

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée
30 juillet 2014 : 7h45

Déclaration Intermédiaire Evolution de l'activité au 1^{er} semestre 2014

Les principaux faits marquants de la période ont été :

- La location et la livraison de la Galerie Bagatelle à Suresnes près de Paris et la location de plus de 1.900 m² dans les immeubles de bureaux en Belgique.
- la cession d'une société qui est propriétaire d'un immeuble de bureaux en cours de construction en Belgique (Bruxelles) pour une valeur transactionnelle de € 23,2 millions et générant une plus-value partiellement comptabilisée à hauteur de € 1,1 million durant ce semestre.
- Le démarrage d'une nouvelle opération de « built-to-suit » à Charleroi portant sur 8.000 m² pour le compte de BNP Paribas Fortis.
- L'acquisition de différents terrains afin de constituer une réserve foncière de qualité permettant de développer de futurs « built-to-suit ».
- Un complément de provision sur le dossier City Mall conduisant à une perte comptable.

Dans un souci de transparence, Banimmo publie fin juillet une « guidance » de son résultat semestriel et un commentaire synthétique de l'activité de l'année.

Ces chiffres ne sont pas audités et seront soumis à l'approbation du Conseil d'Administration du 27 août prochain.

Un communiqué semestriel plus détaillé sera diffusé le 29 août prochain.

1. ACTIVITES COMMERCIALES ET LOCATIVES

Au cours du premier semestre 2014, Banimmo s'est consacrée en Belgique à la location de surfaces dans ses immeubles de bureaux. Elle a ainsi loué des surfaces de 793 m² dans l'immeuble Alma Court et 1.131 m² dans l'immeuble Diamond.

En France, la commercialisation de la Galerie Bagatelle à Suresnes est achevée et son inauguration a eu lieu le 11 mars 2014. Cette galerie entièrement rénovée par Banimmo occupe une surface totale de l'ordre de 5.300 m² (dont 4.700 m² de surface locative).

Dans la Galerie Vaugirard (surface locative de 2.083 m²), Banimmo a relancé la commercialisation et a ainsi loué une première cellule commerciale de 54 m². La location d'autres cellules commerciales devrait suivre dans les mois à venir.

Le taux d'occupation global du portefeuille est resté pratiquement stable, passant de 78,8% au 31 décembre 2013 à 78,6% au 30 juin 2014, la vente de l'immeuble Veridis, entièrement loué, étant compensée par les nouvelles locations.

Les revenus locatifs nets s'élèvent à € 4,9 millions au 1^{er} semestre 2014 contre € 4,7 millions pour la même période de l'année dernière. La perte de revenu locatif résultant des ventes de quatre actifs au cours de l'année 2013 (Eragny, Rouen, Fontenay et Prins B.5) a été complètement compensée par les loyers provenant des nouvelles locations de bureaux et de commerces, ainsi que ceux dégagés par l'acquisition de l'immeuble Desguin, intervenues en cours d'année 2014.

2. ACTIVITES DE DEVELOPPEMENT, ACQUISITIONS ET CESSIONS

a. Activités de développement

En Belgique, Banimmo a entamé la construction du nouveau siège régional de BNP Paribas Fortis à Charleroi. Banimmo s'est associée au groupe IRET pour assurer, à parts égales, le développement de ce projet. L'immeuble, situé sur le boulevard Tirou à Charleroi, déployera une surface de 8.000 m² et abritera 75 emplacements de parking. Les permis ont été obtenus et la construction a débuté à la fin du premier semestre pour une livraison programmée 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 m² de Marsh et McLennan se poursuivent en vue d'une livraison fin 2014-début 2015. (*voir également 2.c Cessions*).

En ce qui concerne la construction du nouveau siège de Deloitte à Gand, les permis ont été obtenus et le chantier a débuté en juillet. La livraison est programmée pour fin 2015.

A Gand, la préparation des dossiers en vue de déposer les demandes des différents permis nécessaire à la construction d'un futur McArthurGlen Outlet Center progresse. Plusieurs des conditions suspensives qui devaient être réalisées pour permettre le développement du futur centre l'ont été durant ce semestre. Pour certaines autres, le délai pour leur réalisation a été prolongé de commun accord jusqu'à fin septembre 2014.

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. Ce bâtiment est déjà pré-loué à concurrence de 92%.

Pour le redéveloppement du Marché Saint-Germain (Paris), la CDAC (permis socio-économique) a été obtenue et les demandes de permis de construire ont été déposées. Ce redéveloppement fait suite à la signature en 2013 d'un bail avec une grande enseigne internationale qui occupera environ deux tiers des surfaces. Le début des travaux est prévu au premier semestre 2015.

b. Acquisitions

Afin de constituer une réserve foncière de qualité lui permettant de développer de futurs « built-to-suit », Banimmo a acquis différents terrains au cours de ce semestre :

- 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 m². 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 m², 5.000 m² et 3.000 m²) 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. Des discussions avancées sont en cours pour l'occupation à long terme de deux immeubles.
- City Mall et Banimmo ont conclu mi-mai un accord portant sur le rachat par Banimmo d'une société détenant l'emphytéose sur un foncier détenu par City Mall à Charleroi pour un prix de € 7 millions.

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, 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. Banimmo est en discussion avec la ville de Charleroi pour l'étude d'un développement mixte tourné sur la rénovation du Palais des Expositions souhaitée par la Ville.

En France, Banimmo étudie un dossier d'acquisition d'une galerie commerciale en périphérie de Paris, pour lequel elle a obtenu une exclusivité. Après son acquisition prévue pour octobre, la galerie sera retravaillée au plan commercial afin d'en faire un produit de premier plan pour les investisseurs institutionnels.

c. Cessions

Banimmo a signé ce 30 juin 2014 une convention avec la Caisse Commune d'Assurance Integrale portant sur la cession de 100% des actions de la société Luso Invest. Cette société est propriétaire d'un immeuble en cours de construction, situé à Auderghem (Bruxelles) au croisement de l'avenue Herrmann-Debroux et du boulevard du Souverain, et qui développera une surface de 6.500 m². L'immeuble sera occupé sur la base d'un contrat de location à 15 ans par les filiales du groupe international de courtage en assurance Marsh & McLennan en Belgique.

Dans le cadre d'un contrat de Vente en Etat de Futur Achèvement conclu entre Luso Invest et Banimmo, cette dernière assurera la construction de l'immeuble jusqu'à sa livraison définitive. La livraison provisoire de l'immeuble est prévue fin 2014-début 2015. Cette vente représente le premier cas de « forward funding » réalisé par Banimmo et a été rendu possible en raison des qualités de cet immeuble.

Le prix de vente des actions est basé sur une valeur transactionnelle de l'immeuble de € 23,2 millions. Une partie de la plus-value, à savoir € 1,1 millions, a été prise dans les comptes au 30 juin 2014. Le solde sera comptabilisé au fur et à mesure de l'achèvement des travaux.

Cette transaction représente la première cession sur un objectif annoncé de 4 cessions pour l'année. Les autres opérations de cession sont à des degrés divers d'avancement. En ce qui

concerne la galerie Bagatelle à Suresnes, les négociations sont bien avancées avec un investisseur en vue de pouvoir conclure une vente dans les mois à venir.

Au niveau des joint-ventures, la participation dans City Mall Invest appelle des commentaires:

- Concernant le projet de centre commercial à Verviers, pour lequel le permis est désormais exécutoire, des progrès ont été réalisés avec la finalisation du contrat de construction et la poursuite de la commercialisation : la société est en voie de finalisation de contrats avec 2 enseignes phares et espère atteindre un taux de remplissage très significatif pour la fin de l'année. Les premiers travaux préparatoires ont été engagés.
- Concernant le projet de Namur, le Conseil Communal a approuvé le 26 juin 2014 le PCA-R (*Plan Communal d'Aménagement*) qui définit les affectations et les gabarits de la zone. Ce PCA-R est soumis à l'approbation de la Région qui est attendue très prochainement. Cet outil urbanistique est le fondement nécessaire à la préparation des demandes de permis qui seront déposées début 2015.

Aucune évolution significative n'a été enregistrée sur les autres joint-ventures auxquelles participe la société.

3. RESULTATS

Dans un contexte économique encore difficile, Banimmo a réussi à augmenter son revenu locatif net de € 4,7 millions à € 4,9 millions et a réalisé une plus-value sur cession, témoignant d'une activité opérationnelle saine.

Pour 2014, Banimmo s'est assigné un objectif de vente de près de € 80 millions. Avec la vente de Luso-Invest (détenant l'immeuble Veridis) au 30 juin, cet objectif est atteint à hauteur de 30%. Les négociations visant à la cession de deux autres actifs sont en cours d'avancement.

L'ensemble des opérations commerciales et en capital dégage un résultat opérationnel (hors résultat des sociétés mises en équivalence) de € 2,3 millions contre € 3,1 millions au premier semestre de 2013. La différence provient essentiellement d'une plus-value sur cession plus importante réalisée au premier semestre de 2013 (€ 2,2 millions) par rapport à un montant de € 1,1 million pris en compte sur la même période de cette année.

La contribution des sociétés mises en équivalence est de € -3,9 millions et résulte essentiellement de City Mall Invest. Le rachat par Banimmo d'une société filiale de City Mall à Charleroi (*voir supra 2.b Acquisitions*) à un prix de € 7 millions a conduit Banimmo à ramener la valeur de sa participation dans City Mall à zéro et par conséquent à enregistrer un complément de réduction de valeur de € 4,0 millions sur cette participation, désormais complètement amortie.

Le résultat financier s'élève à € -6,0 million. Ce poste est impacté par une perte de valeur (non cash) de € 0,95 million sur les instruments de couverture en raison de la baisse des taux d'intérêt à long terme intervenue durant le premier semestre.

Le résultat financier est également impacté par une réduction de valeur complémentaire de € 1,7 millions. Ce montant est constitué d'une provision sur les intérêts comptabilisés en 2013 sur le prêt mezzanine consenti par Banimmo à City Mall, que l'ensemble des créanciers avait accepté de capitaliser jusque décembre 2014. Leur recouvrabilité devenant incertaine, Banimmo a décidé de provisionner ce montant et pour les mêmes raisons, de ne pas enregistrer en produit les intérêts de l'exercice 2014 sur ce prêt.

Des ajustements de juste valeur sur immeubles affectent négativement les résultats à concurrence de € 1,2 Mio. Ils se concentrent en majeure partie sur les immeubles Diamond (loué à 66%) en Belgique et Corvettes (loué à 87%) en France. L'ajustement sur Diamond fait suite aux renégociations de baux conclues et aux travaux réalisés pour pouvoir accueillir ces nouveaux occupants.

Tenant compte d'un produit d'impôt de € 1,4 million, provenant pour la plus grande partie des impôts différés, le résultat net consolidé (IFRS) du premier semestre fait apparaître une perte de € 7,5 millions. La quasi-totalité de cette perte est imputable à des éléments non cash, à savoir les ajustements liés à City Mall (€ 5,7 millions), les variations de juste valeur sur immeubles de placements et instruments dérivés (€ 2,2 millions) et les impôts différés, le résultat net hors ces éléments étant proche de l'équilibre à -€ 0,7 million.

4. PERSPECTIVES

Les perspectives seront développées dans le communiqué semestriel du 29 août 2014.

5. CALENDRIER FINANCIER

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

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 73,1% du portefeuille en termes de valeur de marché. La France représente 26,9% 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.