

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée
26 juillet 2013 : 17h45

Déclaration Intermédiaire Evolution de l'activité au 1^{er} semestre 2013

Les principaux faits marquants de la période ont été :

- la cession de deux actifs en France (Eragny) et en Belgique (Kontich).
- la renégociation de baux sur de longues échéances avec des occupants existants en France (Corvettes près de Paris) et en Belgique (Diamond et Alma Court – à Bruxelles), le tout portant sur environ 11.600 m².
- la signature d'une nouvelle opération de « built-to-suit » à Bruxelles portant sur 6.500 m² pour le compte du groupe Marsh et McLennan Companies.
- chez City Mall, le permis du projet de centre commercial à Verviers est devenu exécutoire. Une réduction de valeur de €8,24 Mio a cependant été enregistrée sur l'ensemble City Mall notamment justifiée par le changement d'affectation du projet à Charleroi et à sa vente à terme.

Dans un souci de transparence, Banimmo publie fin juillet une « guidance » de son résultat semestriel et un commentaire synthétique de l'activité de l'année.

Ces chiffres ne sont pas audités et seront soumis à l'approbation du Conseil d'Administration du 28 août prochain.

Le rapport financier complet selon la norme IAS 34 et le communiqué semestriel habituel seront diffusés le 30 août prochain.

Activités commerciales

Les revenus locatifs bruts du premier semestre s'élèvent à € 5,59 Mio contre € 7,43 Mio pour la même période de l'année dernière.

En Belgique, dans un marché locatif toujours faible, Banimmo a négocié l'extension sur des périodes longues (9 ans) des baux d'occupants existants (Alma Court : 3.000 m² - Diamond : 4.800 m² - Corvettes : 3.800 m²).

Pour Diamond et Corvettes, les nouvelles conditions financières sont inférieures à celles qui prévalaient, entraînant des ajustements de valeur à la baisse de ces actifs.

Deux départs ont été enregistrés : Mobistar sur l'immeuble H5 à Evere (1.240 m² à titre précaire) et Geodis (3.900 m²) dans l'immeuble ABC à Vilvorde. Ce dernier actif fera à terme l'objet d'une reconversion totale.

Sur la Galerie St Germain à Paris, un accord a été conclu quant au cahier des charges requis par un candidat locataire majeur, permettant de passer à la négociation d'un bail commercial qui, une fois signé, sera soumis à un certain nombre de conditions suspensives. Banimmo entrera ensuite dans la phase administrative d'obtention des autorisations et d'exécution.

Le taux d'occupation global du portefeuille s'élève à 77%, contre 84% au 31/12/2012.

Comme chaque année, cette variation est essentiellement attribuable à des modifications de périmètre avec, pour ce semestre, la vente des actifs Prins B.5 à Kontich (6.800 m² - loyer : € 493 K) et Eagny à Paris (12.000 m² - loyer : € 1491 K) qui étaient loués entièrement.

Activités de développement et d'investissement

En Belgique, deux opérations impactent le premier semestre. Banimmo a cédé en mars l'immeuble de bureaux à Kontich pour € 9,36 Mio sur base d'un rendement net vendeur de 7,75%. Cette vente génère une perte économique de € 575 K. Compte tenu des reprises de linéarisation de loyers, la perte comptable s'élève à € 1 Mio.

Par ailleurs, Banimmo a signé avec Marsh et McLennan une opération de « built-to-suit » sur un nouveau siège social de 6.500m² à livrer pour décembre 2014, dont les travaux ont déjà commencé. Le locataire s'est engagé sur un bail de 15 ans ferme entrant en vigueur à la livraison.

A Gand, les négociations avec la Ville sur le «champ 12» du projet The Loop (100.000 m²) ont progressé.

En France, Banimmo a cédé l'actif commercial loué à Castorama à Eagny en région parisienne pour € 18,65 Mio sur la base d'un rendement net vendeur de 8,1%. Cette vente génère une plus value de € 3,24 Mio.

Le redéveloppement de la galerie commerciale à Suresnes près de Paris sera terminé fin d'année. La pré-commercialisation du site se poursuit de manière très satisfaisante et le taux d'occupation y atteint 85%.

Le redéploiement de la halle Secrétan (Paris) peut enfin commencer après que les hypothèques liées au recours aient été levées.

A Rocquencourt (Versailles), trois chaînes hôtelières de renom ont confirmé leur intérêt pour le site avec l'intention de déposer des offres engageantes pour une location pour la fin de l'été.

Par ailleurs, trois actifs commerciaux à Rouen, Fontenay (près de Paris), et Bordeaux (Jardins des Quais détenu conjointement avec Affine) sont en phase active de cession.

Au niveau des joint-ventures , différentes évolutions importantes sont intervenues chez City Mall Invest:

- A Verviers, après de nombreux retards causés par des recours de particuliers au Conseil d'Etat, les permis sont devenus exécutoires. City Mall peut ainsi relancer la commercialisation qui avait été provisoirement suspendue. Par ailleurs, City Mall finalise une convention de « Bouwteam » pour la construction du nouvel ensemble avec une entreprise générale.
- Le projet de Namur suit son cours normal
- A Charleroi, le projet initial est abandonné. L'objectif actuel consiste à concevoir une mixité d'affectations sur ce site (bureaux – commerces – résidentiel – divers) en vue d'une revente à un opérateur spécifique. Cette modification de stratégie entraîne une révision significative de la valeur du projet.

Aucune évolution significative n'a été enregistrée sur les autres joint-ventures auxquelles participe la société.

Résultats

L'ensemble des opérations commerciales et en capital dégage un résultat opérationnel de € 2,93 Mio contre € 2,07 Mio au premier semestre de 2012.

Pour 2013, Banimmo s'est assigné un objectif de vente de près de € 60 Mio. Au 30 juin, cet objectif est atteint à hauteur de 45%.

Sans préjuger de leur conclusion positive, des négociations visant à la cession de trois actifs en France sont en phase avancée de due diligence.

La contribution des sociétés mises en équivalence n'est pas comparable entre les exercices 2012 et 2013.

En effet, le principal contributeur à cette ligne était la participation de 14,8% dans Montea, Sicafi spécialisée en logistique.

En 2013, Banimmo a réduit sa présence dans les organes de gestion de Montea à un niveau analogue à celui des investisseurs institutionnels financiers entrés récemment au capital de Montea. Banimmo n'a, par ailleurs, pas participé aux récentes augmentations de capital de la société. De ce fait et par application de l'IFRS, les résultats de Montea ne seront plus rapportés par voie de mise en équivalence.

A l'avenir, seul le dividende de Montea impactera donc les résultats de Banimmo.

Cette déconsolidation conduit Banimmo à valoriser cette participation sur la base du cours de bourse et non plus des fonds propres.

Banimmo enregistre ainsi une plus value comptable exceptionnelle de € 10,50 Mio avant impôts différés au cours du premier semestre 2013.

Dans City Mall Invest, la réflexion stratégique décrite plus haut conduit Banimmo à enregistrer une perte exceptionnelle de € 8,24 Mio. Cette perte provient d'une réduction de valeur de 100% sur la partie du prix d'acquisition de € 19 Mio affectée au projet à Charleroi et sur le goodwill non affecté du prix d'acquisition.

La charge financière nette s'élève à € 3,07 Mio contre € 5,05 Mio en 2012.

Ce poste est impacté par un gain de valeur (non cash) de € 2,15 Mio sur instruments de couverture (IAS 39) en raison de la hausse des taux d'intérêt à long terme intervenue en juin.

Des ajustements de juste valeur sur immeubles (IAS 40) affectent négativement les résultats à concurrence de € 5,41 Mio.

Ils se concentrent en majeure partie sur les actifs Corvettes et Diamond, à la suite des renégociations de baux conclues avec leurs principaux occupants comme indiqué plus haut.

En conséquence, le résultat net consolidé (IFRS) du premier semestre fait apparaître une perte de € 2,1 Mio contre un résultat en équilibre en 2012.

Événements postérieurs à la clôture

Concernant le projet d'immeuble de bureaux à Charleroi (8.000 m²), Banimmo a souhaité exercer son contrat de partenariat portant sur l'acquisition de 50% du capital de la société détenant le foncier auprès de son partenaire. Devant le refus du partenaire, Banimmo a engagé une procédure judiciaire pour obtenir l'exécution des accords signés.

Banimmo a conclu un accord de principe (LOI) avec une société internationale de premier plan pour la livraison de son futur siège de 7.500m² à Gand. Le bail à long terme final sera conclu à la rentrée.

Contact:

Didrik van Caloen
nv BANIMMO sa
Tel. : +32 2 710 53 11
e-mail : didrik.vancaloen@banimmo.be

Christian Terlinden
nv BANIMMO sa
Tel. : +32 2 710 53 11
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.