

## COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée  
23 juillet 2012 : 17h45

---

### **Déclaration Intermédiaire Evolution de l'activité au 1<sup>er</sup> semestre 2012**

Durant le semestre écoulé, Banimmo (NYSE Euronext BANI) a réalisé plusieurs acquisitions, contribuant ainsi à alimenter le pipeline de nouvelles opérations à valeur ajoutée. Banimmo a également pu conclure différentes prises en location dans les immeubles de bureaux Prins B. 5 (Anvers), Diamond (Bruxelles) et Alma Court (Bruxelles) pour une surface totale de 4.417 m<sup>2</sup>.

---

Dans un souci de plus grande transparence et fluidité de l'information, Banimmo publie à la mi-juillet une « guidance » de son résultat semestriel et un commentaire synthétique de l'activité de ce semestre.

Ces chiffres ne sont pas audités et seront soumis à l'approbation de Conseil d'Administration du 29 août prochain.

Le rapport financier complet selon la norme IAS 34 et le communiqué semestriel habituel seront diffusés le 31 août prochain.

#### **Activités commerciales**

En Belgique, Banimmo a signé plusieurs baux nouveaux dans les immeubles de bureaux Prins B. 5 (Anvers) pour 2.327 m<sup>2</sup>, Diamond (Bruxelles) pour 1.410 m<sup>2</sup> et Alma Court (Bruxelles) pour 680 m<sup>2</sup>.

Deux négociations totalisant 5.300 m<sup>2</sup> sont proches de leur finalisation. Banimmo espère pouvoir donner de plus amples renseignements lors du communiqué sur les comptes semestriels.

Concernant la France, les engagements de pré-commercialisation sur l'ensemble commercial de la Halle Secrétan (Paris 19<sup>ème</sup>) sont convertis en baux commerciaux et le bail emphytéotique administratif avec la Ville est en voie de ratification.

Sur l'actif Corvettes (Paris), Banimmo a conclu un bail avec l'opérateur de téléphonie mobile Free pour 3.791 m<sup>2</sup>.

La dernière cellule du Quai des Marques à Bordeaux totalisant 2.385 m<sup>2</sup> a également été louée, portant le taux d'occupation de ce vaste ensemble à 96%.

Le taux d'occupation global du portefeuille s'élève ainsi à 84% contre 78% au 31 décembre dernier.

Les revenus locatifs bruts du premier semestre s'élèvent à €7,43 Mio contre €9,62 Mio pour la même période de l'année dernière.

L'écart négatif provient essentiellement de la vente de quatre actifs en 2011 : Antwerp Expo, Clamart (Paris), Lozana (Anvers) et Saran I (Orléans), représentant un revenu locatif brut de €2,05 Mio sur le semestre.

Les acquisitions du premier semestre 2012 ne sont pas productives de revenus locatifs.

## **Activités de développement et d'investissement**

Sur le semestre écoulé, Banimmo a réalisé plusieurs acquisitions, contribuant ainsi à alimenter le pipeline de nouvelles opérations à valeur ajoutée.

Ces opérations au nombre de cinq sont les suivantes :

- Lancement d'un développement de bureaux à Charleroi portant sur un immeuble de 8.000 m<sup>2</sup> loué à 15 ans fermes à une institution financière. Sous réserve d'obtention du permis d'urbanisme, l'opération pourra débuter fin 2012. Cette opération est partagée 50/50 avec le détenteur historique du foncier.
- Acquisition à Versailles d'un immeuble de bureaux obsolète de 27.000 m<sup>2</sup> utiles, pour € 6,75 Mio. L'immeuble permet plusieurs types de reconversion, notamment mais pas exclusivement, la création d'un nouveau centre hôtelier opéré par la chaîne Dolce avec laquelle Banimmo exploite les sites de Chantilly (Paris) et La Hulpe (Bruxelles).
- Acquisition à Suresnes, en limite de Paris de deux sociétés détenant les fonciers et autorisations administratives pour redévelopper une galerie commerciale de 4.660 m<sup>2</sup>. Cette galerie est aujourd'hui à l'état d'abandon. Dans la foulée de la reprise, Banimmo a signé un bail portant sur 2.300 m<sup>2</sup> avec une enseigne alimentaire de renom. Le prix d'acquisition s'élève à € 11,5 Mio et la rénovation est estimée à € 7 Mio.
- Acquisition à Evere (Parc Da Vinci – Bruxelles) d'un terrain de 1ha 47a permettant une constructibilité de 30.000 m<sup>2</sup> pour un montant de € 1,8 Mio.
- Signature des accords de collaboration pour la commercialisation et le développement des Champs 3 et 5 du site The Loop à Gand (56.000 m<sup>2</sup>).

Ces opérations représentent un investissement immédiat de € 16,7 Mio pour une constructibilité totale de 70.000 m<sup>2</sup>.

Au plan des réalisations, Banimmo a livré l'immeuble de 7.200 m<sup>2</sup> loué à la Vlaamse MilieuMaatschappij à Gand à PMV dans le cadre d'une mission de maîtrise d'ouvrage délégué. Cette opération génère un profit sur l'exercice de € 866.230, en complément de la partie comptabilisée en 2011.

Banimmo a également vendu la cellule commerciale restante de 600 m<sup>2</sup> à Orléans pour le montant net de € 900.000. La première cellule fut vendue fin 2011 ; cet actif ne correspondait plus à la stratégie de Banimmo. Cette opération marginale a généré une perte de € 150.000.

Le total des actifs sous gestion, joint ventures incluses, s'élève au 30 juin 2012 à € 416 Mio.

## **Résultats**

L'ensemble de ces opérations commerciales et en capital dégagent un résultat opérationnel de € 2,72 Mio contre € 7,43 Mio en 2011.

Cette évolution ne préjuge pas de celle du résultat annuel. En 2011, certaines ventes étaient intervenues au premier semestre influençant favorablement le résultat semestriel.

Pour 2012, l'essentiel du programme en vente reste à réaliser au second semestre. Quatre actifs sont proposés au marché et sont à des degrés divers de négociation.

La contribution des sociétés mises en équivalence est en baisse, passant d'un bénéfice de € 1,65 Mio au premier semestre 2011 une perte de € 210 K.

La performance opérationnelle des centres de conférences est stable, mais le résultat de Dolce La Hulpe est impacté par une charge non récurrente de € 500.000.

Il en va de même pour l'actif Jardins des Quais à Bordeaux, dont la performance opérationnelle est en progression mais qui enregistre une charge exceptionnelle négative de € 900.000.

La charge financière nette s'élève à € 5,05 Mio contre € 1,53 Mio en 2011.

Si les intérêts sur la dette bancaire et obligataire restent globalement stables, les ajustements de valeurs comptables (non cash) sur instruments de couverture (IAS 39) se sont fortement dégradés, à la suite de la baisse continue des taux d'intérêt depuis septembre 2011 provoquée par la crise des dettes souveraines. L'écart négatif est de € 3,47 Mio entre les premiers semestres de 2011 et 2012.

Ce phénomène frappe l'ensemble des sociétés foncières qui, dans leur grande majorité, couvrent leur risque de taux.

Le résultat net consolidé (IFRS) du premier semestre de 2012 s'élève à un profit de € 0,03 Mio contre un profit de € 6,04 Mio pour la même période de 2011.

Ce résultat est peu significatif compte tenu de certaines charges non récurrentes affectant la contribution des sociétés mises en équivalence au premier semestre, et surtout les ventes d'actifs qui doivent se réaliser sur le second semestre.

#### **Contact:**

Didrik van Caloen  
nv BANIMMO sa  
Tel. : +32 2 710 53 41  
e-mail : [didrik.vancaloen@banimmo.be](mailto:didrik.vancaloen@banimmo.be)

Christian Terlinden  
nv BANIMMO sa  
Tel. : +32 2 710 53 42  
e-mail : [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 25 biens immobiliers représentant une valeur totale de € 416 millions. La Belgique constitue le marché prédominant, avec 62% du portefeuille en termes de valeur de marché. La France représente 38% 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 (49,8%) et le management (25,05%) qui ont conclu une convention d'actionnaires. Le reste, soit 25,15%, est entre les mains du public.*