

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée
18 novembre 2014 : 7h45

Déclaration Intermédiaire Evolution de l'activité au 30 septembre 2014

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

- Au niveau locatif, un trimestre particulièrement actif avec la location de plus de 4.600 m² notamment en Belgique avec la location de plus de 2.900 m² dans l'immeuble Alma Court (Zaventem).
En France, intensification de la commercialisation de la Galerie Vaugirard à Paris, avec un taux d'occupation qui atteint désormais 64%.
Cette bonne activité locative pourrait encore se voir renforcer par quelques conclusions de négociations importantes d'ici la fin de l'année.
 - City Mall : Fin du partenariat et reprise des projets de Verviers et Namur via Urbanove Shopping Development, dont Banimmo est l'actionnaire majoritaire.
 - Plus de € 50 millions de produits de vente encaissés suite à la cession de la Galerie Bagatelle à Suresnes et la cession de la participation dans Montea.
-

1. ACTIVITES COMMERCIALES ET LOCATIVES

Au cours du troisième trimestre 2014, Banimmo s'est principalement consacrée en Belgique à la location de surfaces dans ses immeubles de bureaux. Elle a ainsi loué des surfaces de 2.906 m² dans l'immeuble Alma Court, 1.046 m² dans l'immeuble Athena Business Center et 425 m² dans l'immeuble Arts 27.

Dans l'immeuble H5, Banimmo finalise des négociations pour une prise en occupation par un occupant unique.

La Province d'Anvers (*Provincie Antwerpen*), locataire de l'immeuble situé Desguinlei à Anvers, a marqué son accord pour prolonger son bail pour une période de 8 mois ce qui repousse la date de son départ au plus tôt à juillet 2017, date à laquelle la reconversion de l'immeuble en résidentiel devrait être lancée.

L'immeuble North Plaza a été retenu dans le cadre d'un appel d'offre pour la Commission Européenne. North Plaza reste en lice avec deux autres immeubles.

Grâce à la location de ces surfaces dans les immeubles de bureaux en Belgique, le taux d'occupation de ce segment passe de 74% au 31 décembre 2013 à 77% au 30 septembre 2014. Si deux importantes négociations locatives en cours devaient se conclure avant la fin de l'année, le taux d'occupation de ce segment dépassera les 85%.

En France, comme annoncé précédemment, la commercialisation de la Galerie Vaugirard s'accélère, avec la conclusion de 291 m² de nouvelles locations, portant le taux d'occupation à 64%.

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 7,1 € millions au 3^{ème} trimestre 2014 contre 6,7 € millions au 3^{ème} trimestre 2013, soit une croissance de 7%. A périmètre constant, le revenu locatif net est passé de € 5,2 millions à € 6,0 millions, soit une hausse de 16%, en raison notamment de l'ouverture de la Galerie Bagatelle à Suresnes.

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

a. Activités de développement

En Belgique, Banimmo et son partenaire, le groupe IRET, ont entamé cet été la construction du nouveau siège régional de BNP Paribas Fortis à Charleroi. La livraison est toujours prévue fin 2015. Le locataire occupera son nouveau siège régional sur la base d'un contrat de location à 15 ans.

En ce qui concerne la construction du nouveau siège de Deloitte à Gand, les travaux sont en cours pour une livraison prévue fin 2015, conformément au planning originel.

Toujours sur le Tetris Business Park à Gand, la signature d'un nouveau built-to-suit de 5.000 m² pourrait intervenir d'ici la fin de l'année.

A Bruxelles, la commercialisation du projet Factor Three a été lancée sur le terrain situé dans le Parc Da Vinci. Les demandes de permis vont être introduites. Acquise en 2012, cette parcelle est située rue du Bourget, contre-allée du Boulevard Leopold III, l'axe majeur reliant Bruxelles à l'aéroport international de Zaventem. Situé à front de rue, ce terrain bénéficie d'une situation idéale qui lui confère une visibilité maximale. Cette parcelle développe une constructibilité de l'ordre de 25.000 m².

A Namur, Banimmo et son partenaire Thomas & Piron ont commencé la construction d'un 1^{er} bâtiment de bureaux (3.000m²) sur le terrain situé sur le boulevard Cauchy, à proximité immédiate de la gare ferroviaire et de la gare des bus de Namur. Des négociations finales avec un locataire potentiel sont en cours. Pour rappel, ce terrain permet la construction de 3 immeubles de bureaux (7.000 m², 5.000 m² et 3000 m²) avec un parking commun pour 150 voitures et 50 vélos.

A Gand, pour le développement du futur McArthurGlen Outlet Center, le délai pour la réalisation des conditions suspensives a été prolongé avec l'accord de toutes les parties. Entretemps, en collaboration avec la Ville, un premier concours d'architecture a été lancé pour sélectionner un auteur de projet en vue de l'introduction prochaine du permis concernant le Outlet Center et les espaces publics.

En France, la procédure d'obtention des permis pour l'immeuble de Rocquencourt (Versailles) a été lancée suite à la confirmation par un groupe hôtelier international d'opérer le futur hôtel.

Pour le redéveloppement du Marché Saint-Germain (Paris), les permis ont été obtenus et sont purgés de tout recours depuis fin octobre. La phase de redéveloppement débutera dans le cours du 1^{er} semestre de 2015. Le taux de prélocation atteint actuellement 60%.

Concernant le redéploiement de la halle Secrétan (Paris), les travaux continuent et avancent conformément au planning prévu. La livraison est toujours prévue durant le 1^{er} semestre 2015.

b. Acquisitions

Pour un aperçu des nouvelles acquisitions, nous vous renvoyons au point 3. *Faits importants survenus après le 30 septembre 2014*

c. Désinvestissements

Pour un aperçu des désinvestissements, nous vous renvoyons au point 3. *Faits importants survenus après le 30 septembre 2014*.

3. FAITS IMPORTANTS SURVENUS APRES LE 30 SEPTEMBRE 2014

- En France, en date du 14 octobre, Banimmo a cédé avec une plus-value significative à un investisseur institutionnel français l'ensemble commercial Galerie Bagatelle à Suresnes pour un prix de € 27 millions net vendeur. Pour rappel, cette galerie offre une surface totale de 5.300 m² (dont 4.700 m² de surface locative) et s'inscrit dans le centre ville de Suresnes avec une offre commerciale renouvelée. Cette galerie s'articule autour de l'enseigne Monoprix qui occupe à elle seule 2.400 m², que viennent compléter une dizaine de commerces.
- Banimmo a également signé une promesse d'achat irrévocable pour l'acquisition d'une galerie commerciale située à Pantin (Seine Saint-Denis), une commune limitrophe de Paris. Cette galerie fait partie d'un ensemble immobilier situé au cœur du centre-ville de Pantin, et est composée d'une quarantaine de boutiques, développant une surface totale de 9.500 m². L'acquisition porte sur 4.710 m², ce qui représente l'intégralité de la galerie hormis un supermarché Leclerc, unique copropriétaire. Le revenu locatif annuel net est de € 1,3 millions. La signature de l'acte notarié est prévue en janvier 2015. Banimmo initie la phase de redéveloppement de la galerie, nécessitant l'obtention d'autorisations attendues dans les 12 mois.
- En Belgique, de commun accord, le groupe l'Immobilière Huon et la société Banimmo ont convenu de mettre un terme à leur partenariat au sein de City Mall. Ce partenariat portait essentiellement sur le développement des projets de Verviers, Namur et Charleroi via une filiale commune (City Mall Invest). Afin de mener à bien le développement de ces 2 projets, ces derniers doivent être dotés de moyens financiers additionnels que Banimmo, associé à des partenaires financiers, est en mesure de lui apporter dans le cadre d'une nouvelle stratégie. Concrètement, Banimmo et ses partenaires financiers reprennent les projets de Verviers et de Namur afin de les finaliser. La reprise de ces deux projets se fait via la filiale commune City Mall Invest, qui change de nom pour devenir Urbanove Shopping Development. Le nouvel actionnariat de cette société est désormais la suivante : Banimmo (54,4%), un pôle public constitué de SRIW-Meusinvest-Namurinvest (29,6%), Besix Group (11,9%), et la Banque Degroof (4,1%). Dans ce cadre, un nouvel apport de fonds sous forme d'un prêt mezzanine de € 12 millions a également été réalisé et les crédits bancaires existants ont été prolongés.
- A Namur, le PCA-R initié par la Ville est devenu exécutoire, permettant ainsi à Urbanove Shopping Development de passer à la phase de conception du futur centre commercial.

Pour ce qui concerne le centre commercial de Verviers, Urbanove Shopping Development a initié les premiers travaux d'aménagement des accès. Parallèlement, la société a finalisé le contrat d'entreprise général avec Besix Group pour un prix non révisable. Enfin, au travers de sa filiale *Les Rives de Verviers*, Urbanove Shopping Development procède aux dernières acquisitions des fonciers sous option.

Fort de ces premiers éléments concrets de lancement du chantier, les contacts avec les enseignes identifiées est passée dans une nouvelle phase.

- Banimmo a également cédé l'entièreté de sa participation qu'elle détenait dans Montea (9,2%) à différents acheteurs institutionnels. Le produit de cette cession s'élève à € 25 millions.

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

Banimmo

Lenneke Marelaan 8
1932 Zaventem
www.banimmo.be

Christian Terlinden

CEO
Tel. : +32 2 710 53 11
christian.terlinden@banimmo.be

Cedric De Laet

CFO
Tel. : +32 2 710 53 11
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 immobilier représente une valeur totale de € 355,5 millions fin juin 2014. La Belgique constitue le marché prédominant, avec 73,2% du portefeuille en termes de valeur de marché. La France représente 26,8% 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 (23,28%) qui ont conclu une convention d'actionnaires. Le reste, soit 27,21%, est entre les mains du public.