

## COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée  
31 août 2009

---

### AMELIORATION DES REVENUS LOCATIFS ET RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE FINANCIERE

#### Synthèse

Evolution favorable des résultats locatifs nets affichant une progression de 31% par rapport au 30 juin 2008.

Prise en location de 10.976 m<sup>2</sup> dans le portefeuille et taux d'occupation du portefeuille au 30 juin 2009 historiquement élevé.

Renforcement de la structure financière.

Aucune vente sur portefeuille au 30 juin, ce qui pèse sur le résultat net courant négatif à concurrence de 1019 K€ contre un boni de 3.711 K€ au 30 juin 2008.

Plusieurs opérations de vente et d'acquisition en négociation pour le second semestre.

---

#### 1. ACTIVITES SUR PORTEFEUILLE

##### A. Locations

Malgré un contexte général très défavorable se traduisant par une prise en location historiquement faible tant en Belgique qu'en France (soit en Belgique 76% sous le niveau des 5 dernières années et en France 30%), Banimmco a concrétisé la location de 8.581 m<sup>2</sup> en Belgique et 2.395 m<sup>2</sup> en France.

En Belgique, la principale location porte sur 4.652 m<sup>2</sup> pour l'immeuble Alma Court (décentralisé) désormais occupé à 95%.

En France, les principales locations ont porté sur les actifs commerciaux de Clamart et Bordeaux, avec un taux de remplissage respectif de 87% et 82%.

A l'inverse, la situation locative de l'immeuble North Plaza se dégradera au cours du second semestre ; cette situation est conforme aux prévisions lors de la reprise de ce bâtiment et sa rénovation graduelle sera entamée.

Les revenus locatifs nets atteignent 8.343 K€, en progression de 31% par rapport au 30 juin 2008.

Le taux d'occupation du portefeuille atteint 90% au 30 juin 2009.

## **B. Acquisitions**

Au 30 juin 2009, aucune opération n'est intervenue. De manière générale, les transactions d'investissement sur les marchés belges et français ont été pratiquement inexistantes ; les marchés immobiliers sont en effet paralysés en raison soit d'un manque de financement bancaire disponible, soit d'une forte baisse des valeurs sur certains marchés qui inhibe les vendeurs, soit enfin d'une apathie généralisée des acteurs.

Une légère reprise semble se dessiner sur les grandes places immobilières.

Conforme au modèle d'affaires de Banimmo, la société travaille sur plusieurs opérations d'achat et vente (voir ci-après Eléments post clôture).

## **C. Développements**

Au cours du premier semestre, l'activité s'est concentrée sur la livraison prévue pour septembre/octobre des immeubles Sirius (29.500 m<sup>2</sup>) et Arts 27 (3.734 m<sup>2</sup>).

L'immeuble Sirius est prêté à Mobistar au terme d'un contrat de leasing opérationnel de 15 ans fixe moyennant un loyer brut annuel de 4.654 K€ payable à partir d'avril 2010.

La commercialisation des surfaces rénovées d'Arts 27 a débuté.

Certains travaux de moindre ampleur sont en cours sur les immeubles Atlantic House, Prins Boudewijnlaan à Kontich loué à Agfa Gevaert et Antwerp Expo.

En France, le principal chantier en cours est la restructuration de la galerie Vaugirard, en pied d'immeuble située en centre ville (Paris).

La phase d'éviction des locataires est en bonne partie achevée et les travaux vont pouvoir commencer.

Les engagements financiers issus de ces différents programmes restant à courir s'élèvent à 15.987 K€.

Indépendamment de toute cession à venir, Banimmo dispose de moyens financiers adéquats pour mener à bien ces programmes.

## 2. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS

Le tableau des chiffres-clés reprend la présentation adoptée depuis la publication des comptes annuels 2008.

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE	K €	K €	K €
	1er semestre 2008	1er semestre 2009	Centres de conférences en IAS 40 non audités
<b>Revenus récurrents</b>	7.175	5.956	12.604
dont Revenu locatif net des immeubles de placement	6.376	8.343	idem
Revenus locatifs bruts	7.775	10.243	idem
Charges locatives	-1.399	-1.900	idem
dont Honoraires et commissions de gestion	347	743	idem
dont Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	452	-3.130	3.518
Autres charges opérationnelles sur immeubles	-70	-242	idem
Charges opérationnelles et administratives	-3.843	-4.095	idem
Autres revenus	0	0	idem
<b>Résultat Opérationnel Récurrent (REBIT)</b>	<b>3.262</b>	<b>1.619</b>	<b>8.267</b>
<b>Résultat net des cessions sur les opérations immobilières</b>	<b>0</b>	<b>254</b>	idem
<b>Résultat net des cessions titres des sociétés mises en équivalence</b>	<b>3.424</b>	<b>0</b>	idem
<b>Résultat opérationnel (EBIT)</b>	<b>6.686</b>	<b>1.873</b>	<b>8.521</b>
Charges financières nettes	-2.787	-3.817	idem
Dividendes	191	81	idem
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>4.090</b>	<b>-1.863</b>	<b>4.785</b>
Impôts	-379	844	idem
<b>Résultat Net Courant</b>	<b>3.711</b>	<b>-1.019</b>	<b>5.629</b>
Variations de juste valeur sur immeubles de Placement	-2.798	-8.318	idem
Variations de juste valeur sur instruments de couvertures	1.015	-1.008	idem
Impôts différés	270	4.390	idem
<b>Résultat de l'exercice - activités poursuivies</b>	<b>2.198</b>	<b>-5.955</b>	<b>693</b>
Résultat de l'exercice - activités abandonnées	0	0	idem
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>2.198</b>	<b>-5.955</b>	<b>693</b>
Attribuable aux:			
- Actionnaires de la société	2.198	-5.955	693
- Intérêts minoritaires	0	0	0
Nombre d'actions moyen pondéré	11.356.544	11.356.544	11.356.544
Chiffres Clés	1er semestre 2008	1er semestre 2009	
Ratio de couverture des Revenus récurrents sur coûts opérationnels	1,83	1,37	
Rendement locatif brut du portefeuille	7,8%	8,2%	
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	-	9,9%	
Taux d'intérêt moyen des dettes bancaires	-	4,3%	
Ratio d'endettement (endettement financier sur le total du bilan)	44,8%	56,2%	
<u>Chiffres par action</u>			
Résultat Net Courant par action	0,33	-0,09	
Résultat Net par action	0,19	-0,52	
BILAN	31-déc.-08	30-juin-09	
<u>Total Bilan</u>	364.649	369.615	
dont Immeubles de placement	251.881	247.991	
dont Immobilisations corporelles	29.491	44.647	
dont Participations sociétés mises en équivalence	36.812	38.069	
dont Actifs financiers à long terme	18.084	16.889	
dont Stocks	894	894	
dont Trésorerie	14.279	3.527	
<u>Capitaux Propres ( avant répartition)</u>	143.896	125.528	
Dettes Financières long terme	155.866	142.609	
Dettes Financières court terme	31.216	65.234	

Les **revenus locatifs nets** s'élèvent à 8.343 K€ versus 6.376 K€.

Cette progression est imputable à la commercialisation d'espaces existants, en particulier Atlantic House à Anvers désormais loué à 91%, mais également aux immeubles acquis au cours de l'exercice 2008 et donc repris à 100% pour l'exercice en cours.

Ces immeubles sont Diamond Building (mars 2008), North Plaza (juin 2008), Fontenay-sous-Bois, Clamart, Galerie Vaugirard à Paris et Saran II à Orléans (été 2008).

La contribution de ces actifs au résultat semestriel s'élève à 2.746 K€.

A l'inverse, le complexe commercial de Verviers vendu en décembre 2008 génère un revenu locatif net de 227 K€ au premier semestre 2008 et n'est plus repris.

Le revenu locatif net du premier semestre n'est pas extrapolable sur le second semestre non seulement du fait de ventes potentielles en cours, mais également suite à certaines situations acquises, à savoir :

- La vente de l'immeuble Atlantic House : contribution au premier semestre de 939 K€.
- Le départ programmé de certains locataires de North Plaza : réduction de loyer de 400 K€ environ.
- Finalisation des évictions et autres régularisations sur la galerie Vaugirard : coût estimé de 250 K€.

Les **honoraires et commissions** s'élèvent à 743 K€ versus 347 K€. Ce poste reprend des honoraires de « project management » sur certains actifs pour compte de tiers et les honoraires de suivi des investissements dans les Centres de Conférences.

La **quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence** est fortement négatif à concurrence de -3130 K€ contre 452 K€.

Ce poste reprend pour rappel les participations dans les sociétés Montea, Jardin des Quais (Bordeaux), Conferinvest et The Loop.

Ces résultats sont fortement impactés par la comptabilisation des éléments non cash imposés par les normes IFRS qui n'ont pas nécessairement un caractère durable et qui ne sont pas en phase avec la durée de détention présumée de ces actifs.

*i. Montea*

Montea est mis en équivalence depuis le 31 mars 2008. Depuis cette date, Banimmo incorpore sa quote-part du résultat IFRS de Montea dans ses comptes, quote-part qui s'est substantiellement dégradée depuis le second semestre du fait d'ajustement à la baisse de la valeur des actifs immobiliers et des instruments dérivés de couverture.

La quote-part de Banimmo aux résultats de Montea est négative à concurrence de 1.775 K€ contre un boni de 446 K€ au 30 juin 2008, soit un écart de 2.221 K€ d'une période à l'autre.

Alors que le résultat courant net semestriel de Montea s'élève à 4.063 K€, le résultat net fait apparaître une perte de 7.472 K€. Cet écart provient d'ajustements de valeur sur portefeuille, en particulier en France, pour 9.837 K€ et sur instruments dérivés pour 1.703 K€.

Montea a payé un dividende de 2,09€ par action en 2009, soit 1.743 K€ à Banimmo.

*ii. Grondbank The Loop*

L'impact positif dans les comptes est marginal.

Après l'ouverture de Ikea fin décembre, la Grondbank The Loop prépare une seconde phase de viabilisation du site. Les permis nécessaires à la construction des deux ponts

devant relier les voiries de part et d'autre de la Pégoudlaan ont été demandés et obtenus. L'avant projet du développement retail et loisir a été finalisé. Les plans d'aménagement pour la viabilisation du champ 5 Est et pour le développement d'un parking sur le champ 8 ont été élaborés.

*iii. SNC Les Jardins des Quais*

La contribution du développement commercial de Bordeaux est négative à concurrence de 483 K€ contre une perte de 585 K€ au 30 juin 2008.

La commercialisation évolue favorablement, 82% des surfaces étant louées. La phase d'investissement est terminée.

L'impact des justes valeurs (négatives) des instruments dérivés de couverture (-440 K€ en base 100%) et la stabilisation de la juste valeur de l'actif à 42,5 millions € font apparaître une contribution assez stable aux comptes consolidés de Banimmo alors qu'au plan économique et immobilier, la progression depuis le 1<sup>er</sup> semestre 2008 est réelle.

*iv. Conferinvest*

La contribution comptable des centres de conférences (La Hulpe et Chantilly) s'élève à -960 K€.

En retirant à nouveau les éléments non cash (amortissement/juste valeur des instruments de couverture/autres postes IFRS résiduels), la contribution de ces actifs aux résultats de Banimmo eut été de 593,4 K€ soit un écart de 1.553,4 K€.

Ces chiffres s'élevaient respectivement à 372 K€ et 1.033 K€ en juin 2008.

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

Base 100%/ K€

	DLHulpe		Chantilly		Consolidé
	2008	2009	2008	2009	2009
Chiffre d'affaires	10.300	9.550	8.356	6.964	16.514
Résultat exploitation (EBITDA) (1)	2.605	1.853	2.037	1.105	2.958
EBITDA loyers compris (2)		2.015		1.105	3.435
Progression CA		-7,3%		-16,6%	-11,5%
Progression EBITDA		-29%		-46%	-36%

(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 899 K€ sur une année pleine.

Dolce La Hulpe et Dolce Chantilly connaissent une baisse d'activités se reflétant dans des taux d'occupation plus bas (La Hulpe 58% versus 62% ; Chantilly 64% versus 69%) et des ADR (Average Daily Rate) en baisse de 7 à 10% en moyenne.

Les budgets de séminaires des entreprises sont soit postposés, soit négociés au plus près par les entreprises.

Le segment Loisirs de la clientèle montre une résistance à la crise et constitue un axe de développement qui se confirme. La création d'un SPA à La Hulpe y contribue.

Différentes mesures de meilleure gestion des coûts ont été mises en place.  
La faiblesse du premier semestre aura comme conséquence que le niveau de l'année 2008 ne sera pas atteint.

Selon la norme IAS 40, Banimmo enregistrerait au titre de résultat mis en équivalence un produit de 5.688 K€ en lieu et place d'une perte de 960 K€.

Le **résultat net de cessions** inclut le paiement d'un complément de prix sur la vente de Verviers s'élevant à 254 K€.

Les **charges administratives et opérationnelles** s'élèvent à 4.095 K€ versus 3.845 K€, différence essentiellement imputable à l'indexation automatique des salaires en Belgique qui se répercute sur la masse salariale. Le second facteur est l'internalisation de la fonction de Property Management antérieurement sous-traitée à un prestataire externe. Le produit correspondant est repris en « Autres revenus » et se traduit par un meilleur contrôle des coûts.

Au **plan financier**, le premier semestre 2009 a connu plusieurs opérations :

- Banimmo a prolongé une partie de son crédit syndiqué à concurrence de € 50 millions sur un total de € 190 Millions de 2011 à 2012.
- Deux nouvelles facilités de crédit ont été obtenues pour respectivement € 48,5 millions, échéance 2010 et € 16,4 millions, échéance 2012.  
La première facilité de crédit a pour objet le financement du projet clé sur porte Sirius. Ce crédit sera prolongé si le bâtiment est encore en portefeuille en mai 2010.

Le taux d'intérêt moyen de la dette, coût des instruments de couverture compris (0,5%) s'est élevé à 4,8%.

La dette bancaire n'étant couverte qu'à concurrence de 27%, ce coût moyen devrait continuer à baisser au second semestre.

Profitant du niveau bas actuel des taux du marché, Banimmo a couvert sa dette via différents instruments avec effet à partir de l'exercice 2010, à concurrence de 97% de sa dette au 30 juin.

Les échéances couvertes portent jusqu'à mi 2012 et les couvertures balisent le coût de la dette dans une fourchette comprise entre minimum 1,50% pour 2010 et 2,65% pour 2012 et un maximum absolu de 3,15%.

La rubrique **impôts** comporte au titre d'impôts courants un boni de 844 K€ dont 1.064 K€ sont une contribution exceptionnelle non récurrente.

Le **résultat net consolidé** (IFRS) s'élève à -5.955 K€ contre 2.198 K€ au 30 juin 2008. Ce résultat est fortement influencé par les ajustements de juste valeur à concurrence de 8.318 K€ sur le portefeuille immobilier et 1.008 K€ sur les instruments de couverture.

Au cours des 6 mois de l'exercice 2009, l'expert statutaire de Banimmo a acté une perte de valeur temporaire du patrimoine de 3,3%.

Le rendement moyen sur le portefeuille évalué en juste valeur, sur base des nouvelles expertises, s'élève à 8,2%.

Considérant le même portefeuille loué à 100%, ce rendement serait de 9,9%.

La constante transformation d'une partie importante des actifs immobiliers sous gestion confère à ces valorisations un caractère très temporaire.

De plus, le manque de transactions constaté sur les marchés a compliqué la tâche des experts. Vu l'incertitude ambiante et le manque de points de comparaison, les experts ont adopté une position de prudence.

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

Le second semestre s'avère déterminant pour la formation du résultat annuel au vu des opérations réalisées post clôture ou susceptibles de se réaliser.

- Banimmo a cédé début juillet l'immeuble Atlantic House à un pool d'investisseurs privés belges au travers d'une émission de certificats fonciers. Ce schéma pourrait être reproduit à l'avenir.  
Le montant de la transaction s'est élevé à 30,81 millions €, générant une plus-value.  
Post opération, le ratio « Loan to Value » ou « Endettement financier sur Total Bilan » s'élève à 52%. Considérant cette vente et les deux opérations de financement conclues, Banimmo a généré 95,71 millions € de moyens financiers nouveaux, consolidant ainsi sa solidité financière.
- Banimmo a contractualisé la rénovation clé sur porte du bâtiment actuellement vide « H5 » sur le site Da Vinci à Evere. Le nouvel ensemble, de 3.637 m<sup>2</sup>, serait livré en été 2010.
- Banimmo a signé une promesse d'achat portant sur un ensemble commercial de 3.235 m<sup>2</sup> situé au cœur de Paris dans le quartier du Faubourg Saint Germain.  
Sous réserve de la finalisation du financement bancaire qui est imminente, l'opération se dénouera courant dernier trimestre.  
L'ensemble commercial est loué mais sa situation locative devra être retravaillée.  
Un communiqué spécifique donnera les détails de l'opération.
- En dépit de la conjoncture actuelle et dans la mesure où deux opérations de cession en cours aboutiraient avant la fin de l'année, Banimmo pourrait renouer avec le niveau de résultat courant économique (EBIT) des années antérieures.

Même si certains signes permettent d'espérer un début de reprise, l'évolution du marché immobilier reste incertaine et reste étroitement liée à la résolution de la crise bancaire.

Dans ce contexte, Banimmo concentre ses efforts sur la préservation de ses équilibres financiers axés sur un ratio d'endettement prudent et la couverture de ses coûts de fonctionnement opérationnels et financiers par ses revenus locatifs récurrents.

#### 4. **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL SELON LA NORME IAS34**

Ce 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](http://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](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 € 399 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.*