

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée
Embargo : 8 mars 7h45

Synthèse des comptes consolidés

Evolution favorable des revenus locatifs nets qui progressent de 6,5% malgré les ventes d'actifs contribuant aux revenus locatifs de l'exercice 2008.

L'importante acquisition d'une galerie commerciale au cœur de Paris en fin d'exercice contribuera au maintien de revenus locatifs élevés en 2010.

Baisse de l'activité des deux Centres de conférences affectés par la crise qui frappe le secteur de l'hôtellerie en général. Le début de l'année indique une reprise.

Excellente performance au niveau des ventes avec la réalisation de quatre cessions dans un marché particulièrement difficile. Ces opérations génèrent d'importantes plus-values et placent la société dans une situation financière favorable pour de nouvelles acquisitions.

Taux d'endettement (calculé comme total dettes financières sur total bilan) bas, inférieur à 50%.

Résultat net courant⁽¹⁾ de €18,12 Mio, contre €8,71 Mio, se rapprochant du niveau de 2007.

Proposition d'un dividende ordinaire brut par action de €1,00, inchangé par rapport à l'an dernier.

1. ACTIVITES SUR PORTEFEUILLE

A. Locations

Banimmo a pu assurer la location de 17.324 m², tout type de surfaces confondues, représentant un flux annuel locatif de €2,61 Mio.

Les principales locations ont porté sur les actifs Atlantic House (Anvers), North Plaza (Bruxelles-Quartier Nord), Alma Court et H5 (Bruxelles-périphérie), et Clamart (Paris).

Les revenus locatifs nets progressent de 6,5% sur l'année, nonobstant la cession d'actifs ayant généré un loyer en 2008.

Ils atteignent €16,16 Mio pour l'exercice 2009.

L'importante acquisition d'une galerie commerciale au cœur de Paris générant un loyer net proche de €2,0 Mio contribuera au maintien d'un niveau élevé de revenus locatifs.

Le taux d'occupation du portefeuille du groupe au 31 décembre 2009 atteint 82%, en baisse suite au départ programmé de certains locataires dans le cadre de travaux de rénovation à commencer.

⁽¹⁾ Résultat net à l'exclusion des variations de juste valeur des immeubles de placement, des instruments dérivés et des impôts différés.

B. Ventes et Acquisitions

Malgré un contexte difficile et une quasi paralysie du marché immobilier au premier semestre, Banimmob a pu céder 4 actifs tout en préservant la valeur pour l'actionnaire.

- Atlantic House a été cédé en placement privé via la banque Degroof, en actualisant et améliorant le système des certificats fonciers, pour un montant de €30,81 Mio, générant une plus-value nette de provision pour garantie locative de €1,50 Mio.
- Le Sirius, immeuble neuf livré à la société Mobistar, cédé à un fonds allemand pour €70 Mio. Cet immeuble est un des actifs les plus performants de la place au plan énergétique. Cette vente a généré une plus-value nette de provision de €15,38 Mio.
- Le centre commercial de Eeklo pour un montant de €17 Mio, générant une plus-value de €0,67 Mio dont €0,30 Mio sont reportés comptablement sur l'exercice 2010 du fait de la structure juridique de l'opération.
- Un petit actif de bureaux à Bruxelles pour la somme de €2,66 Mio avec une légère perte.

Au total, Banimmob aura généré €120 Mio de trésorerie brute permettant d'aborder l'année 2010 avec des capacités de financement reconstituées.

L'ensemble des plus-values nettes par rapport à la dernière juste valeur des immeubles cédés s'élève à €18,01 Mio.

Dans un marché tendu au niveau bancaire, Banimmob a préféré finaliser son programme de cessions avant de se positionner à l'achat.

Dès lors, Banimmob n'a procédé qu'à une seule acquisition en fin d'exercice en reprenant une galerie commerciale située dans le 6^e arrondissement, au cœur de Paris.

L'acquisition a porté sur une surface de 3.924m² pour la somme de €29,6 Mio, frais inclus.

C. Développements et rénovations

Différentes opérations sont en cours ou ont été livrées au cours de l'exercice.

A Bruxelles, Banimmob a achevé la rénovation de l'immeuble Arts 27, répondant aux meilleurs standards énergétiques. Sa commercialisation a débuté.

La rénovation du North Plaza a commencé, et une première location importante a pu se concrétiser.

La rénovation du H5 sur le Parc Da Vinci est entamée avec la prélocation sur base d'un contrat de 6/9 ans fermes.

A Anvers, l'immeuble situé à Kontich est en cours de travaux. Il est déjà partiellement reloué.

A Paris, Banimmob a entamé la restructuration lourde de la galerie Vaugirard, en face de la gare Montparnasse.

Dans le portefeuille de Conferinvest (Centres de conférences), Banimmob a achevé le programme de rénovation lourde de Dolce Chantilly (Paris). A La Hulpe, le nouveau « spa » haut de gamme a été livré en février. Une nouvelle aile du complexe sera livrée à un occupant spécifique sur base d'un bail ferme sur 10 ans.

2. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS

Une synthèse des résultats annuels est intégrée au présent communiqué.

Dans ces comptes, les résultats des Centres de conférences continuent d'être maintenus selon le standard IAS16 (immeubles comptabilisés à leur coût historique amorti). Cette situation ne reflète pas correctement la réalité économique du groupe dans la mesure où elle conduit à amortir la valeur de ces actifs tendanciellement vers zéro comme si ces centres perdaient leur valeur dans le temps. A l'inverse, les expertises des sociétés effectuées à la demande des banques démontrent que ces Centres représentent une valeur de marché considérable. En accord avec le Collège des réviseurs, les règles d'amortissement pour ces actifs ont été revues, conformément au paragraphe 6 de la norme IAS pour tenir compte de la durée d'utilité de ces actifs pour Banimmo et de leur valeur résiduelle au terme de cette durée. L'impact chiffré de ce changement est commenté dans le point Centres de conférences.

Tableau des chiffres clés

Compte de résultats consolidé	K €	K €
	31-déc.-08	31-déc.-09
Revenus récurrents	15.582	15.018
dont Revenu locatif net des immeubles de placement	15.178	16.159
Revenus locatifs bruts	17.877	19.236
Charges locatives	-2.699	-3.077
dont Honoraires et commissions de gestion	831	1.300
dont Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-427	-2.442
Autres charges/produits opérationnels sur immeubles	610	-451
Charges opérationnelles et administratives	-7.911	-7.970
Autres revenus	0	0
Résultat Opérationnel Récurrent (REBIT)	8.281	6.597
Résultat net des cessions sur les opérations immobilières	3.651	18.011
Résultat net des cessions titres des sociétés mises en équivalence	3.424	0
Résultat opérationnel (EBIT)	15.356	24.608
Charges financières nettes	-6.309	-7.144
Dividendes	191	81
Résultat avant impôts	9.238	17.545
Impôts	-526	571
Résultat Courant Net	8.712	18.117
Variations de juste valeur sur immeubles de Placement	-3.477	-11.649
Variations de juste valeur sur instruments de couvertures	-1.917	-2.134
Impôts différés	930	6.671
Résultat de l'exercice - activités poursuivies	4.248	11.006
Résultat de l'exercice - activités abandonnées	0	0
Résultat de l'exercice	4.248	11.006
Attribuable aux:		
- Actionnaires de la société	4.248	11.006
- Intérêts minoritaires	0	0
Nombre total d' actions	11.356.544	11.356.544

Chiffres Clés	31-déc.-08	31-déc.-09
Ratio de couverture des Revenus récurrents sur coûts opérationnels et fin (hors résultats de mise en équivalence)	1,36	1,17
<u>Chiffres par action</u>		
nombre moyen d' actions A	10.285.976	10.281.017
nombre moyen d' actions B	1.038.372	1.038.372
<u>Résultat de base et dilué par action (en €)</u>		
Action A	0,30	0,76
Action B	1,11	3,03

Bilan	31-déc.-08	31-déc.-09
<u>Total Bilan</u>	364.649	317.044
dont Immeubles de placement	251.881	233.401
dont immobilisations corporelles	29.491	1.432
dont Participations sociétés mise en équivalence	36.812	38.230
dont actifs financiers à long terme	18.084	18.407
dont stocks	894	894
dont Trésorerie	14.279	1.360
<u>Capitaux Propres (avant répartition)</u>	143.896	142.899
Dettes Financières long terme	155.866	129.806
Dettes Financières court terme	31.216	16.893

Pour mémoire, les revenus récurrents de Banimmco 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 **revenus locatifs nets** s'élèvent à €16,16 Mio contre €15,18 Mio. Cette progression est due à une bonne activité commerciale au niveau de la location et à une stabilité des locataires existants.

Les **honoraires et commissions** s'élèvent à €1,3 Mio contre €0,831 Mio, provenant de différentes missions liées au développement et Centres de conférences.

Le partenariat en France avec le groupe Pramerica a été dissout de commun accord faute d'investissement suite à la crise générale.

La **quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence** s'élève à - €2,442 Mio contre - €0,427 Mio en 2008.

Ce résultat se décompose comme suit :

i. SNC Les Jardins des Quais

La contribution de cet actif passe de €0,513 Mio à €0,569 Mio. L'amélioration se poursuit graduellement du fait de la commercialisation croissante des surfaces et de la hausse progressive de la valeur d'expertise qui, du fait des normes IFRS, est reprise en résultats.

ii. Grondbank The Loop

Aucune opération de cession significative d'actifs n'est intervenue cette année, contrairement à l'an dernier.

La construction des infrastructures évoluent selon le calendrier établi. Les premières opérations de développement en bureaux sont attendues en 2010.

iii. Montea

Le résultat opérationnel de la Sicafi est satisfaisant, avec une progression de résultat d'exploitation de 17% à €13,42 Mio. Les ajustements de juste valeur tant sur le portefeuille que sur les instruments dérivés sur taux d'intérêts pèsent à nouveau très lourd avec une perte non cash de €18,1 Mio.

Par le jeu de la mise en équivalence, Banimmo intègre une perte comptable de €2,49 Mio alors qu'un dividende de €1,74 Mio a été perçu et que la capacité de la société de continuer la politique dividendaire n'est pas remise en cause.

iv. Centres de Conférences La Hulpe/Chantilly

La contribution des deux Centres passe d'une perte de €0,535 Mio à une perte de €0,391 Mio.

D'une part, les deux centres ont été affectés, de manière diverse, par le ralentissement économique marqué de 2009 qui a conduit les entreprises à réduire leurs budgets de formation et a mené les hôtels dans leur ensemble à réduire leurs prix.

D'autre part, la contribution aux résultats de Banimmo s'améliore cependant du fait de la forte baisse de la charge d'amortissement pour les raisons évoquées ci-dessus. Cette charge cumulée des deux actifs passe de €4,71 Mio en 2008 à €1,98 Mio en 2009, en base de calcul 100%.

Chiffres clés sur 12 mois – Dolce La Hulpe/Chantilly – comptes analytiques

	<i>Dolce La Hulpe</i>		<i>Dolce Chantilly</i>		<i>Consolidé</i>
	2008	2009	2008	2009	2009
(en milliers d'euros et à 100%)					
Chiffres d'affaires	20.025	17.929	15.689	13.308	31.237
Résultat net d'exploitation (EBITDA) ⁽¹⁾	4.455	3.079	3.264	2.037	5.116
EBITDA loyers compris ⁽²⁾	5.198	4.063	3.264	2.037	6.100

(1) *Résultat après déduction des mises en réserves pour le renouvellement des équipements et aménagements hôteliers.*

(2) *Les revenus de Dolce La Hulpe sont à augmenter des revenus locatifs des espaces de bureaux additionnels entièrement loués à ce jour et qui représentent €0,984 Mio sur une année pleine.*

Pour l'exercice 2010 et à l'avenir, deux éléments sont à remarquer :

- Un meilleur démarrage de l'activité en 2010 qui augure d'un niveau de résultats d'exploitation supérieur pour 2010.
- Des économies sur charges financières importantes se matérialisant dès le début de 2011, suite à l'échéance de couvertures sur taux d'intérêts obligataires qui ont pour effet d'ici là de fixer le coût actuel du financement bancaire à plus de 6,5%.

Par ailleurs, Banimmo a renégocié, pour compte de Conferinvest, les crédits bancaires en vigueur ainsi que les contrats de management avec l'opérateur Dolce.

Le **résultat net sur cessions** sur les opérations immobilières s'élève à €18,01 Mio contre €3,65 Mio en 2008.

Il résulte des quatre opérations de vente déjà décrites ainsi que des compléments de prix sur opération des exercices antérieurs (entre autres Brouckère Tower).

Les **charges administratives et opérationnelles** restent stables à €7,97 Mio contre €7,91 Mio.

Les **charges financières nettes et dividendes** atteignent €7,06 Mio, en ce compris €1,30 Mio liés à l'exercice d'une option FLOOR vendue sur un nominal de €50 Mio. Cette option s'inscrivait dans l'existence d'instruments de couverture de type collar contracté début 2008. L'échéance finale de cet instrument est en mars 2010.

Le rapport entre les revenus récurrents et la somme des charges opérationnelles et charges financières reste supérieur à 1.

Le résultat net

Le **résultat net courant**, avant retraitement de juste valeur aux normes IFRS s'établit à €18,12 Mio contre €8,72 Mio en 2008 et €22,94 Mio en 2007.

Le résultat net part du groupe atteint €11,01 Mio contre €4,25 Mio en 2008 et €22,73 Mio en 2007.

Actif Net et Bilan

L'**actif net comptable** sur base des normes IFRS et avant distribution s'élève à €12,58 par action. Comme rappelé à chaque exercice, une partie des actifs ne fait pas l'objet d'une réévaluation à la juste valeur et la valeur dite de marché d'un actif dont le travail de repositionnement ou de rénovation est en cours est par définition imparfaite et temporaire.

Dès lors, cet actif net comptable par action de € 12,58 n'est pas pertinent comme il peut l'être pour un investisseur à long terme de biens immobiliers tels les Sicafis.

Banimmo termine son exercice avec un niveau d'endettement relativement raisonnable. A la fin de l'exercice, le rapport des dettes financières sur total bilan est inférieur à 50%.

Aucune renégociation bancaire n'est contractuellement prévue en 2010.

3. PREVISIONS ET ELEMENTS POST CLOTURE

Début 2010, Banimmo a finalisé plusieurs locations de diverses importances. Sur le site de Dolce La Hulpe, un bâtiment non encore affecté a trouvé preneur suite à la signature d'un bail long terme.

Plusieurs dossiers d'acquisition tant en France qu'en Belgique sont en négociation.

Compte tenu des cessions et de la capacité de financement disponible, les perspectives d'investissement de l'exercice 2010 seront de l'ordre de €100 millions.

Banimmo n'envisage pas de nouvelles cessions durant le premier semestre.

4. DIVIDENDE

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée des Actionnaires la mise en paiement d'un dividende brut ordinaire de €1,00, inchangé par rapport à l'exercice antérieur.

5. ATTESTATION DES COMMISSAIRES

Les commissaires ont confirmé que leurs 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

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 plus de € 341 millions. La Belgique constitue le marché prédominant, avec plus de 60% du portefeuille en termes de valeur de marché. La France représente un peu moins de 40% 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 contrôlée conjointement par Affine (50%) et le management (28,8%), le reste, soit 21,2%, étant entre les mains du public.