

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée
17 février 2012 :7h45

Résultats consolidés au 31 décembre 2011

- **Stabilité des revenus locatifs nets. Les revenus des actifs acquis fin 2010 compensent les revenus locatifs des actifs cédés en 2011.**
 - **Banimmo a finalisé quatre opérations de vente dégageant €4,19 millions de plus-values nettes alors qu'aucune vente n'avait été réalisée en 2010.**
 - **Fléchissement de la contribution des sociétés mises en équivalence (recul de €3,48 millions) essentiellement attribuable à des variations de valeurs des actifs et des instruments de couverture. Les performances opérationnelles de ces participations restent bonnes et conformes aux attentes.**
 - **Le résultat opérationnel progresse de €10,05 millions à €15,06 millions (+50%).**
 - **Le résultat courant net passe de €2,6 millions à €6,97 millions (+168%).**
 - **La valeur nette intrinsèque ⁽¹⁾ s'élève à €14,52 par action.**
-

1. ACTIVITES SUR PORTEFEUILLE

A. Activités commerciales

Le revenu locatif net s'élève à €14.308 K contre €14.260K en 2010.

Cette stabilité est le résultat d'une compensation entre la disparition de revenus locatifs sur les actifs cédés : Clamart, Antwerp Expo, Lozana et Saran (Orléans) et les revenus locatifs sur les immeubles acquis à Eragny et Rouen, ainsi que la prise en location de l'immeuble Electrolux.

Deux transactions locatives importantes ont été conclues en décembre : 1.040 m² sur Alma Court (Bruxelles) et 3.791 m² sur Corvettes (Paris).

Le taux d'occupation moyen des immeubles de placement atteint 79% des surfaces disponibles au 31 décembre 2011 contre 83% au 31 décembre 2010.

B. Activités de développement et rénovation

Le nouveau siège du groupe Electrolux à Evere a été livré le 30 juin 2011 et pris en occupation dans le cadre d'un leasing TVA.

Dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage délégué, le futur siège de la société Vlaamse Milieu Maatschappij (VMM) à Gand est en voie d'achèvement. Sa livraison est prévue en avril 2012.

A Eragny, l'occupant Castorama a été stabilisé jusqu'en 2014 dans l'attente des travaux de redéveloppement de cette surface commerciale.

Le repositionnement de la galerie Vaugirard à Paris se poursuit avec une version modifiée et étendue du programme des travaux.

C. Activités de ventes et acquisitions

Au premier semestre, Banimmo a remporté un concours public organisé par la Ville de Paris portant sur la rénovation lourde d'une halle Baltard. Le projet porte sur 3.800 m² de commerces, en grande partie pré-commercialisé. Les études pour la rénovation ont été lancées.

Banimmo, associé à un partenaire privé, a été sélectionnée pour la livraison d'un immeuble de bureaux clé en main à Charleroi.

Banimmo fut actif au niveau des cessions avec les premières opérations de vente sur le portefeuille français. Quatre opérations ont été concrétisées pour un montant net global de € 51,96 millions (valeur d'actifs)

- L'ensemble commercial à Clamart a été cédé pour un montant net de € 19,60 millions générant un TRI de 37%.
- L'Antwerp Expo à Anvers a été cédé à son occupant sur la base d'une valeur d'actif de € 17,1 millions. L'opération a généré un TRI de 13%.
- L'immeuble Lozana a été cédé en décembre pour une valeur d'actif de € 15,45 millions. L'opération a généré un TRI de 16% sur la période de détention.
- Un des deux actifs commerciaux près d'Orléans a été cédé pour un prix net de € 2,58 millions. Cette opération génère un TRI de 9% sur la période de détention. Le second actif est proposé à la vente.

2. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES	K €	K €
	31/12/2010	31/12/2011
Revenus récurrents	17.703	18.954
dont Revenu locatif net des immeubles	14.260	14.308
Revenus locatifs bruts	17.466	17.502
Charges locatives	-3.206	-3.194
dont Honoraires et commissions de gestion	1.274	2.065
dont Quote-part dans le résultat économique des sociétés mises en équivalence	2.169	2.581
Autres charges opérationnelles sur immeubles	-826	-167
Charges opérationnelles et administratives	-7.072	-7.919
Autres revenus	0	0
Résultat Opérationnel Récurrent (REBIT)	9.805	10.868
Résultat net des cessions sur les opérations immobilières	254	4.195
Résultat net des cessions titres des sociétés mises en équivalence	0	0
Résultat opérationnel (EBIT)	10.059	15.063
Charges financières nettes	-7.264	-7.931
Dividendes	88	39
Résultat avant impôts	2.883	7.171
Impôts	-283	-198
Résultat Courant Net	2.600	6.972
Variations de juste valeur sur immeubles de Placement (IAS 40)	-2.978	-2.869
Variations de juste valeur sur instruments dérivés (IAS 39)	-2.745	-1.530
Variations de justes valeurs dans le résultat de sociétés mise en équivalence	2.589	-1.301
Gains/pertes de valeur sur Stocks Immeubles (IAS 2)	400	0
Impôts différés	590	-112
Résultat de l'exercice - activités poursuivies	456	1.161
Résultat de l'exercice - activités abandonnées	0	0
Résultat de l'exercice	456	1.161
part minoritaires	0	-2
Résultat de l'exercice part du groupe	456	1.163
Attribuable aux:		
- Actionnaires de la société	456	1.161
- Intérêts minoritaires	0	-2
Nombre d'actions moyen pondéré	11.356.544	11.356.544

Chiffres Cles	31/12/2010	31/12/2011
Ratio de couverture des Revenus récurrents sur coûts opérationnels	2,57	2,34
<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 de base et dilué par action (en €)</u>		
Action A	0,04	0,10
Action B	0,04	0,10

BILAN	31/12/2010	31/12/2011
<u>Total Bilan</u>	410.320	376.260
dont Immeubles de placement	113.057	84.166
dont Immobilisations corporelles	1.528	1.577
dont Participations sociétés mise en équivalence	60.165	60.779
dont Actifs financiers à long terme	41.033	54.969
dont Stocks	162.888	151.544
dont Trésorerie	3.514	5.390
<u>Capitaux Propres (avant répartition)</u>	136.758	133.322
Dettes Financières long terme	223.615	212.178
Dettes Financières court terme	22.397	4.165

Pour mémoire, les revenus récurrents de Banimmo proviennent de trois sources principales :

- Les revenus locatifs nets
- Les honoraires et commissions de gestion dans le cadre de partenariats
- La quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence

Les **revenus locatifs** nets s'élèvent à € 14.308K contre € 14.256K en 2010. Les raisons sont commentées au point « Activités commerciales ».

Les **honoraires et commissions** atteignent € 2,064K contre € 1,274K en 2010. La réalisation des deux bâtiments en « built to suit » sont les principaux contributeurs de ce poste.

Les **résultats des sociétés mises en équivalence** s'élèvent à € 1.280K contre € 4.758K en 2010. Cet écart important de € 3,480K est essentiellement attribuable à des variations de valeur (non cash) des actifs et des instruments de couverture sur taux. Les performances opérationnelles de ces participations restent soutenues et satisfaisantes.

Ce résultat se décompose comme suit :

i. Montea

Le pourcentage de détention s'est modifié par rapport à 2010. Banimmo a replacé dans le marché des titres générant une plus value de €747.238.

Banimmo détient ainsi 14,8% du capital contre 23,26% auparavant.

Ayant suivi en juin 2010 l'augmentation de capital proposée par la société, Banimmo a jugé que cette ligne de participation dépassait alors le niveau d'engagement souhaité. Les résultats opérationnels de Montea sont restés très satisfaisants.

Le résultat net courant hors éléments non réalisés s'est élevé à €10.244.311 contre €7.938.401 en 2010.

Par contre, les variations de juste valeur sur portefeuille et sur instruments dérivés de couverture se sont élevés respectivement à € -4.419.896 et € -4.917.543, ce qui ramène le résultat net comptable de l'exercice à €906.751, contre €8.223.544 en 2010.

Le dividende de Montea restera stable.

ii. SNC Les Jardins des Quais (Bordeaux)

La contribution de cette Joint Venture s'élève à €632.068, contre €2.169.363 en 2010.

Au plan opérationnel, les résultats sont en progression avec une hausse des loyers et donc du chiffre d'affaires de la SNC. Au-delà de la hausse des loyers, les enseignes commerciales du centre ont également connu en moyenne une progression appréciable de leur propre chiffre d'affaires.

Les perspectives pour louer le dernier bâtiment vacant en 2012 sont bonnes.

La baisse de la contribution s'explique par une moindre hausse de la juste valeur de l'actif en 2011 par rapport à celle de 2010.

iii. Grondbank The Loop

Après les opérations de vente de foncier à Ikea en 2009 et à Participatie Maatschappij Vlaanderen en 2011, la société poursuit et finalise la viabilisation des terrains qu'elle détient sur ce site important.

La société pense pouvoir dégager des accords de pré-développement des champs 3, 5 et 12 courant 2012.

Pour 2011, la contribution aux résultats de Banimmo est négative à concurrence de €250.530 contre un solde positif de €298.919 en 2010.

Contrairement aux années précédentes, il n'y a pas eu de cession de terrain en 2011.

iv. Conferinvest (Dolce La Hulpe – Dolce Chantilly)

Conferinvest regroupe la détention des deux hôtels centre de conférences à Bruxelles et Paris opérés par Dolce International.

L'année 2011 a confirmé la tendance de 2010 marquée par un redressement du secteur hôtelier.

A Chantilly (Paris), le chiffre d'affaires a progressé de €14.775.623 à €15.711.276 et le résultat d'exploitation (EBITDA) de €2.516.140 à €3.526.053.

A La Hulpe (Bruxelles), le chiffre d'affaires est passé de €21.020.604 à €21.422.016 et le résultat d'exploitation (EBITDA) de €3.914.021 à €4.487.883.

La baisse de l'endettement financier des deux hôtels se poursuit graduellement de près de €2.500.000 par an.

Déduction faite des charges financières et des amortissements (IAS 16) et d'autres postes non cash, la contribution aux résultats consolidés s'élève à €773.306 contre €824.543 en 2010.

v. City Mall

La contribution de cette société est négative à concurrence de €304.159 résultant des frais de développement du projet contre une perte de €223.781 en 2010.

Cette perte provient de charges non activables.

Le projet à Verviers a subi une série de contretemps.

En effet, les permis ont été octroyés dans les délais prévus mais ont fait l'objet de recours devant la région et ensuite au Conseil d'Etat.

En janvier 2012, le Conseil d'Etat a suspendu la décision positive de la Région. Cette suspension va entraîner un décalage dans le calendrier du projet, qui aura un impact au

niveau des charges financières intercalaires et donc de la marge. La société analyse avec les autorités régionales la manière de régulariser les moyens invoqués par le Conseil d'Etat pour suspendre le permis. Le projet de Namur évolue positivement selon son calendrier initial avec une demande de PC à introduire en S2/2012.

City Mall poursuit ses études en vue de valoriser un important foncier dans le cadre d'un projet multifonctionnel.

Les **charges financières nettes et dividendes** s'élèvent à € 9.422K contre € 9.921K en 2010. Les charges d'intérêt brutes ont atteint € 9.206K contre € 6.833K en 2010. Pour rappel, l'émission obligataire portant sur € 75 millions a été placée en avril 2010 et une partie importante de ce produit a financé la prise de participation en City Mall, qui génère un produit financier annuel de € 2.253K.

La charge payée sur les instruments de couverture s'élève à € 2.642K et baissera mécaniquement à partir de mars 2012 suite à l'échéance de couvertures conclues avant la crise de 2008.

Le rapport dettes financières nettes sur total bilan s'établit à 56,1% contre 59,1% en 2010.

Le **résultat courant net** avant retraitement provenant des justes valeurs (IAS 40 et IAS 39) s'élève à € 6.972 K contre € 2.600 K en 2010, soit une progression de 168%.

Les variations nettes de juste valeur tant sur actifs que sur instruments de couverture ont connu une volatilité et variation très significatives au cours de l'année et des six derniers mois en particulier. Par rapport au résultat du 30 juin, les variations de valeurs non réalisées enregistrent un écart à la baisse de € 5,42 millions.

Le **résultat net consolidé** part du groupe s'élève à € 1.163 K contre € 456K en 2010.

3. PREVISIONS ET ELEMENTS POST CLOTURE

Banimmo travaille sur une série d'opérations d'acquisition et développements non spéculatifs en commerces, centres de conférences et immeubles de bureaux. Dans ce cadre, Banimmo a obtenu en France une exclusivité de due diligence portant sur l'acquisition d'un ensemble commercial de pieds d'immeubles de 5.300 m² à Paris.

Banimmo envisage de lancer plusieurs cessions d'actifs sur l'exercice 2012 avec un objectif de vente qui pourrait aller jusqu'à € 80 millions. Le pourcentage de réalisation de cet objectif sera fonction des conditions de marché.

4. 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 pay out de 44% par rapport au résultat courant net.

5. 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 41
Email. didrik.vancaloen@banimmo.be

Christian Terlinden
NV Banimmo SA
Tel. +32 2 710 53 42
Email. christian.terlinden@banimmo.be

(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.

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 € 392 millions. La Belgique constitue le marché prédominant, avec 65% du portefeuille en termes de valeur de marché. La France représente 35% 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 (49,61%) et le management (25,05%) qui ont conclu une convention d'actionnaires. Le reste, soit 25,34%, est entre les mains du public.