

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée
29 août 2014 : 7h45

Résultats consolidés au 30 juin 2014

Les résultats de la période reflètent à la fois des perspectives positives à terme provenant de nouveaux dossiers de built-to-suit qui sont en cours de réalisation et de nouvelles locations et un certain nombre d'ajustements de nature comptable (non cash) sur la participation dans City Mall.

Les principaux faits marquants de la période ont été :

- La location et la livraison de la Galerie Bagatelle à Suresnes (5.300 m²) 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 comptabilisée à hauteur de € 1,1 million durant ce semestre. Le solde sera comptabilisé au fur et à mesure de la livraison.
 - Le démarrage d'une nouvelle opération de « built-to-suit » à Charleroi portant sur 8.000 m² pour le compte de BNP Paribas Fortis qui sera livrée courant 2^{ème} semestre 2015.
 - 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.
-

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 de 1.131 m² dans l'immeuble Diamond. Ces nouvelles locations permettront de générer un revenu locatif additionnel de € 0,3 million sur base annuelle.

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 5.300 m² (dont 4.700 m² de surface locative) et génère un revenu locatif annuel de € 1,6 million.

Dans l'immeuble de bureaux Les Corvettes, un locataire occupant 558 m² est parti et une renégociation portant sur une surface de 667 m² a eu lieu. Ces deux éléments engendrent une perte de revenu locatif annuel de € 0,1 million.

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 la société détenant l'immeuble Veridis (entièrement loué) étant compensée par les nouvelles locations.

Les revenus locatifs bruts et nets s'élèvent à respectivement € 6,7 millions et € 4,9 millions contre € 6,45 millions et € 4,7 millions pour la même période de l'année dernière, soit une hausse de l'ordre de 4%. 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 réalisées en 2014, ainsi que par ceux dégagés par l'acquisition de l'immeuble Desguin.

Au cours du premier semestre, aucune acquisition productive de revenus locatifs n'est survenue.

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, déploiera 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 nécessaires 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. Les négociations en vue de sa vente ont très vite débuté vu l'intérêt marqué des investisseurs pour ce type de produit.

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. Ces permis sont attendus pour la fin de l'année. Ce redéveloppement fait suite à la signature en 2013 d'un bail avec une grande enseigne internationale. Le début des travaux est prévu au premier semestre 2015.

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 a ensuite été formalisé par arrêté ministériel le 18 août 2014. 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.

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 confèrera 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. Un premier acompte de € 5 millions a été payé ; le solde est conditionné à l'approbation par la Ville d'un plan communal d'aménagement pour ce site.
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 finalise un dossier d'acquisition d'une galerie commerciale en lisière de Paris, pour lequel elle a obtenu, après une première phase de due diligence, 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 le 30 juin 2014 une convention avec la Caisse Commune d'Assurance Intégrale 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 million, a été prise dans les comptes au 30 juin 2014. Le solde sera comptabilisé au fur et à mesure de l'achèvement des travaux.

3. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE		
	K €	K €
	30/06/2014	30/06/2013
Revenus récurrents	5.520	5.165
dont Revenu locatif net des immeubles	4.886	4.737
Revenus locatifs bruts	6.701	6.451
Charges locatives	-1.815	-1.714
dont Honoraires et commissions de gestion	447	420
dont Quote-part dans le résultat économique des sociétés mises en équivalence	187	8
Autres charges opérationnelles sur immeubles	-140	-376
Charges opérationnelles et administratives	-4.009	-3.867
Autres revenus	-	-
Résultat Opérationnel Récurrent (REBIT)	1.371	922
Résultat net des cessions sur les opérations immobilières	1.129	2.157
Résultat net des cessions titres des sociétés mises en équivalence	-	-
Résultat opérationnel (EBIT)	2.500	3.079
Charges financières nettes	-3.457	-3.669
Dividendes	1.643	1.639
Résultats des autres actifs financiers	-82	-
Résultat avant impôts	604	1.049
Impôts courants	262	-1.454
Résultat Courant Net	866	-405
Variations de juste valeur sur immeubles de Placement (IAS 40)	-1.218	-5.406
Variations de juste valeur sur instruments dérivés (IAS 39)	-953	2.316
Variations de justes valeurs dans le résultat des sociétés mise en équivalence	-4.100	161
Gains/pertes de valeur sur Stocks Immeubles (IAS 2)	-	-
Gains/pertes de valeur sur Créances des sociétés mises en équivalence	-3.238	-
Gains/pertes de valeur dans les sociétés mises en équivalence	-	-5.284
Résultat de reclassement des participations des sociétés mises en équivalence	-	10.503
Dépréciation (dotation / reprises) sur participations des sociétés mises en équivalence	-	-3.157
Impôts différés	1.111	-611
Résultat de l'exercice - activités poursuivies	-7.532	-1.883
Résultat de l'exercice - activités abandonnées	-	-
Résultat de l'exercice	-7.532	-1.883
part minoritaires	0	0
Résultat de l'exercice part du groupe	-7.532	-1.883
Attribuable aux:		
- Actionnaires de la société	-7.532	-1.883
- Intérêts minoritaires	0	0
Nombre d' actions moyen pondéré	11.356.544	11.356.544

CHIFFRES CLES		30/06/2014	30/06/2013
Ratio de couverture des Revenus récurrents sur coûts opérationnels		1,33	1,22
<u>Chiffres par action</u>			
Nombre moyen d'actions A		10.625.838	10.318.172
Nombre moyen d'actions B		730.706	1.038.372
<u>resultat de base et dilué par action (en €)</u>			
Action A		-0,66	-0,17
Action B		-0,66	-0,17

BILAN		30/06/2014	31/12/2013
<u>Total Bilan</u>		358.851	356.784
dont immeubles de placement		83.138	83.168
dont immobilisations corporelles		1.911	1.825
dont participations sociétés mise en équivalence		9.516	10.760
dont actifs financiers à long terme		81.772	74.590
dont Stocks		155.101	152.060
dont trésorerie		4.722	4.066
<u>Capitaux Propres (avant répartition)</u>		108.270	115.651
Dettes financières long terme		215.560	193.028
Dettes financières court terme		5.378	6.083

Résultats

Pour mémoire, les revenus récurrents de Banimmo proviennent de 3 sources principales :

- Les revenus locatifs nets
- Les honoraires et commissions de gestion dans le cadre de partenariats
- La quote-part dans les résultats des entreprises associées. Les éléments non cash de ces sociétés sont extraits du résultat économique de celles-ci.

Les revenus locatifs nets s'élèvent à € 4,9 millions au 30 juin contre € 4,7 millions au 30 juin 2013. Cette variation est commentée au point « Activités Commerciales ».

Les honoraires et commissions sont restés stables à € 0,4 million. Ce poste comprend essentiellement la gestion des actifs « Dolce » pour compte de Conferinvest.

La contribution (cash et non cash) des entreprises associées s'élève à € -3,9 millions. Ce résultat négatif est essentiellement composé d'une correction de valeur complémentaire sur la participation dans City Mall Invest. Le rachat par Banimmo d'une société filiale de City Mall détenant un important foncier à Charleroi 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 une correction de valeur de € 4,0 millions sur cette participation.

Le solde du poste résultat des entreprises associées s'élève à un produit de € 0,1 million réparti comme suit :

- Conferinvest, qui regroupe les deux hôtels Dolce La Hulpe et Dolce Chantilly a une contribution positive de € 0,2 million. Cette contribution provient du site de La Hulpe pour

lequel l'accord signé avec Deloitte l'année passée entraîne une hausse du chiffre d'affaires. Pour le site de Chantilly, l'activité reste handicapée par des travaux de mise en conformité du complexe hôtelier et par un environnement général difficile en France.

- Grondbank The Loop a une contribution négative (récurrente) de € 0,1 million, ce qui est en ligne avec les années précédentes. La vente des différentes parcelles qui aura lieu à court et moyen terme, dont notamment la vente de celle sur laquelle sera développé l'immeuble Deloitte, permettra à la société de progressivement générer des plus-values, en fonction du rythme des développements réalisés.

Hors éléments non cash, le résultat des entreprises associées s'élève à € 0,2 million contre un résultat à l'équilibre durant le premier semestre de l'année passée.

Les coûts de fonctionnement se sont élevés à € 4,0 millions contre € 3,9 millions durant le premier semestre de l'année passée. La légère hausse provient essentiellement d'honoraires d'avocats et de frais non récurrents liés à l'étude de dossiers d'investissement et de développement.

Banimmo réalise une plus-value sur cession de € 1,1 million, contre € 2,2 millions sur la même période l'année dernière. Ce montant représente une partie de la plus-value totale liée à la cession de la société Luso Invest (détenant l'immeuble Veridis). Le solde sera comptabilisé au fur et à mesure de l'achèvement des travaux.

Le résultat financier s'élève à € -6,0 million contre € 0,3 million durant le premier semestre de l'année passée. 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. Durant le premier semestre de l'année passée, la société avait enregistré un gain de valeur de € 2,15 millions sur instruments de couverture, soit une différence entre les deux exercices de € 3,1 millions.

Le résultat financier est également impacté par une réduction de valeur complémentaire de € 1,7 millions liée à City Mall. 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 jusqu'en 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. Puisque la société a enregistré un produit financier de € 1,4 million durant le premier semestre de l'année passée, la différence entre les deux exercices s'élève à € 3,1 millions. Cette différence, cumulée à celle provenant des instruments de couverture (€ 3,1 millions) explique l'écart important du résultat financier entre les deux exercices.

A partir de 2015, les charges financières diminueront du fait de l'échéance de nombreux instruments de couverture contractés en 2011 et de l'entrée en vigueur de nouveaux contrats à des niveaux de taux d'intérêts plus faibles.

Le coût moyen de la dette avant impact des instruments de couverture s'établit à 3,45% contre 3,23% au 30 juin 2013. Compte tenu des instruments de couverture, ce coût moyen s'élève à 4,73% contre 4,61 %. La hausse du taux d'intérêt s'explique par le fait que la dette moyenne sur le semestre est moins élevée que celle du semestre de l'année passée et que le poids relatif de l'emprunt obligataire, avec un taux d'intérêt de l'ordre de 5,17%, pèse dès lors plus lourdement dans le calcul du coût moyen de la dette.

Des ajustements de juste valeur sur immeubles affectent négativement les résultats à concurrence de € 1,2 million. Ils se concentrent en majeure partie sur les immeubles Diamond (loué à 66%) en Belgique et Les Corvettes (loué à 87%) en France. L'ajustement sur Diamond

fait suite aux renégociations de baux conclues et à des travaux réalisés pour pouvoir accueillir de nouveaux occupants.

Le produit d'impôt s'élève à € 1,4 million et se répartit entre les impôts courants positifs et les impôts différés :

- Un produit d'impôts courants de € 0,3 million, lié à une reprise de l'impôt sur les ventes intervenues l'année passée ;
- Une reprise d'impôts différés de € 1,1 million, liée à de multiples variations. Les pertes de valeur et dépréciations enregistrées sur la participation et la créance d'intérêt dans City Mall n'ont pas généré, quant à elles, d'impôts différés actifs.

Le résultat net consolidé (IFRS) du premier semestre fait apparaître une perte de € 7,5 millions contre une perte de € 1,9 million en juin 2013. La quasi-totalité de la perte enregistrée ce semestre est imputable à des éléments non cash, à savoir les ajustements non cash liés à City Mall (€ 5,7 millions), aux variations de juste valeur sur immeubles de placements et instruments dérivés (€ 2,2 millions) et aux impôts différés. Le résultat net hors ces éléments étant proche de l'équilibre à € - 0,7 million.

4. VALEUR INTRINSEQUE PAR ACTION

La valeur intrinsèque par action s'élève à € 10,52 par rapport à un cours de bourse de € 8,02 au 30 juin 2014. Cette valeur est déterminée en considérant à l'actif les immeubles de placement (IAS 40) à la juste valeur, la participation dans Montea à sa valeur boursière, les centres de conférence et Grondbank The Loop à la valeur d'experts, mais en conservant les fonciers, les joint-ventures et les actifs en stocks (IAS 2) au plus bas de soit leur valeur historique d'acquisition soit leur valeur de réalisation si cette dernière lui est inférieure.

Les fonciers et actifs en stock représentent une valeur comptable de € 155 millions.

De ces actifs est déduite la dette financière nette pour sa valeur nominale.

Enfin, ce résultat est divisé par le nombre d'actions afin d'obtenir la valeur intrinsèque par action.

5. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Banimmo a conclu une promesse de vente avec un investisseur institutionnel français portant sur la cession de la galerie Bagatelle à Suresnes. L'acte notarié de cession devra intervenir d'ici 2 mois. Dans le cas contraire, Banimmo percevra une indemnité contractuelle correspondant à 10% du prix de cession.

Au cours de l'été, Banimmo a finalisé en Belgique la location de 1.498 m² dans les immeubles de bureaux Alma Court (1.266 m²) et Arts 27 (232 m²), ce qui permettra de générer un revenu locatif additionnel de € 0,2 million sur base annuelle.

En France, sur le site de la Galerie Saint-Germain, 900 m² supplémentaires ont fait l'objet d'un accord de principe avec une grande enseigne internationale. La rédaction du contrat de bail est en cours. Ceci porterait le taux de précommercialisation à 63%.

A Rocquencourt (Versailles), Mercedes-Banz France a quitté l'immeuble au 31 juillet, comme contractuellement prévu. Banimmo a identifié un opérateur hôtelier international américain. Un cahier des charges pour la transformation en hôtel a été arrêté. Cet opérateur a identifié à son tour des investisseurs finaux intéressés par une vente en état futur d'achèvement. Des négociations sont en cours.

6. PERSPECTIVES

Pour 2014, Banimmo s'est assignée 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%. En ce qui concerne la galerie Bagatelle (Suresnes), la cession devra intervenir d'ici 2 mois, portant le taux de réalisation des objectifs à plus de 60%. (cfr 5. *Evènements postérieurs à la clôture*). Les négociations visant à la cession d'un autre actif sont en cours d'avancement.

L'objectif principal reste la finalisation du programme de cessions sur ces deux actifs afin de pouvoir atteindre l'objectif de vente annoncé et ainsi pouvoir réaffecter les capitaux du groupe sur des projets de (re)développement. A cet égard, Banimmo continue d'identifier de nombreuses opportunités comme en témoignent les projets de «built-to-suit» qui viennent de démarrer.

Le second objectif consiste à finaliser la location des immeubles de bureaux en Belgique notamment les ensembles North Plaza, H5 et Alma Court (total 16.000 m²).

Du fait de l'impact important des éléments exceptionnels négatifs liés à la participation dans City Mall, le résultat net consolidé annuel 2014 devrait rester négatif.

7. CALENDRIER FINANCIER

Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2014 : 14 novembre 2014

8. RAPPORT FINANCIER SELON LA NORME IAS 34

Le rapport financier selon la norme IAS 34 comprenant le rapport de gestion intermédiaire ainsi que le rapport du commissaire aux comptes est disponible sur le site internet www.banimmo.be

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.