

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée
1^{er} septembre 17h45

Résultats consolidés au 30 juin

Baisse des revenus locatifs nets en Belgique, liée à la vente de différents actifs survenue au second semestre et au départ contractuel de locataires sur deux actifs entrés en phase active de repositionnement. En France, les revenus locatifs sont en hausse sensible.

Importante progression des résultats des sociétés mises en équivalence. Les revenus récurrents sont en progression sensible.

Concentration de l'activité sur l'achèvement des programmes de rénovation en cours et sur la recherche et la concrétisation d'opportunités d'investissements dans le segment des commerces.

Aucune cession d'actifs n'est intervenue sur la période.

Bénéfice net courant de 1.092 K€ contre une perte de 1.019 K€ au 30 juin 2009.

La perte nette de 6.531 K€ est liée exclusivement aux ajustements temporaires de juste valeur (IFRS) sur portefeuille immobilier et instruments dérivés de couverture de risque de taux d'intérêt.

Investissement majeur dans le secteur des centres commerciaux en Belgique, au travers de la reprise, en partenariat, des activités de City Mall (ex Foruminvest Belgique)

1. ACTIVITES SUR PORTEFEUILLE

A. Activités commerciales

Le revenu locatif net s'élève à 6.526 K€ contre 8.343 K€ au 30 juin 2009.

Cette baisse se focalise sur le périmètre d'actifs en Belgique où le revenu locatif net atteint 3.781 K€ contre 6.594 K€ l'an dernier au 30 juin.

Cette baisse a deux causes principales :

- La vente de trois actifs générant un revenu locatif au second semestre 2009. Cette contribution au premier semestre 2009 était de 1.504 K€.
- Le départ programmé de locataires dans des immeubles en cours de rénovation (North Plaza à Bruxelles et Prins B. 5 à Kontich). Leur contribution s'élevait à 1.431 K€.

En France, les revenus locatifs nets ont progressé de 1.749 K€ à 2.745 K€, provenant de l'acquisition des galeries St Germain à Paris fin 2009 et des locations d'un ensemble de pieds d'immeubles à Clamart (Paris).

Cette tendance se renforcera avec l'adjonction des actifs commerciaux de Rouen, acquis fin de ce semestre.

Les locations de surfaces disponibles ont porté sur 13.794 m². La conclusion de nouvelles locations reste lente, en raison du climat conjoncturel et de la suroffre d'espaces de bureaux.

Un important locataire occupant 5.574 m² dans l'immeuble Alma Court a signifié son départ qui sera effectif en juin 2011.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille atteint 84% contre 90% au 30 juin 2009. Cette baisse, non significative en soi vu l'activité spécifique de Banimmco, résulte exclusivement des ventes d'actifs loués à 100% l'an dernier.

B. Développement et rénovation

Les rénovations du bâtiment Arts 27 (3.734 m²) et Parc Da Vinci H5 (3.753 m²) sont terminées. Des prises en location sont en cours. Le Parc Da Vinci H5 est occupé à 68% depuis le 1^{er} août par transfert d'un locataire existant qui a quitté l'immeuble voisin situé rue de la Fusée.

Ce dernier sera rénové et étendu pour développer 8.242 m² pour y accueillir le quartier général de la société Electrolux, sur base d'un bail à long terme. L'immeuble sera livré par phase, la dernière s'achevant le 30 septembre 2011.

Le repositionnement de la galerie Vaugirard à Paris se poursuit normalement.

C. Ventes et acquisitions

Banimmco n'a pas mis d'actifs en vente au cours du premier semestre et a concentré ses efforts sur la recherche d'opportunités d'investissement.

Profitant du climat favorable, Banimmco a conclu une première acquisition de pieds d'immeubles commerciaux au centre ville à Rouen. Cette acquisition porte sur 12 millions €.

D'autres opérations en France sont à des degrés divers d'avancement.

2. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS

Tableau des chiffres clés

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE	K €	K €
	30-juin-09	30-juin-10
Revenus récurrents	<u>5.956</u>	<u>8.921</u>
dont Revenu locatif net des immeubles de placement	8.343	6.526
Revenus locatifs bruts	10.243	8.384
Charges locatives	-1.900	-1.858
dont Honoraires et commissions de gestion	743	469
dont Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-3.130	1.926
Autres charges opérationnelles sur immeubles	-242	-879
Charges opérationnelles et administratives	-4.095	-3.684
Autres revenus	0	0
Résultat Opérationnel Récurrent (REBIT)	<u>1.619</u>	<u>4.358</u>
Résultat net des cessions sur les opérations immobilières	<u>254</u>	<u>0</u>
Résultat net des cessions titres des sociétés mises en équivalence	<u>0</u>	<u>0</u>
Résultat opérationnel (EBIT)	<u>1.873</u>	<u>4.358</u>
Charges financières nettes	-3.817	-3.130
Dividendes	81	88
Résultat avant impôts	<u>-1.863</u>	<u>1.316</u>
Impôts	844	-224
Résultat Courant Net	<u>-1.019</u>	<u>1.092</u>
Variations de juste valeur sur immeubles de placement	-8.318	-3.743
Variations de juste valeur sur instruments de couvertures	-1.008	-4.617
Impôts différés	4.390	737
Résultat de l'exercice - activités poursuivies	<u>-5.955</u>	<u>-6.531</u>
Résultat de l'exercice - activités abandonnées	0	0
Résultat de l'exercice	<u>-5.955</u>	<u>-6.531</u>
Attribuable aux:		
- Actionnaires de la société	-5.955	-6.531
- Intérêts minoritaires	0	0
Nombre d' actions moyen pondéré	11.356.544	11.356.544

Chiffres Cles	30-juin-09	30-juin-10
Ratio de couverture des Revenus récurrents sur couts opérationnels	1,37	1,95
<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
resultat de base et dilué par action (en € par action)		
Action A	-0,58	-0,52
Action B	-0,58	-0,52

BILAN	31-déc.-09	30-juin-10
<u>Total Bilan</u>	317.044	340.138
dont Immeubles de placement	233.401	249.123
dont immobilisations corporelles	1.432	1.537
dont Participations sociétés mise en équivalence	38.230	39.170
dont actifs financiers à long terme	18.407	20.165
dont stocks	894	894
dont Trésorerie	1.360	12.280
<u>Capitaux Propres (avant repartition)</u>	142.899	122.767
Dettes Financières long terme	129.806	175.575
Dettes Financières court terme	16.893	7.536

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 6.526 K€ contre 8.343 K€. Les raisons de cette baisse sont commentées au point « Activités commerciales »

Les **honoraires et commissions** atteignent 469 K€ contre 743 K€. Le premier semestre 2009 était favorablement impacté par le développement de l'actif Sirius (Mobistar).

Les **résultats des sociétés mises en équivalence** ont fortement et positivement évolué sur la période, passant de -3.130 K€ à 1.926 K€, soit un écart de 5.056 K€.

Ce résultat se décompose comme suit :

i. SNC Les Jardins des Quais

La contribution de cet actif détenu à 50% passe d'une perte de 483 K€ à un bénéfice de 1.553 K€.

La commercialisation des espaces vacants se poursuit. Le taux d'occupation atteint 85% et les chiffres d'affaires réalisés par les commerces sont globalement satisfaisants.

La hausse du résultat est principalement due à une réévaluation importante de l'actif à dire d'expert.

ii. Conferinvest (Centres de Conférences La Hulpe/Chantilly)

La contribution de ce poste passe d'une perte de 960 K€ à un gain de 297 K€. Cet écart positif de 1.257 K€ inclut, à concurrence de 707 K€, une amélioration provenant d'une révision des principes comptables afférant aux amortissements dans le cadre de l'IAS 16.

Cette modification a pour effet de réduire le poids des amortissements rendus obligatoires par les normes IAS alors que par ailleurs, les valeurs d'expertises se situent à des niveaux bien supérieurs par rapport aux valeurs comptables nettes.

Le solde de l'écart provient d'une reprise de l'activité sur les 2 centres et d'un effort de rationalisation des coûts de gestion.

La reprise de l'activité se confirme sur le second semestre.

Les crédits d'acquisition initiaux ont été restructurés. Sous certaines conditions et moyennant un renforcement des moyens propres de Conferinvest réalisé à concurrence de 5 millions €, des distributions aux actionnaires sous forme de rémunération des avances subordonnées sont désormais possibles.

Chiffres clés sur 6 mois – Dolce La Hulpe/Chantilly – comptes analytiques

	<i>Dolce La Hulpe</i>		<i>Dolce Chantilly</i>		<i>Consolidé</i>
(en milliers d'euros et à 100%)	2009	2010	2009	2010	2010
Chiffres d'affaires	9.550	10.371	6.964	7.599	17.970
Résultat net d'exploitation (EBITDA)	1.940	2.059	1.172	1.377	3.436
EBITDA loyers compris ⁽¹⁾	2.015	2.378	1.172	1.377	3.755
Progression CA		+8,6%		+9,1%	
Progression Ebitda		+6,1%		+17,5%	

(1) 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.

iii. Montea

La contribution de Montea reste négative à concurrence de -106 K€ mais est en forte amélioration par rapport à la perte de 1.775 K€ au 30 juin 2009.

Le résultat net de Montea au 30 juin 2009 était fortement dégradé par les ajustements à la baisse substantielle des justes valeurs d'actifs immobiliers et instruments dérivés de couverture.

Au 30 juin 2010, le résultat opérationnel avant impact des justes valeurs est en ligne avec les prévisions et atteint 6.443 K€.

Le résultat semestriel net s'élève à une perte de 447 K€ contre une perte de 7.473 K€ au 30 juin 2009. Cette perte, imputable aux ajustements de juste valeur sur portefeuille immobilier et instruments dérivés, est cependant beaucoup plus limitée qu'en 2009.

A cet égard, les valeurs du portefeuille immobilier français se sont redressées pour la première fois depuis 2008.

iv. Grondbank The Loop

Ce projet présente une contribution positive de 183 K€ et rentre dans une seconde phase d'ici la fin de l'année.

En effet, certains lots passeront à la phase de développement et seront proposés à des candidats promoteurs. Banimmco reste intéressé par le développement des parties commerciales.

Les **coûts de fonctionnement** (charges administratives et opérationnelles) ont baissé de 10%, passant de 4.095 K€ à 3.684 K€ et ce, malgré des frais d'études sur dossiers d'investissement potentiels pris en charge au 30 juin particulièrement importants (315 K€).

Les **charges financières nettes et dividendes** atteignent 3.042 K€ contre 3.736 K€, soit une baisse de 18,6%.

Les charges d'intérêts se sont élevées à 2.647 K€ contre 3.338 K€ en juin 2009, notamment du fait de la baisse des taux à court terme.

A l'opposé, la charge payée sur instruments dérivés s'élève à 1.036 K€ contre 423 K€, portant le poste global des charges financières à 3.683 K€ contre 3.761 K€.

Banimmo s'est en effet intégralement couvert au cours du second semestre 2009 contre une hausse possible des taux d'intérêt jusque mi-2012.

A ce jour, cette hausse ne s'est pas produite, et les taux à long terme ont même baissé par rapport à leur niveau de mi-2009.

En conséquence, la juste valeur des instruments dérivés (IAS 39) s'est fortement dégradée à -4.617 K€ contre -1.008 K€ en 2009.

Cette valeur est transitoire et fortement dépendante de l'évolution du coût de l'argent.

Le taux d'intérêt moyen de la dette, coût des instruments de couverture inclus, s'élève à 4,40% en légère baisse par rapport à l'an dernier.

Par ailleurs, Banimmo continue de privilégier la diversification de ses sources de financement afin de ne plus dépendre du crédit syndiqué échéant en 2011 et 2012.

Banimmo a ainsi émis avec succès un emprunt obligataire avec warrant de 75 millions €, échéance 2015, offrant un coupon brut de 5,15%.

Parallèlement, Banimmo a conclu des crédits bilatéraux, tant en France qu'en Belgique, pour un montant global de 44,5 millions €, et a réduit le plafond de son crédit syndiqué à concurrence de 42,5 millions €.

Cette ligne de crédit syndiqué s'élève aujourd'hui à 147,5 millions €.

Le rapport dettes financières sur total bilan s'établit à 53,8% contre 56,2% au 30 juin 2009.

Le **résultat net courant**, avant retraitement des justes valeurs (IAS 40 et IAS 39), s'élève à 1.092 K€ contre une perte de 1.019 K€ au 30 juin 2009.

Le **résultat net consolidé** s'élève à une perte de 6.531 K€ contre une perte de 5.955 K€ au 30 juin 2009, du fait des retraitements de juste valeur.

3. PERSPECTIVES ET ELEMENTS POST CLOTURE

Le 2 juillet, Banimmo a souscrit pour sa part à l'augmentation de capital de 39,95 millions € lancée par Montea. L'investissement représente un montant de 9.292 K€.

En Belgique, Banimmo a signé sous conditions suspensives en juin dernier une opération majeure de partenariat dans le segment des centres commerciaux en centre ville.

Banimmo, associée à l'administrateur délégué de Foruminvest Belgique, a repris les activités de cette dernière.

Par la création de deux sociétés, City Mall Development et City Mall Invest, Banimmo détiendra 42,5% de trois projets de centres commerciaux potentiels.

Ces projets sont :

- Le centre « Au Fil de l'Eau » à Verviers (30.000m²)
- Le centre « Côté Verre » à Namur (18.000 m²)
- Un projet éventuel à Charleroi

Cet investissement porte sur 54,15 millions € structurés en fonds propres pour un montant de 19,5 millions € et 35 millions € en octroi de crédits mezzanine portant intérêts dont l'utilisation pour Banimmo sera étalée sur 12 mois.

Cet investissement, couplé aux dossiers réalisés en France, renforce notablement le poids du segment des commerces pour Banimmo et conforte la volonté de la société de réduire le poids du segment des bureaux dans son portefeuille.

Le 27 août dernier, les dernières conditions suspensives ayant été levées, Banimmo a confirmé par voie de communiqué de presse son opération de partenariat avec les équipes de City Mall Development (ex Foruminvest Belgique).

Le marché immobilier manifeste quelques signes de redressement, mais le segment des bureaux est toujours l'objet d'une suroffre d'espaces et le nombre de transactions d'achat/vente reste très inférieur à la moyenne.

Banimmo envisage la cession de certains actifs dans le cadre de sa politique normale.

L'objectif prioritaire dans ces opérations de cession restera de préserver la valeur pour les actionnaires.

Dès lors, la réalisation de ces cessions est incertaine.

Il apparaît probable, au vu de l'ensemble des éléments à disposition du Conseil, que le niveau de résultat atteint en 2009 ,porté par des cessions très importantes au second semestre, sera en net recul.

4. RAPPORT FINANCIER SELON LA NORME IAS 34

Le rapport financier selon la norme IAS 34 comprenant le rapport de gestion intermédiaire, ainsi que le rapport des commissaires aux comptes est disponible sur le site internet www.banimmo.be à la date de parution du présent communiqué.

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 27 biens immobiliers représentant une valeur totale de plus de € 357 millions. La Belgique constitue le marché prédominant, avec près de 60% du portefeuille en termes de valeur de marché. La France représente plus 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.