

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée
Bruxelles, le 13 février 2014 7h45

Résultats consolidés au 31 décembre 2013

Année conforme aux objectifs opérationnels :

- Nouvelles locations ou renouvellement de baux conclus portant sur 20.200 m².
- Rééquilibrage progressif du portefeuille vers des actifs de commerces et des projets de 'built-to-suit' loués à long terme dans le segment des bureaux.
- Cession de cinq actifs conformément aux objectifs annoncés et générant une rentrée de cash significative (€ 75 Mio).
- Conclusion sur l'exercice de deux nouveaux développements 'built-to-suit' avec des multinationales, confirmant le know-how reconnu de Banimmo dans cette activité.
- Baisse de 8% des revenus locatifs nets provenant en grande partie de cessions d'actifs.

Ajustements comptables négatifs significatifs sur certains actifs, en particulier la participation dans City Mall (€ -14,5 Mio).

Le résultat opérationnel s'élève à € 7,2 Mio contre € 10,2 Mio en 2012.

Le résultat courant net s'élève à € -4,2 Mio contre € 2,2 Mio en 2012.

La valeur intrinsèque nette¹ baisse de € 15,08 à € 12,31 du fait des ajustements non récurrents.

1. ACTIVITES SUR PORTEFEUILLE

A. Activités commerciales

Les revenus locatifs nets s'élèvent à € 9,9 Mio contre € 10,7 Mio en 2012.

La baisse des revenus locatifs provient essentiellement de la vente des actifs Prins B. et Eragny à la fin du premier trimestre 2013. Ces deux actifs généraient en 2012 un revenu locatif net de € 1.784 K.

La cession des autres actifs de commerces et l'acquisition d'un immeuble de bureaux (Anvers) sont sans impact, ces opérations étant intervenues dans les derniers jours de l'année 2013.

Le solde de la baisse provient de la prolongation des baux sur les immeubles Diamond et Corvettes mais à des conditions inférieures (€ 325 K/an).

¹ Valeur intrinsèque : donnée non audité - voir définition page 7

Le total des nouvelles locations de l'année s'élève à 5.164 m² essentiellement en commerces en France. Ainsi les développements de commerces à Suresnes et Secrétan (Paris) sont quasiment entièrement loués avant leur livraison finale.

En Belgique, l'actif Alma Court est loué à 77%, les situations des immeubles Diamond et Arts 27 se sont améliorées.

Deux départs significatifs sont à noter : un occupant de 1.240m² sur l'actif H5 (Evere) et un occupant de 3.895 m² sur l'actif Athena Business Center (Vilvoorde). A terme ce dernier actif sera reconverti en résidentiel.

Par ailleurs, des occupants existants totalisant 15.036 m² ont vu leur bail renouvelé et donc sécurisé.

B. Activités de développement et d'investissement

Banimmo a conclu cinq opérations de cession portant essentiellement sur des actifs de commerce en France et a rempli ainsi ses objectifs avec un total de vente de € 75 Mio.

Un rééquilibrage progressif du portefeuille vers des actifs de commerces et, dans le segment du bureau, la réalisation de projets de type 'built-to-suit' loués à long terme à de grandes entreprises ont permis à Banimmo de retrouver une meilleure liquidité pour ses actifs. A cet égard, malgré un environnement immobilier et conjoncturellement dégradé, Banimmo a vendu pour € 114 Mio d'actifs au cours des trois dernières années, soit un taux de rotation de 44% de son portefeuille moyen sur la période (hors joint-ventures). La qualité intrinsèque des actifs produits permet de mitiger l'impact négatif du gel immobilier.

Banimmo a ainsi cédé un immeuble de bureaux à Anvers entièrement loué pour € 9,1 Mio, trois actifs de commerces en région parisienne et à Rouen pour € 40,4 Mio et 50% de la joint venture commerces 'Les Jardins des Quais' à Bordeaux pour une valeur d'actif de € 51 Mio.

Les actifs en développement ont connu des avancées importantes.

En Belgique et plus particulièrement à Gand, Banimmo a conclu une opération de 'built-to-suit' sur le Champ 5 du site The Loop et y construira le siège régional de Deloitte portant sur 7.500 m².

Toujours à Gand, Banimmo en partenariat avec le leader européen de développement et de gestion d' 'Outlet Center', le groupe McArthurGlen, ont finalisé leurs accords avec la Ville pour la construction d'un futur centre de 52.800 m² moyennant plusieurs conditions suspensives dont un certain nombre doivent être réalisées avant le premier semestre 2014.

A Bruxelles, la construction du futur siège de la société multinationale Marsh & Mc Lennan se poursuit en vue d'une livraison fin 2014.

En France, les développements à Suresnes et Secrétan évoluent normalement avec une ouverture de la galerie de Suresnes en mars 2014.

Le Marché Saint Germain a connu plusieurs évolutions positives. Tout d'abord, un accord a été conclu sur un cahier des charges techniques avec une enseigne internationale de premier ordre. Elle occupera près des deux tiers des surfaces.

Les autorités de la Ville de Paris et la mairie d'Arrondissement ont donné leur accord de principe au projet de reconversion des galeries actuelles. La CDAC a été obtenue.

A Rocquencourt (Versailles), Banimmo a retenu deux chaînes hôtelières dans le cadre d'un contrat de bail long terme visant l'exploitation hôtelière du futur site. Une décision sera prise début 2014.

Au niveau de City Mall, un monitoring régulier de l'état d'avancement des trois projets de centres commerciaux est réalisé. Banimmo a également renforcé les procédures de contrôle et gère dorénavant certains aspects fonctionnels de ces projets.

Les projets des deux centres commerciaux évoluent de la manière suivante:

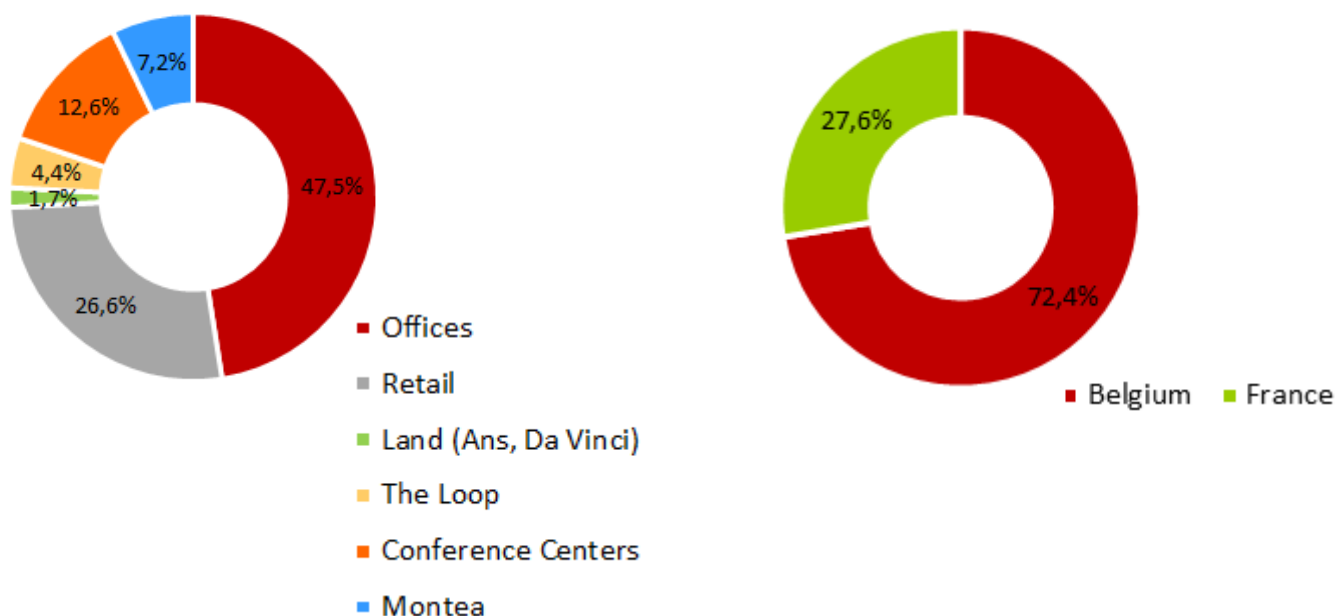
- A Verviers, le projet les Rives de Verviers dispose de permis exécutoires. L'enveloppe des coûts de construction ('Bouwteam') sera contractualisée dans les prochains mois et la commercialisation est rentrée dans une phase active. Une procédure de vente du projet sur base de ces trois éléments est à l'étude.
- Le projet de Namur poursuit sa phase administrative. La procédure de Périmètre de Remembrement Urbain (PRU) a fait place à une procédure plus globale de Plan Communal d'Aménagement (PCA) initiée par la Ville.

A Charleroi, une nouvelle programmation mixte est en discussion avec la Ville. En parallèle, City Mall négocie la cession de ce foncier sur base d'une programmation totalement différente regroupant un ensemble commerces-bureaux-résidentiel.

C. Répartition du portefeuille

Depuis quelques années, Banimmo a décidé de privilégier une politique d'investissement basée à la fois sur la diversification géographique et sur la diversification par type d'immeuble.

Les deux graphiques ci-dessous illustrent cette diversification. La proportion de la France a fortement diminué à la fin 2013, en raison de la vente de quatre actifs français intervenue sur l'exercice. La proportion des actifs situés en France devrait cependant à nouveau augmenter à l'avenir.



2. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS

Tableau des chiffres clés

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE		K €	K €
		31/12/2012	31/12/2013
Revenus récurrents		15.173	10.441
dont Revenu locatif net des immeubles		10.717	9.884
Revenus locatifs bruts		14.035	12.407
Charges locatives		-3.318	-2.523
dont Honoraires et commissions de gestion		1.417	874
dont Quote-part dans le résultat économique des sociétés mises en équivalence		3.039	-317
		-	-
Autres charges opérationnelles sur immeubles		-326	-314
Charges opérationnelles et administratives		-7.871	-7.572
Autres revenus		-	0
Résultat Opérationnel Récurrent (REBIT)		6.977	2.556
Résultat net des cessions sur les opérations immobilières		3.226	4.379
Résultat net des cessions titres des sociétés mises en équivalence		-	249
Résultat opérationnel (EBIT)		10.203	7.184
Charges financières nettes		-7.727	-7.144
Dividendes		30	1.725
Résultats des autres actifs financiers		-	-109
Résultat avant impôts		2.506	1.656
Impôts		-284	-5.877
Résultat Courant Net		2.222	-4.221
Variations de juste valeur sur immeubles de Placement (IAS 40)		4.128	-6.549
Variations de juste valeur sur instruments dérivés (IAS 39)		-2.011	2.807
Variations de justes valeurs dans le résultat des sociétés mise en équivalence		-2.092	-172
Gains/pertes de valeur sur Stocks Immeubles (IAS 2)		368	-5.800
Gains/pertes de valeur dans les sociétés mises en équivalence		-	-11.293
Résultat de reclassement des participations des sociétés mises en équivalence		-	10.503
Dépréciation (dotation / reprises) sur participations des sociétés mises en équivalence		-	-3.157
Impôts différés		59	3.954
Résultat de l'exercice		2.674	-13.928
part minoritaires		-4	0
Résultat de l'exercice part du groupe		2.678	-13.928
Attribuable aux:			
- Actionnaires de la société		2.674	-13.928
- Intérêts minoritaires		-4	0
Nombre d'actions moyen pondéré		11.356.544	11.356.544

CHIFFRES CLES		31/12/2012	31/12/2013
Ratio de couverture des Revenus récurrents sur coûts opérationnels		1,85	1,32
BILAN		31/12/2012	31/12/2013
<u>Total Bilan</u>		403.685	356.784
Immeubles de placement		93.954	83.168
Immobilisations corporelles		1.560	1.825
Participations sociétés mise en équivalence		60.854	10.760
Actifs financiers à long terme		58.776	74.590
Stocks		166.704	152.060
Tresorerie		3.998	4.066
Capitaux Propres (avant répartition)		132.951	115.651
Dettes Financières long terme		231.095	193.028
Dettes Financières court terme		7.100	6.083

Les **revenus locatifs nets** s'élèvent à € 9.884 K contre € 10.717 K au 31 décembre 2012. Cette variation est commentée au point « Activités Commerciales ».

Les **honoraires et commissions** s'élèvent à € 874 K contre € 1.417 K. L'année 2012 intégrait une importante mission de maîtrise d'ouvrage délégué pour compte de PMV sur la construction du siège de VMM à Gand.

Les **résultats des entreprises associées** s'élèvent à une perte de € 4.436 K contre un gain de € 947 K en 2012². Cependant, la contribution des sociétés mises en équivalence n'est pas comparable entre les deux exercices.

En effet, en 2013, Banimmo a décidé de réduire sa présence dans les organes de gestion de Montea avec un positionnement d'investisseurs institutionnels financiers. Banimmo n'a, par ailleurs, pas participé aux récentes augmentations de capital de la société. De ce fait et par application des IFRS, les résultats de Montea ne sont plus rapportés par voie de mise en équivalence.

Seul le dividende de Montea influence désormais les résultats de Banimmo et est repris en produits financiers et non plus en résultats de sociétés mises en équivalence. Pour l'exercice en cours, ce dividende s'est élevé à € 1.609 K.

Cette déconsolidation amène également Banimmo à valoriser cette participation sur base du cours de bourse et non plus les fonds propres.

Sur cette base, Banimmo enregistre une plus value comptable non récurrente de € 10,50 Mio que les normes IFRS classent en résultat de mise en équivalence.

Dans City Mall, Banimmo enregistre une réduction de valeur non récurrente de € 14,5 Mio.

² Cette perte correspond à la somme des postes suivants : « Quote-part dans le résultat économique des sociétés mises en équivalence », « variations de juste valeurs dans le résultat des sociétés mises en équivalence », « gains/pertes de valeur dans les sociétés mises en équivalence », « résultat de reclassement des participations des sociétés mises en équivalence » et « dépréciation sur participations des sociétés mises en équivalence ».

Cette charge provient essentiellement au plan économique d'une réduction de valeur de 100% sur la partie du prix d'acquisition initial de € 19,58 Mio. Cette réduction de valeur est affectée au foncier de Charleroi suite à la nouvelle programmation mixte (commerces-bureaux-résidentiel) moins favorable et à Verviers, sur le goodwill non affecté du prix d'acquisition ainsi que sur le projet de Verviers.

Pour mémoire, au 30 juin 2013, Banimmo avait enregistré une première réduction de valeur de € 8,44 Mio sur base de l'ensemble des éléments connus et compte tenu des retards accumulés du projet de Verviers, Banimmo a donc décidé de comptabiliser sur le projet une réduction de valeur additionnelle.

Suite à cette révision, la valeur de cette participation s'élève dorénavant à € 4,0 Mio à laquelle s'ajoute la mezzanine porteuse d'intérêts de € 35 Mio.

Ces ajustements de valeur qui en résultent sont classés en IFRS dans les résultats des sociétés mises en équivalence.

La contribution de Grondbank The Loop s'élève à une perte de € 116 K.

La société a conclu des accords de pré-développement des Champs 3, 5 et 12.

La commercialisation du Champ 5 a commencé avec les deux premiers développements.

Le développement du Champ 12 est soumis à différentes conditions suspensives. Une fois celles-ci levées, ce développement pourrait commencer fin 2014.

Grondbank The Loop pourra alors commencer à réaliser ses fonciers avec plus value.

La joint-venture Conferinvest regroupant les deux hôtels Dolce a une contribution négative de € 115 K contre une contribution proche de l'équilibre en 2012.

La contribution de Dolce La Hulpe a progressé grâce notamment à la signature, courant 2013, d'un accord commercial important visant à accueillir le Deloitte University regroupant les programmes de formation de Deloitte pour la région EMEA. Cet accord générera un apport important et croissant de nuitées sur plusieurs années.

A Chantilly (France), les résultats ont connu une baisse importante due à une conjoncture faible mais surtout un programme de remise à neuf de certains espaces et de mise en conformité suite à une nouvelle législation. Ces programmes ont limité temporairement la capacité hôtelière de Chantilly.

La contribution courante hors ajustements de valeur des sociétés mises en équivalence s'élève à € -317 K.

Les **coûts de fonctionnement** (charges administratives et opérationnelles) continuent leur légère baisse.

Le ratio de couverture des revenus récurrents sur coûts opérationnels s'élève à 1,32 contre 1,85 en 2012.

La **charge financière nette** s'élève à € 2.721 K contre € 9.708 K en 2012.

Le coût moyen de la dette avant impact des instruments de couverture s'élève à 3,24% contre 3,56% en 2012. Compte tenu des instruments de couverture en place, ce coût moyen s'élève à 4,52 % contre 4,66% en 2012.

La baisse de la charge financière résulte d'un gain de valeur (non cash) de € 2,8 Mio sur les instruments de couverture (IAS39) résultant d'une hausse des taux d'intérêt long terme.

Les produits financiers s'élèvent à € 5.266K en hausse compte tenu de l'enregistrement pour la première fois du dividende de Montea.

Le rapport dettes nettes financières sur total du bilan s'élève à 54,7% contre 58,0% en 2012.

Le **résultat courant net** s'établit à € -4.221 K contre € 2.222 K en 2012.

Les immeubles de placement (IAS40) et les Stocks (IAS2) ont subi un ajustement de valeur à la baisse de € 12.349 K.

La charge d'impôts courants a progressé de € 284 K à € 5.877 K. Cette progression résulte de charge d'impôt sur les plus values de cession en France. Ces cessions ont en effet porté directement sur les actifs et non sur les sociétés immobilières portant les projets.

Le produit d'impôts différés de € 3.954 K inclut une reprise d'impôts différés passifs de € 4.387 K sur la plus-value latente de l'actif « Jardins des Quais » qui a été cédé en 2013. Ce montant d'impôts différés passif constituait donc une provision sur le montant d'impôt effectif de € 5.877 K de l'exercice.

Le **résultat net consolidé (IFRS)** de l'année s'établit à une perte de € 13.928 K contre un gain de € 2.678 K en 2012.

3. VALEUR INTRINSEQUE PAR ACTION

La valeur intrinsèque par action s'élève à € 12,31 à comparer à un cours de bourse de € 9,00 au 31 décembre 2013. Cette valeur est déterminée en considérant à l'actif les immeubles de placement (IAS 40) à la juste valeur, la participation dans Montea à sa valeur boursière, les centres de conférence et Grondbank The Loop à la valeur d'experts, 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 € 152 millions.

De ces actifs est déduite la dette financière nette pour sa valeur nominale. Enfin, ce résultat est divisé par le nombre d'actions afin d'obtenir la valeur intrinsèque par action.

4. PREVISIONS et ELEMENTS POST CLOTURE

Depuis le dernier communiqué du 19 décembre dernier, aucun élément significatif n'est intervenu.

Dans le cadre de l'appel d'offres de l'Agence Bruxelloise pour l'Emploi (Actiris) pour louer près de 27.000 m² net dans un immeuble performant, les bâtiments North Plaza A et B proposés conjointement par les sociétés Banimmo et Immo Jaqmain (groupe IVG) ont fait partie de la « short list » limitée finale, eu égard à leur qualité intrinsèque.

La décision finale n'est pas encore notifiée mais Actiris a choisi un autre candidat comme « Preferred Bidder » en vue de finaliser la conclusion d'un contrat de bail.

Banimmo reste confiant sur sa capacité à faire tourner son portefeuille sur l'exercice 2014 et à sourcer de nouveaux projets d'investissements.

5. DIVIDENDE

Eu égard au résultat négatif de l'exercice, le Conseil recommandera à l'Assemblée Générale de ne pas distribuer de dividende.

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.

Pour plus d'informations, veuillez-vous adresser à :

Banimmo

Lenneke Marelaan 8
1932 Zaventem
www.banimmo.be

Christian Terlinden

CEO
Tel. : +32 2 710 53 11
christian.terlinden@banimmo.be

Cedric De Laet

CFO
Tel. : +32 2 710 53 11
cedric.delaet@banimmo.be