

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée
Bruxelles, le 2 mars 2015 7h45

Résultats consolidés au 31 décembre 2014

Objectifs opérationnels atteints:

- Nouvelles locations ou renouvellement de baux conclus portant sur plus de 12.000 m², entraînant une hausse importante du taux d'occupation global du portefeuille (82,1%).
- Rééquilibrage progressif du portefeuille vers des actifs de commerces et des projets de 'built-to-suit' loués à long terme dans le segment des bureaux.
- Produit total des cessions de € 75 millions.
- Signature sur l'exercice d'un nouveau développement 'built-to-suit' et acquisition de terrains afin de constituer une réserve foncière de qualité pour de nouvelles opérations.
- Baisse attendue des revenus locatifs nets provenant en grande partie de cessions d'actifs.

Le résultat opérationnel s'élève à € 10,5 millions contre € 7,2 millions en 2013.

Le résultat courant net renoue avec le bénéfice, passant à € 3,2 millions contre une perte de € 4,2 millions en 2013.

Ajustements comptables négatifs significatifs à concurrence de € 12,5 millions dont € 8,4 millions au titre de la participation dans Urbanove (ex-City Mall) conduisant à un résultat net négatif de € 9,3 millions .

La valeur intrinsèque nette¹ s'élève à 10,66 €.

1. ACTIVITES COMMERCIALES ET LOCATIVES

Les revenus locatifs nets s'élèvent à € 9,0 millions contre € 9,9 millions en 2013.

Cette baisse est principalement imputable à la vente des actifs intervenue courant 2013 (Rouen, Fontenay, Eragny et Prins B.5). Ces quatre actifs dégageaient en 2013 un revenu locatif net de €1,8 million. Cette baisse a été en grande partie compensée par le revenu locatif de € 1,5 million généré par l'acquisition d'un immeuble de bureaux (Anvers) début 2014 et de nouvelles locations.

¹ Valeur intrinsèque : voir définition page 8

A périmètre constant, le revenu locatif baisse de € 0,5 million principalement en raison du Marché Saint-Germain dont la restructuration en cours entraîne la mise en place de protocoles d'éviction avec les différentes enseignes actuelles à des conditions locatives inférieures.

En termes de nouvelles locations, Banimmo aura connu une année particulièrement fructueuse : le total des nouvelles locations s'élève à 12.400 m², essentiellement réalisée dans le secteur bureaux en Belgique.

Ainsi l'immeuble H5 a été loué à long terme dans sa totalité (3.785m²) à Electrabel. De même, l'immeuble Alma Court affiche un taux d'occupation de 94% grâce à la location de 3.916 m² supplémentaires. L'immeuble de bureaux de La Hulpe a lui aussi vu sa situation s'améliorer grâce à la location de 1.350 m².

La France a quant à elle enregistré près de 1.000 m² de nouvelles locations.

En conséquence, le taux d'occupation global du portefeuille est passé de 78,8% en 2013 à 82,1% fin 2014. De la même façon, le segment bureaux a vu son taux d'occupation connaître une hausse importante : de 74,3% fin 2013 à 80,8% en 2014. Dans ce segment, seuls les immeubles North Plaza (10.000 m² disponibles), Diamond (4.000 m² disponibles) et dans une moindre mesure Arts 27 (1.100 m² disponibles) ont encore des surfaces importantes non occupées. Notons que l'immeuble North Plaza a été retenu dans le cadre d'un appel d'offre pour la Commission Européenne parmi 3 candidats. Une décision devrait être prise dans les semaines à venir.

2. ACTIVITES DE DEVELOPPEMENT, ACQUISITIONS ET CESSIONS

a. Activités de développement

Les actifs en développement en **Belgique** ont connu des avancées importantes.

- En Belgique et plus particulièrement à Gand, la construction sur le *Tetris Business Park Ghent* de l'immeuble de 7.500 m² qui abritera le siège régional de Deloitte suit le planning prévu. La livraison devrait intervenir à l'automne de cette année. Rappelons que Deloitte en Belgique et Banimmo avaient conclu une convention fin 2013 pour la construction à Gand du siège régional du groupe international d'audit et de consultance. L'immeuble sera loué sur base d'un contrat de leasing de 15 ans.
- A Bruxelles, la construction du futur siège de la société internationale Marsh & McLennan (immeuble Veridis - 6.500 m²) s'est poursuivie, avec une livraison provisoire prévue en mars 2015 (voir également 2.c Cessions).
- 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, développera une surface de 8.000 m². La construction a débuté à la fin du premier semestre 2014 pour une livraison programmée fin 2015. Le locataire occupera son nouveau siège régional sur la base d'un contrat de location à 15 ans.
- Les travaux pour la construction d'un premier bâtiment de bureaux (3.000 m²) ont été lancés à Namur (développement Cauchy) pour le compte d'une entité publique (voir également 2.b Acquisitions et 5. Eléments postérieurs à la clôture).

En **France**, les développements ont porté sur 4 actifs :

- Le développement de la Galerie Bagatelle à Suresnes, près de Paris, a été finalisé début 2014 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. Elle s'articule autour de l'enseigne Monoprix qui occupe à elle seule 2.400 m², que viennent compléter une dizaine de commerces. En octobre 2014, après avoir mené à son terme le repositionnement de la galerie, Banimmo a vendu celle-ci à un investisseur institutionnel (voir également 2.c Cessions).
- La rénovation de la Halle Secrétan (Paris 19^{ème}) évolue normalement dans le cadre d'un contrat de VEFA (*Vente en Etat Futur d'Achèvement*) avec une livraison de la nouvelle galerie en avril 2015. Rappelons que ce bâtiment est déjà pré-loué à hauteur de 92%.
- Le Marché Saint-Germain (Paris 6^{ème}) a connu plusieurs évolutions marquantes. Tout d'abord, les permis ont été obtenus et sont purgés de tout recours depuis fin octobre 2014. La phase de redéveloppement débutera dans le courant du 1^{er} semestre de 2015. Ensuite, le taux de prélocation atteint actuellement 67% et compte 3 enseignes internationales de premier ordre. Des discussions sont actuellement en cours pour la prélocation du solde des surfaces. A cet égard, des lettres d'intention ont été signées permettant de passer à la phase de conclusion des baux. La livraison de la galerie rénovée devrait avoir lieu fin 2016.
- Fort de son succès locatif, Banimmo a décidé de lancer fin 2014 la deuxième phase de travaux de la galerie Vaugirard (Paris 14^{ème}). Celle-ci devrait être achevée à la fin du premier semestre de 2015.

Au niveau des **joint-ventures**, la participation dans Urbanove appelle le commentaire suivant :

- En novembre dernier, l'Immobilière Huon et Banimmo ont mis fin à leur partenariat de 2010. Au terme de cet accord, Banimmo détient 49% de l'ensemble au côté de Besix, la Banque Degroof et les pouvoirs publics (Namurinvest et Meusinvest) regroupés autour de la SRIW. Ces actionnaires sont représentés au conseil d'administration d'Urbanove auquel Banimmo apporte son expertise immobilière. L'accord a également permis de refinancer Urbanove pour poursuivre les projets.

b. Acquisitions

Afin de constituer une réserve foncière de qualité lui permettant de développer de futurs « built-to-suit », Banimmo a acquis en **Belgique** différents terrains au cours de 2014 :

- En 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. Concernant le bâtiment de 3.000 m², le contrat de bail long terme avec une administration publique régionale a été signé.
- En mai, Banimmo a racheté à City Mall une société détenant l'emphytéose sur un foncier de 7 ha à Charleroi pour un prix de € 7 millions. 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.

Banimmo a signé en **France** une promesse d'achat irrévocable pour l'acquisition d'une galerie commerciale située à Pantin (Seine Saint-Denis), une commune limitrophe de Paris desservie par de nombreux transports en public comme le métro parisien et le RER. 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. Le solde des surfaces est occupé par le supermarché Leclerc, copropriétaire de la galerie. La signature de l'acte notarié a été réalisée en janvier 2015.

c. Cessions

Banimmo a conclu deux cessions:

- Banimmo a cédé en juin 2014 100% des actions de la société Luso Invest. Cette société est propriétaire d'un immeuble situé à Auderghem (Bruxelles) au croisement de l'avenue Herrmann-Debroux et du boulevard du Souverain, développé par Banimmo sur 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. Le prix de vente des actions est basé sur une valeur transactionnelle de l'immeuble de € 23,2 millions. Une plus-value de € 2,5 millions, a été enregistrée dans les comptes au 31 décembre 2014 en fonction de l'état d'achèvement.
- En octobre 2014, Banimmo a cédé à un investisseur institutionnel français l'ensemble commercial Galerie Bagatelle à Suresnes (*voir 2.a Activités de développement*) pour un prix de € 27 millions net vendeur. La plus-value brute avant impôt s'élève à € 6,5 millions.

Ces deux cessions ont été réalisées pour un montant cumulé de plus de € 50 millions.

Par ailleurs, Banimmo a également cédé en novembre la totalité de la participation qu'elle détenait dans Montea (9,2%) à différents acheteurs institutionnels. Le produit de cette cession s'élève à € 25 millions. Cette cession ne dégage pas de plus-value en 2014 car Banimmo avait déjà enregistré un résultat de € 10,5 millions lors de la déconsolidation de la société en 2013.

3. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS

Tableau des chiffres clés

| COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE | | | K € | K € |
|---|--|--|----------------|---------------|
| | | | 31/12/2013 | 31/12/2014 |
| Revenus récurrents | | | 10.441 | 9.901 |
| dont Revenu locatif net des immeubles | | | 9.884 | 8.998 |
| <i>Revenus locatifs bruts</i> | | | 12.407 | 12.953 |
| <i>Charges locatives</i> | | | -2.523 | -3.955 |
| dont Honoraires et commissions de gestion | | | 874 | 978 |
| dont Quote-part dans le résultat économique des sociétés mises en équivalence | | | -317 | -75 |
| | | | - | - |
| Autres charges opérationnelles sur immeubles | | | -314 | -58 |
| Charges opérationnelles et administratives | | | -7.572 | -8.352 |
| Autres revenus | | | 0 | - |
| Résultat Opérationnel Récurrent (REBIT) | | | 2.556 | 1.491 |
| Résultat net des cessions sur les opérations immobilières | | | 4.379 | 9.052 |
| Résultat net des cessions titres des sociétés mises en équivalence | | | 249 | - |
| Résultat opérationnel (EBIT) | | | 7.184 | 10.543 |
| Charges financières nettes | | | -7.144 | -7.349 |
| Dividendes | | | 1.725 | 2.533 |
| Résultats des autres actifs financiers | | | -109 | -29 |
| Résultat avant impôts | | | 1.656 | 5.698 |
| Impôts courants | | | -5.877 | -2.535 |
| Résultat Courant Net | | | -4.221 | 3.163 |
| Variations de juste valeur sur immeubles de Placement (IAS 40) | | | -6.549 | -3.930 |
| Variations de juste valeur sur instruments dérivés (IAS 39) | | | 2.807 | -760 |
| Variations de justes valeurs dans le résultat des sociétés mise en équivalence | | | -172 | 185 |
| Gains/pertes de valeur sur Stocks Immeubles (IAS 2) | | | -5.800 | -400 |
| Gains/pertes de valeur sur Créances des sociétés mises en équivalence | | | 0 | -325 |
| Gains/pertes de valeur dans les sociétés mises en équivalence | | | -11.293 | -3.979 |
| Résultat de reclassement des participations des sociétés mises en équivalence | | | 10.503 | 0 |
| Dépréciation (dotation / reprises) sur participations des sociétés mises en équivalence | | | -3.157 | -4.001 |
| Impôts différés | | | 3.954 | 725 |
| Résultat de l'exercice - activités poursuivies | | | -13.928 | -9.322 |
| Résultat de l'exercice - activités abandonnées | | | 0 | - |
| Résultat de l'exercice | | | -13.928 | -9.322 |
| part minoritaires | | | 0 | 0 |
| Résultat de l'exercice part du groupe | | | -13.928 | -9.322 |
| Attribuable aux: | | | | |
| - Actionnaires de la société | | | -13.928 | -9.320 |
| - Intérêts minoritaires | | | 0 | -2 |
| Nombre d'actions moyen pondéré | | | 11.356.544 | 11.356.544 |

| CHIFFRES CLES | | 31/12/2013 | 31/12/2014 |
|--|--|------------|------------|
| Ratio de couverture des Revenus récurrents sur coûts opérationnels | | 1,32 | 1,18 |
| <u>Chiffres par action</u> | | | |
| Nombre moyen d' actions A | | 10.318.172 | 10.625.838 |
| Nombre moyen d' actions B | | 1.038.372 | 730.706 |
| <u>résultat de base et dilué par action (en €)</u> | | | |
| Action A | | -1,23 | -0,82 |
| Action B | | -1,23 | -0,82 |
| BILAN | | 31/12/2013 | 31/12/2014 |
| <u>Total Bilan</u> | | 356.784 | 339.744 |
| Immeubles de placement (IAS 40) | | 83.168 | 82.283 |
| Immobilisations corporelles | | 1.825 | 1.892 |
| Participations sociétés mise en équivalence | | 10.760 | 10.179 |
| Actifs financiers à long terme | | 83.590 | 67.901 |
| Dont Urbanove | | 36.446 | 44.923 |
| Dont Conferinvest | | 17.640 | 17.881 |
| Dont Montea | | 26.394 | - |
| Dont Autres | | 3.110 | 5.097 |
| Immeubles en stock (IAS2) | | 152.060 | 148.009 |
| dont trésorerie | | 4.066 | 4.631 |
| <u>Capitaux Propres (avant répartition)</u> | | 115.651 | 106.862 |
| Dettes financières long terme | | 193.028 | 179.014 |
| Dettes financières court terme | | 6.083 | 19.786 |

Pour mémoire, les revenus récurrents de Banimmob 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 € 9,0 millions contre € 9,9 millions au 31 décembre 2013. Cette variation est commentée au point « 1. Activités commerciales et locatives ».

Les **honoraires et commissions** sont restés relativement stables à € 1,0 million contre € 0,9 million fin 2013. Ce poste correspond essentiellement à la gestion des actifs «Dolce» pour compte de Conferinvest.

Les **résultats des entreprises associées** s'élèvent à une perte de € 8,2 millions contre une perte de € 4,4 millions en 2013. Ce résultat négatif est essentiellement attribuable à la participation dans Urbanove.

- La contribution négative de la société Urbanove s'élève à € 8,4 millions et résulte des corrections de valeur complémentaires sur la participation de Banimmob dans cette société et sur la valeur des projets.
- Conferinvest, qui regroupe les deux hôtels Dolce La Hulpe et Dolce Chantilly contribue positivement pour un montant de € 0,2 million, contre une perte de € 0,1 million en 2013. Cette contribution provient du site de La Hulpe pour lequel l'accord signé en 2013 avec

la Deloitte University regroupant les programmes de formation de Deloitte pour la région EMEA sur le site de Dolce La Hulpe a entraîné 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 en France. Les résultats de Dolce Chantilly se redressent néanmoins.

- Grondbank The Loop a une contribution positive (récurrente) de € 0,1 million, qui est supérieure aux années précédentes. La vente à Banimmo de la parcelle sur laquelle est développé l'immeuble Deloitte a permis à la société Grondbank The Loop de générer une première plus value. D'autres plus values devraient suivre en fonction du rythme des développements réalisés.
- Les autres entreprises associées, à savoir Cauchy et Charleroi Tirou Promotion, évoluent comme prévu et contribuent de manière marginale au résultat (perte de € 0,2 millions).

La quote-part dans le résultat économique des sociétés mises en équivalence s'élève à une perte de € 0,1 million contre une perte de € 0,3 million en 2013.

Les **coûts de fonctionnement** (charges administratives et opérationnelles) s'établissent à € 8,3 millions fin 2014 contre € 7,6 millions fin 2013. Cette hausse provient essentiellement d'honoraires liés en particulier au changement d'actionnariat dans Urbanove.

Les **plus-values sur cession** ont connu une hausse importante et s'élèvent à € 9,1 millions, contre € 4,4 millions sur la même période l'année dernière. Ce montant représente les plus-values liées :

- à la cession de la société Luso Invest (détenant l'immeuble Veridis) à hauteur de € 2,5 millions; une plus-value résiduelle sera encore comptabilisée en 2015 à la suite de l'achèvement des travaux en mars 2015.
- à la vente de la galerie Bagatelle en octobre 2015 à hauteur de € 6,5 millions.

Les **charges financières nettes** sont restées relativement stable à € -7,3 millions en 2014 contre € -7,1 millions en 2013.

Les dividendes reçus, provenant essentiellement des actions Montea, sont en hausse et s'élèvent à € 2,5 millions en 2014 contre € 1,7 million en 2013. En 2014, Banimmo enregistre non seulement le dividende normal distribué par la société en juin 2014 (€ 1,7 million) afférant à l'année 2013, mais également l'estimation de l'acompte sur dividende relatif aux 6 premiers mois de 2014, représenté par le coupon numéro 13 détaché lors de l'augmentation de capital effectuée par Montea en juin 2014.

Hors ces résultats financiers cash, la société enregistre une perte de valeur (non cash) de € 0,8 million sur les instruments de couverture en raison de la baisse des taux d'intérêt à long terme intervenue en 2014. En 2013, la société enregistrait un gain de valeur (non cash) de € 2,8 millions sur ces instruments de couverture en raison d'une hausse des taux d'intérêt long terme qui fut temporaire.

Le coût moyen de la dette avant impact des instruments de couverture s'élève à 3,38% contre 3,24% en 2013. Compte tenu des instruments de couverture en place, ce coût moyen s'élève à 4,61 % contre 4,52% en 2013.

Un nombre important de contrats de couverture arrivent à échéance mi-2016, ce qui permettra de réduire la charge financière liée à ceux-ci.

Le rapport dettes nettes financières sur total du bilan s'élève à 57,2% contre 54,7% en 2013.

Le **résultat courant net** renoue avec le bénéfice à € 3,2 millions, contre une perte de € 4,2 millions en 2013.

Les immeubles de placement (IAS40) ont subi un ajustement de valeur à la baisse de € 3,9 millions. Cette baisse se concentre en majeure partie sur les immeubles Diamond (loué à 68%) 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. La correction sur Corvettes est essentiellement due à une situation de marché moins favorable pour des immeubles de bureaux situés en périphérie parisienne.

La charge d'impôts (cash) s'élève à € 2,5 millions contre € 5,9 millions en 2013. Cette charge résulte de l'impôt sur la plus value de cession sur la Galerie Bagatelle en France. Cette cession a en effet porté directement sur l'actif et non sur la société immobilière portant le projet. Le produit d'impôts différés de € 0,7 million inclut de diverses variations (instruments dérivés, immeubles de placement, etc.).

Le **résultat net consolidé (IFRS)** de l'année fait apparaître une perte de € 9,3 millions contre une perte de € 13,9 millions en 2013. La totalité de la perte enregistrée cette année est imputable à des éléments non cash, à savoir essentiellement les ajustements liés à une réduction de valeur sur la participation de Urbanove et sur les intérêts financiers sur la créance sur Urbanove. La deuxième raison a trait aux variations de juste valeur sur immeubles de placements et instruments dérivés.

4. VALEUR INTRINSEQUE PAR ACTION

La valeur intrinsèque² par action s'élève à € 10,66 à comparer à un cours de bourse de € 7,01 au 31 décembre 2014 (8,56 € la veille de la publication de ce communiqué). Cette valeur était de € 12,31 au 31 décembre 2013. La variation entre les deux exercices est attribuable à la forte baisse de la valeur d'expertise de Dolce Chantilly (0,6 € par action), à la réduction de valeur sur les immeubles de placement (0,35 € par action) et à la réduction de valeur sur la participation Urbanove (0,5 € par action). Cette valeur intrinsèque n'intègre pas les plus-values escomptées sur les immeubles comptabilisés en stocks.

5. ELEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

A Gand, sur le site du futur Outlet Center (52.800 m²), la première phase de développement a été lancée par Grondbank The Loop. Le premier permis pour la construction du parking, socle sur lequel sera développé l'Outlet center, a été accordé en janvier. Les demandes de permis pour la construction devraient être introduites dans le courant de l'année 2015.

² Cette valeur est déterminée en considérant à l'actif :

- les immeubles de placement (IAS 40) à la juste valeur
- les actifs en stocks (IAS 2) au plus bas de soit leur valeur historique d'acquisition soit leur valeur de réalisation
- Les actifs financiers et les participations mises en équivalence, selon leur nature soit à la valeur d'expertise soit au plus bas de i) leur valeur historique d'acquisition ou ii) leur valeur de réalisation si cette dernière est inférieure au coût historique d'acquisition.

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.

Sur le site de Rocquencourt (près de Versailles dans l'ouest de Paris) anciennement occupé par Mercedes Benz France et libéré le 31 juillet dernier, Banimmo a signé un accord avec une des plus grandes chaînes hôtelières mondiales et sa franchise en vue de la reconversion du site en un hôtel de 267 chambres de catégorie 4 ou 5 étoiles. La demande de permis sera introduite début mars.

Banimmo a signé fin février une emphytéose portant sur une durée de 27 ans avec une entité régionale wallonne en vue de l'occupation du bâtiment C (3.000 m²) situé boulevard Cauchy (voir également 2.a *Développements* et 2.b. *Acquisitions*).

Banimmo a lancé avec succès en février un placement privé d'obligations pour un montant total de € 44 millions. Les obligations qui ont une durée de 5 ans viendront à échéance le 19 février 2020 et génèrent un rendement brut annuel fixe de 4,25%. Le produit net de l'émission sera affecté d'une part au remboursement du solde de l'émission obligataire de 2010 venant à échéance en juin 2015 (coupon 5,15%) et d'autre part au financement de projets en cours. Cette émission permet à Banimmo de diversifier ses sources de financement et d'augmenter la durée moyenne de sa dette totale. Suite à la renégociation d'une ligne bilatérale venant à échéance cette année, tous les financements qui échoient en 2015 sont dès à présent refinancés.

6. PERSPECTIVES

Banimmo compte finaliser sur l'exercice plusieurs commercialisations d'espaces vacants dans le portefeuille bureaux. Combiné à un marché à l'investissement à nouveau favorable, plusieurs actifs de bureaux en Belgique font l'objet d'un intérêt de la part d'investisseurs.

Pour 2015, Banimmo a un objectif de vente compris entre € 100 et € 120 millions

Urbanove, va s'attacher à résoudre en 2015 les obstacles restant à franchir pour mener à bien les deux opérations de centres commerciaux de Namur et Verviers:

- Concernant le projet de centre commercial à Namur, la société dispose depuis fin 2014 d'un PCA-R (*Plan Communal d'Aménagement Révisé*) exécutoire permettant de passer ensuite à la phase de demande de permis.
Après la consultation populaire de février qui n'a pas permis de conclure en faveur du projet approuvé par la ville, une concertation sera nécessaire pour rapprocher les points de vue et risque d'entraîner un certain retard dans le calendrier de dépôt de permis. Cependant, des modifications par rapport au projet de base restent possibles et feront l'objet de concertations rapprochées avec la ville ;
- Concernant le projet de Verviers, Urbanove reprend un dossier complexe. L'évolution de ce dossier nécessite une concertation avec les autorités de la Ville et à cet effet, une réunion du collège communal aura lieu début mars.

Globalement, l'année 2015 sera marquée par les transactions représentant plus de 100.000m² :

- Livraison de la halle Secrétan (Paris 19^{ème}) ;
- Démarrage du chantier de réhabilitation du Marché Saint-Germain (Paris 6^{ème}) ;
- Introduction de la demande de permis pour la reconversion du site de Rocquencourt (près de Versailles) en un hôtel ;
- Livraison de l'immeuble de bureaux loué à Deloitte à Gand ;
- Introduction des demandes de permis pour l'Outlet center à Gand ;
- Livraison de l'immeuble de bureaux loué à BNPParibasFortis à Charleroi ;
- Construction d'un immeuble de bureaux de 3.000 m² (Cauchy) à Namur.

La société attend de ces éléments un redressement du résultat en 2015 qui permettra le retour du dividende.

7. DIVIDENDE

Eu égard au résultat négatif de l'exercice, le Conseil recommandera à l'Assemblée Générale de ne pas distribuer de dividende.

8. CALENDRIER FINANCIER

| | |
|---|-------------|
| Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2015 : | 18 mai 2015 |
| Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires | 19 mai 2015 |

9. ATTESTATION DU COMMISSAIRE

Le commissaire a confirmé que ses travaux de révision, qui sont terminés quant au fond, n'ont pas révélé d'inexactitude significative dans le projet des bilan et compte de résultats consolidés, et que les informations comptables reprises dans le communiqué annuel concordent, à tous égards importants, avec ledit projet des comptes dont elles sont extraites.

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 € 335,1 millions fin décembre 2014. La Belgique constitue le marché prédominant, avec 77% du portefeuille en termes de valeur de marché. La France représente 23% 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.