

## COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée  
Embargo : 20 février 8h00

---

### Synthèse

**Forte progression des revenus locatifs nets dont l'augmentation de 38.8% résulte tant d'une bonne prise en location d'actifs existants que de l'acquisition de nouveaux actifs. Cette progression génère une amélioration du ratio de couverture des frais récurrents.**

**Bons résultats d'exploitation des Centres de Conférences en particulier Dolce La Hulpe qui a dépassé les attentes.**

**Réduction du nombre de ventes du fait du marché illiquide mais concrétisation de quelques opportunités d'acquisition.**

**Résultat net courant <sup>(1)</sup> de €8,71 Mio contre €22,94 Mio.**

**Proposition d'un dividende ordinaire brut par action de €1,00 en lieu et place de €1,26, soit 6,7% de la moyenne des cours des 30 derniers jours.**

**Courant février 2009, la société a consolidé les deux tranches de la ligne de crédit syndiqué totalisant €210 Mio à de bonnes conditions et en assurant la pérennité de son financement pour sa totalité jusque septembre 2011 et pour partie jusqu'en septembre 2012. De surcroît deux financements supplémentaires sont en cours.**

---

### **1. ACTIVITES SUR PORTEFEUILLE**

#### **A. Locations**

Au niveau des locations, Banimmo a connu une bonne année tant en Belgique qu'en France. En Belgique, Banimmo a pratiquement terminé de louer les surfaces encore disponibles de la tour Atlantic House à Anvers tandis qu'en France, de nombreuses prises en location furent concrétisées pour les surfaces commerciales de Clamart (Paris) et Jardins des Quais (Bordeaux). La situation locative de ces deux actifs a donc bien progressé, Clamart ayant atteint un taux de remplissage de 78 % et Jardins des Quais de 79 %.

Les revenus locatifs nets progressent de 38,8 % pour atteindre €15,18 Mio.

Le taux d'occupation du portefeuille atteint 89% au 31 décembre 2008.

Au niveau des activités affectant le périmètre d'activités, Banimmo a conclu au cours de l'exercice un nombre important d'acquisitions et quelques cessions.

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

## **B. Acquisitions**

Les acquisitions de l'exercice, principalement réalisées avant l'été, se sont portées sur :

- Achat, dans le cadre d'une offre conjointe avec la sicafi Montea, de l'immeuble occupé par Unilever à Forest pour la somme de €25,5 Mio (hors frais) dans le cadre d'une opération de « sale and rent back ». Dans le cadre de cette transaction, Banimmo a augmenté sa participation dans Montea à 23,26 % du capital.
- Acquisition au terme d'une OPA sur certificats immobiliers du bâtiment North Plaza au Quartier Nord de Bruxelles pour €32 Mio. L'immeuble partiellement loué sera progressivement rénové.
- Renforcement de la participation dans la société Grondbank The Loop NV aux côtés de la ville de Gand, la participation passant de 17% à 25%.
- Prise en livraison du nouvel ensemble commercial de Clamart (Paris) dont Banimmo France avait progressivement assuré la commercialisation.
- Acquisition d'un actif commercial loué à Orléans dans une optique de remembrement.
- Acquisition d'un actif commercial loué à Fontenay-sous-Bois (Paris) loué à une chaîne alimentaire.
- Acquisition d'une galerie commerciale à restructurer à proximité de la gare Montparnasse (Paris).

## **C. Ventes d'actifs**

Les cessions n'ont pu atteindre les objectifs fixés des suites d'un marché immobilier qui s'est progressivement arrêté depuis septembre avec le développement de la crise bancaire mondiale et le gel des financements. Ceci a eu pour effet de retarder la conclusion de certaines transactions qui se reportent donc sur 2009.

Les cessions réalisées ont porté sur :

- La vente de 33 % du capital de la société de services Devimo (mise en équivalence), générant une plus-value nette de €3,45 Mio.
- La vente d'un immeuble commercial à Verviers générant une plus-value de l'ordre de €2,6 Mio par rapport au prix de revient.
- La vente d'un terrain de 39.739 m<sup>2</sup> à IKEA par notre filiale Grondbank The Loop générant – par mise en équivalence - une contribution nette de €1,33 Mio.

Au total, Banimmo aura procédé à un total d'investissements de €81,79 Mio et aura effectué des cessions pour un total de €17,04 Mio hors Grondbank The Loop.

## **D. Développements**

Banimmo continue de développer le futur immeuble de 29.500 m<sup>2</sup> destiné à devenir le siège social de la société de télécommunication Mobistar. Il sera livré au début du second semestre 2009. Mobistar occupera les lieux pour la fin de l'année au terme d'un contrat de location de 15 ans fixes avec une option d'achat ou une option de renouvellement du bail pour un second terme de 9 ans fixes. Cet immeuble deviendra une référence dans le secteur des bureaux car il atteindra les performances les plus élevées en matière d'efficacité énergétique, de rationalité d'occupation et de modularité.

Banimmo a également achevé une rénovation d'ampleur du Centre de Conférences de Dolce Chantilly ainsi que la construction de nouveaux espaces de réunion et d'un centre SPA haut de gamme au Dolce La Hulpe.

La rénovation profonde de l'immeuble Arts 27 dans le quartier CBD Européen a été lancée pour s'achever en septembre 2009.

## 2. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS

Une synthèse des résultats annuels est intégrée au présent communiqué.

Dans ces comptes, les résultats des Centres de conférences ont été maintenus selon le standard IAS 16 (immeubles d'exploitations évalués à leur coût historique moins les amortissements).

Cependant, le Conseil d'Administration a jugé qu'afin de mieux refléter la réalité économique du groupe, il fallait assurer un traitement homogène du portefeuille. Dès lors des comptes pro-forma dans lesquels les résultats des Centres de conférences sont traités selon le standard IAS 40 (immeubles d'investissement à la juste valeur) sont commentés dans le présent communiqué.

### Tableau des chiffres clés

#### Comptes de résultats consolidés

(en milliers d'euros)

	Conférence en IAS 40 Année 2008 (non audités)		
	31-déc-07	31-déc-08	
<b>Revenus récurrents</b>	<b>13.835</b>	<b>15.582</b>	<b>19.495</b>
dont revenu locatif net des immeubles de placement	10.937	15.178	idem
revenus locatifs bruts	14.211	17.877	idem
charges locatives	-3.274	-2.699	idem
dont honoraires et commissions de gestion	2.729	831	idem
dont quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	169	-427	3.486
Autres charges opérationnelles sur immeubles	-513	610	idem
Charges opérationnelles et administratives	-7.663	-7.911	idem
Autres revenus	0	0	
<b>Résultat Opérationnel Récurrent (REBIT)</b>	<b>5.660</b>	<b>8.281</b>	<b>12.195</b>
Résultat net des cessions sur les opérations immobilières	23.117	3.651	idem
Résultat net des cessions titres des sociétés mises en équivalence	0	3.424	idem
<b>Résultat Opérationnel Economique (EBIT)</b>	<b>28.777</b>	<b>15.357</b>	<b>19.270</b>
Charges financières nettes	-5.797	-6.309	idem
Dividendes	366	191	idem
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>23.346</b>	<b>9.238</b>	<b>13.151</b>
Impôts	-404	-526	idem
<b>Résultat Net Courant</b>	<b>22.943</b>	<b>8.712</b>	<b>12.626</b>
Variations de juste valeur sur immeubles de placement	-1.544	-3.477	idem
Variations de juste valeur sur instruments de couvertures	474	-1.917	idem
Impôts différés	862	930	idem
<b>Résultat de l'exercice - activités poursuivies</b>	<b>22.734</b>	<b>4.248</b>	<b>8.162</b>
Résultat de l'exercice - activités abandonnées	0	0	0
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>22.734</b>	<b>4.248</b>	<b>8.162</b>

### Chiffres Cles

Ratio de couverture des revenus récurrents sur coûts opérationnels et financiers	1,02	1,16
<u>Chiffres par action</u>		
Nombre moyen d'actions A	8.987.055	10.285.976
Nombre moyen d'actions B	1.038.372	1.038.372
<u>Résultat de base et dilué par action (en €)</u>		
Action A	1,98	0,30
Action B	4,77	1,11

### Bilan

	31-déc-07	31-déc-08
<b>Total Bilan</b>	233.289	364.649
dont immeubles de placement	167.933	251.881
dont immobilisations corporelles	14.505	29.491
dont participations sociétés mise en équivalence	11.052	36.812
dont actifs financiers à long terme	29.793	18.084
dont stocks	894	894
dont Trésorerie	1.524	14.279
<u>Capitaux Propres ( avant répartition)</u>	157.452	143.896
Dettes Financières long terme	21.931	155.866
Dettes Financières court terme	27.029	31.216

Pour mémoire, les revenus récurrents de Banimmo sont formés de 3 composantes :

- Les revenus locatifs nets
- Les honoraires et commissions de gestion dans le cadre de partenariats
- Nos quotes-parts dans les résultats des sociétés mises en équivalence.

Les **revenus locatifs nets** s'élèvent à €15,18 Mio versus €10,94 Mio. Banimmo a dépassé l'objectif annoncé de €14 Mio. Cette progression résulte en partie de la prise en location de nouvelles surfaces dans le portefeuille existant (dont l'impact est cependant dilué en 2008 par le fait des gratuités accordées) et surtout de la contribution des nouvelles acquisitions de l'exercice qui s'élève à €3,02 Mio.

Les **honoraires et commissions** s'élèvent à €831 K contre €2,73 Mio. En 2007, le montant avait été particulièrement élevé lié à une obligation performantielle relative à la livraison du Centre de Conférences Dolce La Hulpe. Cette commission avait représenté €2 Mio. Le partenariat en France avec le groupe Pramerica n'a généré aucune commission, aucun investissement n'ayant encore été réalisé.

La **quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence** s'élève à - €427 K contre €169 K et présente à nouveau des situations très diverses souvent affectées par des retraitements d'élément non-cash en IFRS, ce qui nécessite les commentaires suivants :

*i. SNC Jardins des Quais*

Cet investissement suit une évolution positive avec des prises en location importantes après travaux en 2008 qui entraînent une contribution positive de €513 K contre une perte de €319 K en 2007.

ii. Montea

Montea est intégré pour la première fois par mise en équivalence par suite de l'augmentation de notre participation à 23,26%. Sa contribution s'élève à une perte de €2,09 Mio alors qu'en 2007, Banimmo avait enregistré le dividende de €366 K provenant de Montea.

Cependant le résultat de Montea hors impact des justes valeurs est en progression de 7,5 % à €8,51 Mio. L'impact des justes valeurs atteint €16,86 Mio dont un tiers imputable à la variation de valeur des instruments de couverture sur taux d'intérêt. Le dividende de Montea sera en progression.

iii. Grondbank The Loop

La contribution de la société suite à la cession d'un terrain au groupe IKEA s'élève à €1,33 Mio.

iv. Centres de Conférences La Hulpe/Chantilly

Leur contribution passe d'une perte de €197 K à une perte de €535 K malgré une nette hausse du résultat net d'exploitation.

En effet, Dolce La Hulpe confirme son succès commercial en dépassant les objectifs de l'année.

La direction table sur une consolidation de ces résultats en 2009, alors que Dolce Chantilly connaît un résultat en léger retrait. Mais cette légère baisse est due à la réduction de capacité disponible suite à la rénovation importante des chambres et des salles de réunion. Ce programme portant sur €7,5 Mio a été financé sur fonds propres.

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

(en milliers d'euros et à 100%)

	Dolce La Hulpe		Dolce Chantilly		Consolidé
	2007 (10 mois)	2008	2007	2008	2008
Chiffres d'affaires	15.810	20.025	16.214	15.689	35.714
Résultat net d'exploitation (EBITDA) (1)	3.252	4.455	3.808	3.264	7.719
EBITDA loyers compris (2)		5.198		3.264	8.462
Progression C.A.		26,70%		-3,20%	
Progression EBITDA		37%		-14,30%	

(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 €743 K et € 878 K sur une année pleine.

Selon la norme IAS 40 Banimmo enregistre au titre de résultat de la mise en équivalence de cette participation un produit de €3,32 Mio en lieu et place d'une perte de €535 K soit une différence de €3,85 Mio. Vu la pertinence de ce résultat, la société a jugé nécessaire de communiquer et de commenter une 2<sup>ème</sup> version des comptes proforma sur ces bases.

Le **résultat net sur cessions** se décompose en cession sur actifs immobiliers et cession sur participations, essentiellement les 33 % détenus dans Devimo.

Le résultat sur cessions immobilières s'élève à €3,65 Mio et résulte de la cession du centre commercial de Verviers et de compléments de prix dus sur cessions d'exercice antérieur.

Le résultat sur cessions de participations s'élève à €3,42 Mio portant le total à €7,07 Mio contre €23,12 Mio.

Les **charges administratives et opérationnelles** s'élèvent à €7,91 Mio contre €7,66 Mio. La progression résulte du renforcement de l'équipe de gestion de Banimmo en France. Cette équipe est aujourd'hui stabilisée. En Belgique, les coûts de fonctionnement ont décru. Les coûts de fonctionnement sont restés inférieurs in globo aux budgets établis.

Les **charges financières nettes et dividendes** atteignent €6,12 Mio. Les charges financières nettes s'élèvent à €6,39 Mio. La société enregistre par ailleurs un produit de €270 K sur produits dérivés provenant de l'exercice d'options CAP en faveur de Banimmo et de la gestion du portefeuille d'instruments dérivés.

### **Le résultat net**

Le **résultat net courant**, avant retraitement de juste valeur aux normes IFRS s'établit à €8,72 Mio contre €22,94 Mio en 2007. Les principales différences proviennent essentiellement d'un report de certaines ventes d'immeuble sur l'exercice 2009, la performance récurrente ayant, quant à elle, progressé.

Le rapport entre la somme des charges opérationnelles et des charges financières et les revenus récurrents reste supérieur à 1. (1,16).

Le résultat net, part du groupe, s'élève à €4,25 Mio.

### **Actif Net**

L'**actif net comptable** sur base des normes IFRS s'élève à €12,67 par action. Comme rappelé à chaque exercice notre stratégie consiste à acquérir des immeubles ou des sites en vue de les repositionner ou de les redévelopper, c'est-à-dire les rénover sur le plan technique et les relouer à des conditions de marché. Dès lors une partie importante des actifs (>30%) ne fait pas l'objet d'une réévaluation à la juste valeur et donc le calcul de cet actif net par action n'est pas pertinent.

## **3. PREVISIONS ET ELEMENTS POST CLOTURE**

Banimmo a finalisé début 2009 la location de 4.652 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Alma Court. Cet immeuble est désormais quasi entièrement loué et prêt à la vente.

Banimmo a renforcé ses moyens de financement par la confirmation jusqu'en septembre 2011 d'une tranche de €140 Mio et par la prolongation jusqu'en septembre 2012 d'une tranche supplémentaire de €70 Mio de sa ligne de crédit. Banimmo respecte l'ensemble des ratios financiers prévus dans ce crédit syndiqué et dispose d'une marge raisonnable par rapport à ceux-ci.

Au niveau consolidé, le LTV (Loan To Value) s'établissait en fin d'année à 52%.

Le groupe finalise par ailleurs des refinancements afin de diversifier ses sources de crédit et lever des moyens nouveaux.

Les conditions économiques actuelles incitent à la prudence. Les incertitudes actuelles relatives au marché immobilier, aux disponibilités de financement et à la solidité des institutions bancaires constituent un environnement très instable. Banimmo a concentré ses efforts sur la stabilisation et la pérennité de ses financements qui lui permettront de saisir de probables opportunités à l'acquisition.

Banimmo s'attache par ailleurs à finaliser certaines ventes en cours depuis le second semestre 2008 à des conditions qui préservent la valeur pour l'actionnaire.

#### **4. DIVIDENDE**

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée des Actionnaires la mise en paiement d'un dividende brut ordinaire de €1,00 représentant un rendement brut de 6,7% par rapport à la moyenne des cours de bourse des 30 dernières séances.

#### **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 (bénéfice de EUR'000' 4.248) 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. Ils attirent l'attention sur le fait que les données non auditées reprises dans la troisième colonne du compte de résultats consolidés ("centre de conférence en IAS 40 - année 2008"), ne sont pas extraites des comptes annuels consolidés faisant l'objet de leur examen."

#### **Contact**

Didrik van Caloen  
NV Banimmo SA  
Tel. +32 2 710 53 41  
Email. [didrik.vancaloen@banimmo.be](mailto:didrik.vancaloen@banimmo.be)

Christian Terlinden  
NV Banimmo SA  
Tel. +32 2 710 53 42  
Email. [christian.terlinden@banimmo.be](mailto: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 29 biens immobiliers représentant une valeur totale de plus de € 390 millions. La Belgique constitue le marché prédominant, avec plus de 70% du portefeuille en termes de valeur de marché. La France représente un peu plus de 25% 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 (28.4%), le reste, soit 21.6%, étant entre les mains du public.*