

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée
Bruxelles, le 22 février 2013 7h45

Résultats consolidés au 31 décembre 2012

Nouvelles locations ou renouvellement de baux conclus portant sur 13.410 m².

Baisse des revenus locatifs nets provenant presque exclusivement des cessions d'actifs loués survenues en 2011 et 2012.

Finalisation de trois opérations de cessions dégageant une plus value nette consolidée de €6.706K en deçà des objectifs annoncés.

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. Ces acquisitions ne sont pas immédiatement génératrices de revenus locatifs.

L'impact des ajustements temporaires de valeur s'élève à €257K sur les immeubles, €-2.011K sur instruments de couverture et €-2.092K sur les résultats des sociétés mises en équivalence.

Le résultat opérationnel reste pratiquement stable à € 14,65 millions versus € 15,06 millions. Le résultat courant net passe de €6,97 millions à €6,46 millions.

Maintien du dividende à 0,27 € par action.

La valeur nette intrinsèque¹ s'élève à €15,08 par action contre €14,52 en 2011 (+4%).

1. ACTIVITES SUR PORTEFEUILLE

A. Activités commerciales

Les revenus locatifs nets ont atteint € 11.686K au 31 décembre 2012 contre € 14.308K au 31 décembre 2011. Ce niveau est conforme aux prévisions.

L'écart négatif des revenus locatifs date à date provient essentiellement d'une part de la vente de Clamart intervenue au premier semestre 2011, d'autre part des ventes de trois actifs conclues au second semestre 2011 à savoir les immeubles Antwerp Expo, Lozana et Saran I, et enfin de la vente de Saran II en 2012. A l'inverse, la prise en leasing de l'immeuble Raket à Evere représente une hausse de revenu locatif.

Le taux d'occupation global du portefeuille reste stable à 84%.

¹ méthodologie de calcul de la valeur intrinsèque : donnée non auditée.

Cette valeur est la somme des immeubles d'investissement évalués à leur valeur de marché net vendeur à dire d'experts (IAS 40), les immeubles en stock (IAS 2) à leur coût historique, les participations financières cotées à leur cours de bourse. Pour les joint-ventures, City Mall est valorisé à son coût historique d'acquisition ; les Jardins des Quais, The Loop et les hôtels Dolce sont valorisés à la valeur de marché à dire d'experts. Le tout est diminué du montant de la dette nette financière de l'entreprise.

En Belgique, plusieurs opérations de location en bureaux ont pu être conclues sur les actifs Prins B.5 (Anvers), Diamond et Alma Court (Bruxelles) totalisant 5.145 m² et un revenu locatif annuel nominal de €688K.

En France, de nouveaux baux ont été conclus concernant les actifs des Jardins des Quais (Bordeaux), les Corvettes (Paris), Marché Saint-Germain (Paris) et la Halle Secrétan totalisant 8.265 m² et un revenu locatif nominal pour Banimmo de €1.527K.

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

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

B. Ventes et acquisitions

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

- Acquisition à Versailles du siège de Mercedes de 27.000 m² utiles à redévelopper, pour €6,75 Mio. L'immeuble permet plusieurs types de reconversion, dont notamment mais pas exclusivement, la création d'un nouveau centre hôtelier. La recherche d'un opérateur hôtelier est en cours sur base d'un contrat de location.
- Acquisition à Suresnes, en limite de Paris, d'une galerie commerciale de 4.660 m² pour €11,5 Mio. Cette galerie est aujourd'hui à l'état d'abandon. Peu après, Banimmo a signé un bail portant sur 2.300 m² avec une enseigne alimentaire de renom appelée à être la locomotive du centre.
- 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. Le démarrage de l'opération prévu pour fin 2012 est retardé à mi-2013 suite au dépôt d'un recours. Cette opération est partagée 50/50 avec le détenteur historique du foncier.
- Acquisition à Evere (Parc Da Vinci – Bruxelles) pour un montant de €1,8 Mio d'un terrain de 1ha 47a permettant une constructibilité de 30.000 m².

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.

Banimmo a concrétisé trois opérations de cessions.

- La dernière cellule à Saran (Orléans) a été cédée; la transaction portant sur moins de 1 million, elle n'a pas d'impact sur les comptes consolidés.
- La seconde opération porte sur la cession des redevances d'usufruit dues par la Commission de l'Union Européenne sur l'immeuble H3 à Evere (Parc Da Vinci) portant sur €11,1 millions.

Dans cette opération, Banimmo conserve ainsi son droit d'emphytéose échéant en 2080 et à l'expiration de l'usufruit cédé de la Commission de l'UE en 2023, pourra envisager un redéveloppement de près de 34.000 m². Cette cession permet donc d'exprimer la valeur de ces droits réels résiduels estimés à dire d'expert à €4.8 Mio.

Cette opération complexe a permis de mieux valoriser cet ensemble immobilier comparé à une cession classique de l'actif pour lequel le marché n'était pas disposé à offrir plus que €13 Mio.

- Une portion de terrain à Ans a également été cédée à la Commune de Ans pour un futur immeuble de police; par ailleurs Banimmo et le groupe Equilis se sont également associés pour étudier un développement commercial sur ce foncier.

L'ensemble des cessions a généré un produit de vente de € 12 millions en deçà des objectifs de 50 millions annoncés, ce qui témoigne d'un marché à l'investissement toujours très sélectif et sous pression. Le processus de réalisation est très ralenti par une conjoncture difficile.

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 Repositionnement

La principale évolution porte sur le projet commercial à Paris (19^{ème} arrondissement) de la Halle Secrétan. La phase de rénovation lourde devrait pouvoir débuter au printemps avec un retard de 6 mois.

Dans les développements, Banimmo a finalisé un accord de principe sur le site de la galerie Marché St Germain portant sur la location de près de deux tiers des surfaces avec des enseignes internationales. L'accord reste sujet à des vérifications d'ordre technique et à l'obtention des autorisations administratives.

2. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS

Tableau des chiffres clés

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE		K €	K €
		31/12/2011	31/12/2012
Revenus récurrents		18.954	16.142
dont Revenu locatif net des immeubles		14.308	11.686
Revenus locatifs bruts		17.502	15.004
Charges locatives		-3.194	-3.318
dont Honoraires et commissions de gestion		2.065	1.417
dont Quote-part dans le résultat économique des sociétés mises en équivalence		2.581	3.039
Autres charges opérationnelles sur immeubles		-167	-326
Charges opérationnelles et administratives		-7.919	-7.871
Autres revenus		0	0
Résultat Opérationnel Récurrent (REBIT)		10.868	7.946
Résultat net des cessions sur les opérations immobilières		4.195	6.706
Résultat net des cessions titres des sociétés mises en équivalence		0	0
Résultat opérationnel (EBIT)		15.063	14.652
Charges financières nettes		-7.931	-7.937
Dividendes		39	30
Résultat avant impôts		7.171	6.745
Impôts		-198	-284
Résultat Courant Net		6.972	6.461
Variations de juste valeur sur immeubles de Placement (IAS 40)		-2.869	-111
Variations de juste valeur sur instruments dérivés (IAS 39)		-1.530	-2.011
Variations de justes valeurs dans le résultat des sociétés mise en équivalence		-1.301	-2.092
Gains/pertes de valeur sur Stocks Immeubles (IAS 2)		0	368
Impôts différés		-112	59
Résultat de l'exercice - activités poursuivies		1.161	2.674
Résultat de l'exercice - activités abandonnées		0	0
Résultat de l'exercice		1.161	2.674
part minoritaires		-2	-4
Résultat de l'exercice part du groupe		1.163	2.678
Attribuable aux:			
- Actionnaires de la société		1.161	2.674
- Intérêts minoritaires		-2	-4
Nombre d' actions moyen pondéré		11.356.544	11.356.544

Chiffres Cles		31/12/2011	31/12/2012
Ratio de couverture des Revenus récurrents sur couts opérationnels		2,34	1,97
<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 par action (en €)</u>			
Action A		0,10	0,24
Action B		0,10	0,24

BILAN		31/12/2011	31/12/2012
<u>Total Bilan</u>		376.260	401.307
dont Immeubles de placement		84.166	91.575
dont Immobilisations corporelles		1.577	1.560
dont Participations sociétés mise en équivalence		60.779	60.854
dont Actifs financiers à long terme		54.969	58.776
dont Stocks		151.544	166.704
dont Trésorerie		5.390	3.998
<u>Capitaux Propres (avant repartition)</u>		133.322	132.951
Dettes Financieres long terme		212.178	231.095
Dettes Financieres court terme		4.165	7.100

Pour mémoire, les revenus récurrents de Banimmomo 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 € 11.686K contre € 14.308K. Cette variation est commentée au point « Activités Commerciales ».

Les **honoraires et commissions** s'élèvent à € 1.417K contre € 2.065K. Le principal contributeur à ce poste est le 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 en IFRS à un produit de € 947K contre un produit de € 1.280K en 2011.

L'écart à la baisse est à nouveau essentiellement attribuable aux variations de juste valeur (non cash) d'une période à l'autre. Sur base du seul résultat économique, ce résultat passe de € 2.581K en 2011 à € 3.039K en 2012.

Ce résultat se décompose comme suit :

- SNC Les Jardins des Quais – ensemble commercial à Bordeaux
La contribution au résultat IFRS passe de € 632K à € 443K après impact d'une charge exceptionnelle. L'actif est désormais loué à 96% et la rénovation est achevée. Le chiffre d'affaires est en bonne progression.

ii. Montea

La contribution comptable de Montea passe à € 338K contre € 429K malgré un résultat net courant en hausse. Cet écart est imputable à des variations négatives de juste valeur sur portefeuille de €6,7 Mio et sur instruments de couverture de €8 Mio.

Le résultat net courant progresse cependant de 10% pour atteindre € 11,25 Mio.

Montea annonce une progression de son dividende de 5% à 1,93 € par action pour 2013.

iii. Grondbank The Loop

La contribution au titre de la mise en équivalence passe d'une perte de € 250K à un profit de €385 K suite à la vente d'un immeuble de bureau sur le site

La société et Banimmo passent ainsi dans une phase active de valorisation du site infrastructuré.

iv. Conferinvest (centres de conférences Dolce)

La contribution des deux centres de conférences Dolce passe de €773 K à €27K.

La performance opérationnelle des centres, stable au premier semestre par rapport à 2011 s'est dégradée au second semestre particulièrement en France de manière plus accentuée que prévue.

Le chiffre d'affaires recule légèrement de € 37.133K à € 36.150 K et l'Ebitda (hors exceptionnel) de €7.743K à €6.184 K.

L'année est affectée par une charge exceptionnelle de € 500K liée au règlement final d'un litige commercial à La Hulpe.

v. City Mall

La contribution de la participation s'élève à une perte de € 246 K contre une perte de € 304K en 2011, en raison des frais de développement des projets de Verviers et Namur qui ne sont pas activés. Le financement mezzanine génère un produit financier de €2.847 K.

Le projet de centre commercial de Verviers a reçu un nouveau permis mieux motivé octroyé par la Région; il fait cependant à nouveau l'objet d'un recours au Conseil d'Etat de la part des mêmes opposants. Ce report dans le temps entraînera des frais de développement supplémentaires et une réduction de la marge attendue.

Pour le projet de Namur, la finalisation de la procédure de Périmètre de Remembrement Urbain (PRU) est attendue pour le 2^{ème} trimestre 2013. Ce PRU est un préalable à la demande de permis final. Ceci entraînera un retard dans l'exécution du projet mais sans impact sur la marge attendue.

Compte tenu des projets de centres commerciaux existants à Charleroi, le projet de City Mall devrait évoluer vers une extension de la Ville Haute ; cette extension cumulerait un ensemble de fonctions publiques (Exposition, Congrès) avec des fonctions privées (pôle de commerces, administration et bureaux, logements, hôtel) dans le cadre d'une densification du site avec forte mixité .

Cette approche nouvelle permettra de développer à la fois d'équipements commerciaux considérés comme complémentaires et de s'inscrire dans la politique urbaine du nouveau Collège.

Les **coûts de fonctionnement** (charges administratives et opérationnelles) passent de €7.919 K à €7.871 K (-2.6 %).

Les frais de fonctionnement récurrents du groupe ne connaissent pas d'évolution particulière ; certains écarts non récurrents proviennent 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 1,97 contre 2,34 en 2011.

Les **charges financières nettes et dividendes** atteignent € 9.919K contre € 9.422 K en 2011, en ce compris la charge non cash de € 2.011 K de variation de valeur des instruments de couverture (IAS 39).

Les intérêts sur la dette bancaire et obligataire restent globalement stables en dépit d'une dette s'élevant à € 238 Mio à fin 2012 contre € 216 Mio à fin 2011.

Le coût moyen de la dette avant impact des instruments de couverture a baissé à 3,56% contre 3,86% en 2011. Compte tenu des instruments de couverture en place, ce coût moyen s'élève à 4,66 % contre 5,01% en 2011.

La valorisation de marché négative des instruments de couverture résulte de la baisse continue des taux d'intérêt sur les marchés.

Cette charge non cash 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, 85% des sources de financement de Banimmo sont à taux fixe. Ce pourcentage baissera à 70% du fait de l'échéance début 2013 de certains instruments de couverture.

Le rapport dettes nettes financières sur total du bilan s'élève à 58,35% contre 56,1% en 2011.

Le **résultat courant net** avant retraitement provenant des justes valeurs (IAS 40 et IAS 39) est en légère baisse à € 6.461K contre € 6.972K en 2011.

Le **résultat net consolidé part du groupe (IFRS)** s'élève à € 2.678K contre € 1.163K en 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 représente une charge de € 3.787K contre € 5.812K en 2011.

3. **VALEUR INTRINSEQUE PAR ACTION**

La valeur intrinsèque par action s'élève à € 15,08 par rapport à un cours de bourse de € 9,59 (moyenne des 30 derniers jours).

La valeur intrinsèque a augmenté de 4% par rapport au 31 décembre 2011.

Cette hausse ne se reflète pas dans le cours de bourse; ce dernier est passé de € 9,99 au 31 décembre 2011 à € 9,61 au 31 décembre 2012 (-3,8%) avec un moyenne sur l'année à € 9,26.

4. **PREVISIONS et ELEMENTS POST CLOTURE**

Dans le portefeuille immobilier, deux renouvellements de bail importants ont été conclus : Unilever sur Diamond (4.800 m²) (Bruxelles) et Metrologie sur Corvettes (Paris) (3.800 m²).

Un compromis de vente a été passé sur l'immeuble Prins B. 5 à Kontich; l'acte notarié est prévu pour fin mars.

Concernant l'actif de commerces à Eragny, Banimmo a reçu une offre ferme acceptable. L'acquéreur ayant déjà procédé à une due diligence en novembre dernier, la réalisation de cette vente doit pouvoir se conclure à bref délai.

Au plan financier, le crédit syndiqué portant sur € 120 millions a été porté à € 130 millions aux mêmes conditions en janvier dernier.

La priorité reste la poursuite du programme de vente des actifs considérés comme étant arrivés à maturité et stabilisés .

5. DIVIDENDE

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée des Actionnaires la mise en paiement d'un dividende brut ordinaire de € 0,27. Ce dividende représente un ratio de payout de 47% par rapport au résultat courant net.

6. 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 11
Email. didrik.vancaloen@banimmo.be

Christian Terlinden
NV Banimmo SA
Tel. +32 2 710 53 11
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 € 414 millions. La Belgique constitue le marché prédominant, avec 61% du portefeuille en termes de valeur de marché. La France représente 39% 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 (49,51%) et le management (24,90%) qui ont conclu une convention d'actionnaires. Le reste, soit 25,59%, est entre les mains du public.