

## COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée  
15 mai 2014 : 17h40

---

### Déclaration Intermédiaire Evolution de l'activité au 31 mars 2014

Le premier trimestre a été marqué par les transactions et évènements suivants :

- Au niveau locatif, la location et la livraison de la Galerie Bagatelle à Suresnes et la location de plus de 1.900 m<sup>2</sup> dans les immeubles de bureaux en Belgique.
- Au niveau du développement, Banimmo a lancé, en association avec un partenaire, le développement du nouveau siège de BNP Paribas Fortis à Charleroi (8.000 m<sup>2</sup>).

Après clôture, Banimmo est entrée dans un partenariat détenant un terrain à Namur, pour y développer à terme de l'ordre de 15.000 m<sup>2</sup> de bureaux et a également racheté le foncier de 7 ha détenu par City Mall à Charleroi, en vue de pouvoir y réaliser un développement mixte.

---

#### 1. ACTIVITES COMMERCIALES ET LOCATIVES

Au cours du premier trimestre 2014, Banimmo s'est focalisée en Belgique sur la location de surfaces dans ses immeubles de bureaux. Elle a ainsi loué une surface de 793 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Alma Court et 1.131 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Diamond.

En France, la pré-commercialisation de la Galerie Bagatelle à Suresnes est achevée et son inauguration a eu lieu ce 11 mars 2014. Cette galerie entièrement rénovée par Banimmo offre une surface totale de l'ordre de 5.300 m<sup>2</sup> (dont 4.700 m<sup>2</sup> de surface locative). Elle est articulée autour de l enseigne Monoprix qui occupe à elle seule 2.400 m<sup>2</sup> et d'une dizaine de commerces abritant des enseignes telles que Okaidi, Camaieu, Nocibé ou Au Bureau qui complètent l'offre locale de cette commune dynamique.

Le taux d'occupation global du portefeuille s'est légèrement amélioré, passant de 78,8% au 31 décembre 2013 à 79,1% au 31 mars 2014, principalement grâce à la location de surfaces dans les immeubles de bureaux en Belgique. Le taux d'occupation de ce segment passe en effet de 74% à 75%, ce qui constitue le premier pas vers l'objectif annoncé d'atteindre un taux d'occupation de 80% fin 2014.

Les revenus locatifs nets s'élèvent à € 2,3 millions au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 contre € 2,8 millions au 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Cette baisse fait suite aux ventes de quatre actifs au cours de l'année 2013 (Eragny, Rouen, Fontenay et Prins B.5) qui n'ont que partiellement été compensées par les nouvelles locations, la livraison de la Galerie Bagatelle et la nouvelle acquisition de Desguin, intervenues en cours de période. A périmètre constant, le revenu locatif net est resté stable.

## **2. ACTIVITES DE DEVELOPPEMENT, D'ACQUISITION ET DE DESINVESTISSEMENT**

### **a. Activités de développement**

En Belgique, Banimmo va entamer la construction du nouveau siège régional de BNP Paribas Fortis à Charleroi. Ce développement fait suite à l'accord amiable trouvé sur le différend opposant Banimmo à la société propriétaire d'un terrain à Charleroi. Banimmo s'est associée au groupe IRET pour assurer ensemble, à parts égales, le développement de ce projet. L'immeuble, situé sur le boulevard Tirou à Charleroi, déploiera une surface de 8.000 m<sup>2</sup> répartie sur 8 niveaux hors sol. Les 3 niveaux en sous-sol permettront d'abriter 75 emplacements de parking. Les permis ont déjà été obtenus et la construction débutera dans les semaines à venir pour une livraison fin 2015. Le locataire occupera son nouveau siège régional sur la base d'un contrat de location à 15 ans.

Par ailleurs, les travaux de construction du nouveau siège social bruxellois de 6.500 m<sup>2</sup> de Marsh et McLennan se poursuivent en vue d'une livraison fin 2014-début 2015.

En ce qui concerne la construction du nouveau siège de Deloitte à Gand, les demandes de permis ont été déposées et le début du chantier est prévu pour cet été.

En France, comme indiqué ci-dessus, le redéveloppement de la Galerie Bagatelle à Suresnes près de Paris est achevé.

Le redéploiement de la halle Secrétan (Paris) a été entamé à l'été 2013 dans le cadre d'un contrat de VEFA (*Vente en Etat Futur d'Achèvement*) et les travaux avancent conformément au planning prévu, avec une livraison durant le premier semestre de 2015.

Pour le redéveloppement du Marché Saint-Germain (Paris), la CDAC (permis socio-économique) a été obtenue et les demandes de permis ont été déposées.

### **b. Acquisitions**

Pour un aperçu des nouvelles acquisitions en Belgique, nous vous renvoyons au point 3. *Faits importants survenus après le 31 mars 2014*.

### **c. Désinvestissements**

Banimmo n'a réalisé aucun désinvestissement au cours de ce trimestre. Cependant, conformément à l'objectif annuel de vente de la société, le processus de vente de deux immeubles vient d'être initié.

## **3. FAITS IMPORTANTS SURVENUS APRES LE 31 MARS 2014**

Afin de constituer une réserve foncière de qualité lui permettant de développer de futurs « built-to-suit », Banimmo a réalisé l'acquisition de différents terrains ces dernières semaines :

- Mi-avril, Banimmo a racheté 50% d'une société détentrice d'un foncier de 52 ares à Namur sur lequel elle développera avec le groupe Thomas & Piron un projet de bureaux de 15.000 m<sup>2</sup>. Le terrain est situé sur le boulevard Cauchy, à proximité immédiate de la gare ferroviaire et de la gare des bus de Namur. Il permet la construction de 3 immeubles de bureaux (7.000 m<sup>2</sup>, 5.000 m<sup>2</sup> et 3.000 m<sup>2</sup>) avec un parking commun pour

150 voitures et 50 vélos. Les permis ont déjà été obtenus. Les immeubles bénéficieront d'une certification Breeam, ce qui conférera un caractère durable à ce projet.

- Dans le cadre du recentrage déjà annoncé de City Mall (dont Banimmo détient 41,6% du capital) sur ses deux projets de centres commerciaux à Verviers et Namur, City Mall et Banimmo ont conclu ce 15 mai un accord portant sur le rachat par Banimmo du foncier détenu par City Mall à Charleroi.

City Mall avait acquis ce foncier pour y réaliser un centre commercial de 50.000 m<sup>2</sup> mais, en concertation avec la Ville de Charleroi, ce projet a été abandonné.

Par cette transaction, Banimmo rachète 100% de la société détentrice d'un bail emphytéotique sur près de 7 hectares de terrain autour du Palais des Expositions de Charleroi situé à proximité de la place du Manège, ainsi que 54% des parts de Charleroi Expo SCRL, la société qui exploite le Palais des Expositions de Charleroi, propriété de la ville.

La taille du site et sa localisation à l'intérieur du Ring devraient permettre à Banimmo, en accord avec les Autorités, de s'inscrire pleinement dans le redéploiement de Charleroi et de travailler sur la création d'un nouveau quartier de ville, offrant à terme un mix composé de destinations résidentielles et économiques.

Ce projet s'inscrit dans un plus grand ensemble de projets structurants pour la Ville de Charleroi avec notamment la rénovation du Palais des Expositions, la rénovation du Ring, ...

Nonobstant sa situation en cœur de ville, le site est facilement accessible tant par les transports en commun (gare, bus, station de métro, ..) qu'en voiture via le Ring.

En France, Banimmo étudie un dossier d'acquisition d'une galerie commerciale, pour lequel elle a obtenu une exclusivité.

#### **4. PERSPECTIVES**

L'environnement immobilier global tant en Belgique qu'en France n'a pas connu d'évolution significative sur le trimestre écoulé.

Compte tenu du nombre d'opérations en cours, il est prématuré de se prononcer sur l'exercice 2014.

#### **5. CALENDRIER FINANCIER**

Assemblée Générale 2014 :	20 mai 2014
Publication de la déclaration semestrielle intermédiaire 2014 :	30 juillet 2014
Publication des résultats semestriels 2014 :	29 août 2014
Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2014 :	14 novembre 2014

**Pour plus d'informations, veuillez-vous adresser à :**

**Banimmo**  
Lenneke Marelaan 8  
1932 Zaventem  
[www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)

**Christian Terlinden**  
CEO  
Tel. : +32 2 710 53 11  
[christian.terlinden@banimmo.be](mailto:christian.terlinden@banimmo.be)

**Cedric De Laet**  
CFO  
Tel. : +32 2 710 53 11  
[cedric.delaet@banimmo.be](mailto:cedric.delaet@banimmo.be)

**A propos de Banimmo**

*Banimmo se profile aujourd'hui comme un acteur capable de produire ou transformer un actif immobilier répondant aux exigences et critères les plus stricts des investisseurs institutionnels finaux et de construire des immeubles built-to-suit répondant aux impératifs des occupants.*

*Cette compétence est applicable tant dans le secteur des immeubles de bureaux (où Banimmo est historiquement présent) que dans le segment des commerces ou dans les segments de niche (hôtels, maisons de repos ou autre).*

*L'entreprise compte une trentaine de collaborateurs. Le portefeuille immobiliers représente une valeur totale de € 365,7 millions fin 2013. La Belgique constitue le marché prédominant, avec 72,5% du portefeuille en termes de valeur de marché. La France représente 27,5% 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 (49,51%) et le management (23,27%) qui ont conclu une convention d'actionnaires. Le reste, soit 27,22%, est entre les mains du public.*