communiqué.

Contact

Didrik van Caloen
NV Banimmo SA
Tel. +32 2 710 53 41
Email. didrik.vancoen@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 € 416 millions. La Belgique constitue le marché prédominant, avec 62% du portefeuille en termes de valeur de marché. La France représente 38% 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 (49,8%) et le management (25,05%) qui ont conclu une convention d'actionnaires. Le reste, soit 25,15%, est entre les mains du public.