

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée
30 avril 2013 : 18h30

Banimmo : Résultats annuels 2012 et premier trimestre 2013

Dans le cadre de l'opération annoncée d'Offre d'Echange Obligataire débutant le 2 mai prochain, Banimmo (NYSE Euronext BANI) souhaite actualiser son information financière au Marché.

Résultats 2012

Le résultat net de l'exercice 2012 est de € 2.673.841, conformément au communiqué approuvé par le Conseil d'Administration du 20 février dernier et confirmé par le commissaire aux comptes.

L'opération de cession à l'investisseur institutionnel Fédérale Assurance de créances d'usufruit dont est redevable la Commission Européenne a cependant fait l'objet d'une ventilation différente dans les comptes consolidés.

Concernant l'immeuble H3 (Bruxelles), il est en effet apparu que la conclusion en février 2012 d'un avenant prévoyant l'extension de 2015 à 2023 de l'usufruit concédé à la Commission Européenne existant s'apparentait à une opération de location-financement sur les constructions et de location simple sur le terrain, dont Banimmo est elle-même emphytéote.

De ce fait, au 30 juin 2012, l'immeuble au bilan est remplacé par une créance de location-financement sur la Commission Européenne pour ce qui concerne les constructions.

Cette opération génère dès lors au premier semestre une plus-value égale à la différence entre la valeur présente de ces créances et la valeur des constructions au bilan.

Le résultat net consolidé au 30 juin 2012 passe ainsi (ex post) de € 34K à € 1.414K.

Au second semestre, lors de la vente de ces créances pour € 11.150K, ce flux doit être ventilé comptablement entre une partie construction (€ 9.531K) et une partie terrain (€ 1.619K). Ces montants sont comparés à la valeur comptable des créances respectives dans les livres à la date de la vente.

L'ensemble des opérations relatives à l'immeuble H3 génère in fine au plan comptable un produit global de € 8.042K réparti entre :

- Plus-value de cession : € 3.433K
- Plus-value de réévaluation des droits résiduels (terrain et construction après 2023) à dire d'experts (DTZ) € 4.238K
- Résultat financier € 211K
- Résultat locatif sur terrain € 159K

Sous l'ancienne présentation, la plus-value comptable était de € 6.913K, résultat majoré des revenus d'usufruit encaissés par Banimmo sur l'exercice 2012 à savoir € 1.129K.

Pour résumer et en comparant les deux présentations, on obtient :

	Ancienne présentation	Nouvelle présentation
Revenus d'usufruit repris en revenus locatifs	€ 1.129K	€ 159K
Résultats liés à l'opération H3	€ 6.913K	€ 7.883K
Total	€ 8.042K	€ 8.042K

En résumé, le résultat consolidé 2012 est inchangé. Seule la ventilation dans les comptes en différentes rubriques d'une opération de cession est modifiée.

Plus d'information concernant cette opération est disponible dans notre rapport annuel sur notre site internet www.banimmo.be.

Evolutions 2013

L'exercice 2013 a commencé sur un mode plus positif avec la concrétisation de trois opérations significatives :

- La vente en mars 2013 d'un actif commercial au sein du centre commercial Art de Vivre d'Eragny (Ile de France) pour un prix de € 18,65 millions avec plus-value.
- La vente en mars 2013 de l'immeuble de bureaux Prins B.5 à Kontich pour un prix de l'ordre de € 9 millions sans impact significatif sur les résultats de la société.
- Le développement d'un nouveau projet de bureaux de type 'built-to-suit' pour le groupe international de courtage Marsh & Mc Lennan qui le prend en location sur 15 ans fermes. L'immeuble sera livré en décembre 2014. Son financement a été bouclé, de nombreuses banques ayant souhaité financer cette opération.

Banimmo a un objectif de vente de l'ordre de € 60 millions sur 2013. Près de 50% de cet objectif est réalisé à ce jour.

Des négociations portant sur la vente de certains actifs « commerces » en France évoluent positivement.

Au plan locatif, aucune nouvelle location importante n'a été conclue au premier trimestre sur les actifs bureaux, mais certains baux existants ont été prolongés en particulier concernant les actifs Diamond, Alma et Corvettes.

Par contre, en France, la précommercialisation de la galerie en pied d'immeuble à Suresnes progresse puisque 65% du site sont actuellement pré loués.

La restructuration commerciale de la galerie Marché Saint-Germain avance également grâce à des pourparlers avancés avec une grande enseigne internationale.

Concernant la participation en City Mall et les trois projets à Verviers, Namur et Charleroi, les situations évoluent de la manière suivante :

- A Verviers, le Conseil d'Etat entendra les plaidoiries sur le second recours introduit par trois requérants ce 30 avril. Sur les huit derniers moyens invoqués par ces derniers, seul un a été retenu par l'Auditeur.
Les autorités publiques (Ville et Région) ont réaffirmé leur soutien au projet dans sa dernière mouture eu égard à la création d'emplois à Verviers et à la nécessaire revitalisation du centre-ville.
- A Namur, la volonté des autorités publiques de faire aboutir le projet est tout aussi claire et elle s'assortit, en concertation avec le promoteur City Mall Invest, d'une prudence justifiée dans la mise au point de plans locaux visant à protéger le permis à obtenir des risques de recours. Ceci entraînera un décalage de 6 à 9 mois pour l'obtention du permis.
- A Charleroi, comme annoncé précédemment, le projet évolue vers un nouveau plan masse combinant une mixité Commerces-Bureaux-Résidentiel et des infrastructures publiques, le tout correspondant aux souhaits de la Ville.

Concernant la participation dans les hôtels/centres de conférences Dolce, aucune évolution particulière n'est à relever.

Banimmo publiera le 13 mai prochain son communiqué trimestriel réglementaire.

Banimmo n'anticipe pas d'événements significatifs d'ici à deux semaines.

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 24 biens immobiliers représentant une valeur totale de € 417 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.