

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée
28 juillet 2015 : 7h45

Résultats consolidés au 30 juin 2015

Les principaux faits marquants de la période ont été :

- Livraison de la Halle Secrétan à Paris pré louée à 96% ;
 - Signature de nouveaux baux pour la galerie Marché Saint-Germain (Paris) permettant ainsi d'atteindre un taux de prélocation de 100% et démarrage du chantier de rénovation ;
 - Signature d'un contrat d'emphytéose avec une entité régionale wallonne pour l'occupation d'un nouvel immeuble de bureaux à Namur (3.000 m²) ;
 - Cession de la société Tetris Offices détenant l'immeuble Deloitte à Gand pour un montant de € 22,6 millions;
 - Accord avec les Villes de Namur et Verviers sur le réaménagement des centres commerciaux ;
 - Emission d'une obligation à 5 ans pour un montant de € 44 millions et un coupon de 4,25%.
-

1. ACTIVITES COMMERCIALES ET LOCATIVES

Au cours du premier semestre 2015, Banimmo a été particulièrement actif en France : la livraison de la halle Secrétan à Paris (surface locative de 4.200 m²) a été réalisée en avril. Son ouverture est prévue en septembre 2015, après réalisation des aménagements spécifiques des locataires. Le taux d'occupation atteint 96%.

Dans la Galerie Vaugirard (surface locative de 2.083 m²), après avoir relancé la commercialisation fin 2014, Banimmo a loué plusieurs cellules commerciales permettant au taux d'occupation de cette galerie de dépasser 80%.

La précommercialisation du Marché Saint-Germain est terminée puisque des baux avec des enseignes prestigieuses ont été signés pour les dernières surfaces. Ainsi, plus de 3.800 m² de surfaces locatives ont été loués dans la galerie dès avant le début des travaux, ce qui témoigne de son attractivité commerciale.

En Belgique, la Commission Européenne a décidé de rouvrir en juin son appel d'offre pour un bâtiment d'une surface maximum 27.000 m² auprès des candidats présélectionnés fin 2014, à savoir le consortium Banimmo/IVG d'une part et ImmoBel/Vivium d'autre part. Banimmo/IVG a ainsi déposé une nouvelle offre portant sur l'immeuble North Plaza NP 7/9 début juillet. La décision de la Commission Européenne sera prise dans le courant de l'été.

Le taux d'occupation global du portefeuille a légèrement diminué, passant de 82,1% au 31 décembre 2014 à 79,1% au 30 juin 2015, la vente de la société détenant l'immeuble Deloitte (entièrement loué) expliquant cette baisse. Les seules vacances importantes du portefeuille d'immeubles concernent les immeubles North Plaza (14.000 m²) et Diamond (4.000 m² sur un total de 14.300 m²).

2. ACTIVITES DE DEVELOPPEMENT, ACQUISITIONS ET CESSIONS

a. Activités de développement

En Belgique, Banimmo et son partenaire, le groupe IRET, continuent la construction du nouveau siège régional de BNP Paribas Fortis à Charleroi (7.900 m²). La livraison est prévue fin 2015 – début 2016. Le locataire occupera son nouveau siège régional sur la base d'un contrat de location à 15 ans. Une cession est prévue d'ici la fin de l'année.

Les travaux pour la construction du nouveau siège de Deloitte à Gand (7.300 m²) sont en cours, pour une livraison prévue fin 2015, conformément au planning originel (voir également 2.c. *Cessions*).

En France, sur le site du Marché Saint-Germain, l'éviction des différents locataires historiques a été achevée fin mars, ce qui a permis de lancer le début des travaux de rénovation début avril. Ces travaux de grande ampleur dureront jusqu'au deuxième semestre de 2016. Comme indiqué ci-dessus, cette galerie est dès à présent entièrement prélouée.

Concernant le site de Rocquencourt (près de Versailles) anciennement occupé par Mercedes Benz France, Banimmo a obtenu début juillet le permis de construire pour la réhabilitation hôtelière du site. Rappelons que Banimmo a signé un accord de cession 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. Cet accord est couplé à un engagement de Maître d'Ouvrage Délégué pris par Banimmo de réaliser le projet hôtelier. L'accord est cependant soumis à l'obtention du financement de son acquisition par le groupe opérateur.

Au niveau des joint-ventures, les participations appellent les commentaires suivants:

- A Namur, Banimmo et son partenaire Thomas & Piron Bâtiment ont commencé la construction d'un 1^{er} bâtiment de bureaux (Bâtiment C - 3.000 m²) sur le terrain situé sur le boulevard Cauchy, à proximité immédiate de la gare ferroviaire et de la gare des bus de Namur. Ils ont signé une emphytéose portant sur une durée de 27 ans avec une entité régionale wallonne. La livraison est prévue pour début 2016.

- Centre commercial *Au fil de l'Eau* (Verviers)

Urbanove avait, début d'année, annoncé l'abandon du projet faisant l'objet d'un permis exécutoire et portant sur 29.000 m² GLA. Urbanove a conçu un projet plus réduit portant sur 21.000 m² GLA répondant mieux aux potentialités commerciales de la Ville de Verviers et plus rapide à exécuter.

Dans un premier temps, la Ville a commandité des études portant sur la taille du nouveau projet. Ces études ont validé l'approche d'Urbanove.

Dans un second temps, Urbanove, de concert avec la majorité communale (CDH-MR) d'abord et le principal parti d'opposition (PS) ensuite, ont négocié une « feuille de route » portant sur divers points connexes à la création du centre commercial.

Ces négociations ont permis la signature d'un accord manifestant la volonté consensuelle de toutes les parties en présence.

Entretemps, la demande de permis socio-économique a été déposée fin mai et celui-ci a été délivré mi-juillet.

Une demande de permis (modificatif) sera déposée à l'automne. Urbanove table sur une obtention de permis dans les 6 mois à dater de son dépôt.

Outre le futur parking préloué, la très grande majorité des enseignes qui avaient signé des lettres d'intention dans le cadre du projet précédent, ont confirmé leur souhait de se maintenir dans le nouveau projet. Ces enseignes représentent près de 8.000 m² soit 38% du futur centre (hors parking).

- Centre commercial *Le Coté Verre* (Namur)

Le Comité de Concertation, créé par la Ville au lendemain de la consultation populaire, a remis ses recommandations le 19 juin dernier au terme de trois mois de travaux soutenus. La Ville de Namur, par la voix de son Collège Communal, s'est réjouie du climat constructif qui a prévalu.

Les principales améliorations au projet sont :

- Un espace commercial de l'ordre de 21.000 m² GLA.
- La transformation du troisième étage, initialement dédié aux commerces, en un vaste jardin urbain unique en Belgique. Ces espaces sont compensés par la création en sous-sol d'une surface commerciale.
- Le maintien d'un large espace public arboré et la création de nouveaux espaces partagés en liaison avec la Rue de Fer de manière à créer une continuité entre cette rue très commerçante et le centre commercial.
- La confirmation d'un vaste espace de parkings pouvant totaliser près de 1.000 emplacements voiture et 250 places pour vélo. Ce parking complètera l'offre globale de parkings dans le centre-ville.

Dans ces conditions, Urbanove lancera les études nécessaires au dépôt d'une demande de permis pour l'automne et finalisera de programme de remembrement du site. Tout comme pour le projet Verviers, Urbanove table sur l'obtention du permis dans les 6 mois à dater de son dépôt.

b. Acquisitions

Début janvier, l'acte d'achat pour l'immeuble Verpantin a été signé. Pour rappel, l'acquisition porte sur une galerie commerciale située à Pantin (Seine Saint-Denis), commune limitrophe de Paris. Cette galerie fait partie d'un ensemble immobilier situé au cœur du centre-ville, 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 million.

c. Cessions

Fin avril, Banimmo (80%), Grondbank The Loop (10%) et Sogent (10%), représentant ensemble les actionnaires de la société Tetris Offices The Loop Building One, ont signé une convention avec la Caisse Commune d'Assurance Intégrale portant sur la cession de 100% des actions de la société. Celle-ci est propriétaire d'un immeuble en cours de construction, situé à Gand, sur le Tetris Business Park Ghent. L'immeuble, conçu sur mesure, sera occupé sur la base d'un contrat de location à 15 ans par Deloitte en Belgique qui y installera son siège régional. Le prix de vente des actions est basé sur une valeur transactionnelle de l'immeuble de € 22,6 millions. Une partie de la plus-value, à savoir € 3,0 millions, a été prise dans les comptes au 30 juin 2015. 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 €
		30/06/2015	30/06/2014
Revenu locatif net des immeubles		3.917	4.886
Revenus locatifs bruts		6.031	6.701
Charges locatives		-2.114	-1.815
Honoraires et commissions de gestion		558	447
Quote-part dans le résultat économique des sociétés mises en équivalence		280	187
Revenus récurrents		4.755	5.520
Autres charges opérationnelles sur immeubles		-288	-140
Charges opérationnelles et administratives		-4.054	-4.009
Autres revenus		-	-
Résultat Opérationnel Récurrent (REBIT)		413	1.371
Résultat net des cessions sur les opérations immobilières		3.490	1.129
Résultat net des cessions titres des sociétés mises en équivalence		-	-
Résultat opérationnel (EBIT)		3.903	2.500
Charges financières nettes		-4.266	-3.457
Dividendes		67	1.643
Résultats des autres actifs financiers		-	-82
Résultat avant impôts		-296	604
Impôts courants		977	262
Résultat Courant Net		681	866
Variations de juste valeur sur immeubles de Placement (IAS 40)		-3.210	-1.218
Variations de juste valeur sur instruments dérivés (IAS 39)		1.542	-953
Variations de justes valeurs dans le résultat des sociétés mise en équivalence		76	-4.100
Gains/pertes de valeur sur Stocks Immeubles (IAS 2)		-	-
Gains/pertes de valeur sur Créances des sociétés mises en équivalence		-678	-3.238
Gains/pertes de valeur dans les sociétés mises en équivalence		-	-
Résultat de reclassement des participations des sociétés mises en équivalence		-	-
Dépréciation (dotation / reprises) sur participations des sociétés mises en équivalence		-	-
Impôts différés		139	1.111
Résultat de l'exercice - activités poursuivies		-1.450	-7.532
Résultat de l'exercice - activités abandonnées		-	-
Résultat de l'exercice		-1.450	-7.532
part minoritaires		-7	0
Résultat de l'exercice part du groupe		-1.443	-7.532
Attribuable aux:			
- Actionnaires de la société		-1.443	-7.532
- Intérêts minoritaires		-7	0
Nombre d'actions moyen pondéré		11.356.544	11.356.544

CHIFFRES CLES		30/06/2015	30/06/2014
Ratio de couverture des Revenus récurrents sur coûts opérationnels		1,10	1,33
<u>Chiffres par action</u>			
Nombre moyen d' actions A		11.356.544	10.625.838
Nombre moyen d' actions B		0	730.706
<u>resultat de base et dilué par action (en €)</u>			
Action A		-0,13	-0,66
Action B		0,00	-0,66
BILAN		30/06/2015	31/12/2014
<u>Total Bilan</u>		412.814	339.744
Immeubles de placement (IAS 40)		79.591	82.283
Immobilisations corporelles		1.827	1.892
Participations sociétés mise en équivalence		10.746	10.179
Actifs financiers à long terme		68.645	67.901
Dont Urbanove		44.923	44.923
Dont Conferinvest		18.620	17.881
Dont Autres		5.102	5.097
Immeubles en stock (IAS2)		201.381	148.009
Immeubles commandes en cours d'exécution		13.232	964
dont trésorerie		5.999	4.631
<u>Capitaux Propres (avant répartition)</u>		105.117	106.862
Dettes financières long terme		256.018	179.014
Dettes financières court terme		5.437	19.786

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 € 3,9 millions au 30 juin contre € 4,9 millions au 30 juin 2014. La baisse du revenu locatif de € 0,9 million enregistrée durant ce semestre sur le site de Marché Saint-Germain (galerie entièrement vidée pour permettre le démarrage des travaux) explique cette variation.

Les honoraires et commissions sont en hausse à € 0,6 million comparé à € 0,4 million pour la même période de 2014. Ce poste comprend outre les honoraires perçus pour la gestion des actifs « Dolce », ceux des sociétés projets Cauchy et Tirou.

La contribution (cash et non cash) des entreprises associées s'élève à € 0,4 million, comparé à un résultat négatif de € -3,9 millions au 30 juin 2014, période qui était fortement impactée par la correction de valeur sur la participation dans Urbanove.

Ce montant est réparti comme suit :

- Conferinvest, qui regroupe les deux hôtels Dolce La Hulpe et Dolce Chantilly a une contribution positive de € 0,6 million. Cette contribution provient du site de La Hulpe pour

lequel l'accord signé avec Deloitte et une reprise d'activité entraînent une hausse du chiffre d'affaires.

- Les sociétés Grondbank The Loop, Cauchy et Tirou ont une contribution négative (récurrente) de € 0,3 million, ce qui est en ligne avec les années précédentes.

La quote-part dans le résultat économique des sociétés mises en équivalence s'élève à un gain de € 0,3 million contre un gain de € 0,2 million au 30 juin 2014.

Les coûts de fonctionnement sont restés stables à € 4,1 millions comparés à € 4,0 millions durant le premier semestre de l'année passée.

Banimmo réalise une plus-value sur cession de € 3,5 millions, contre € 1,1 million sur la même période l'année dernière. Ce montant provient:

- de la cession de la société Tetris Offices (détenant l'immeuble Deloitte) à hauteur de € 3,0 millions, montant proportionnel à l'état d'avancement des travaux. Une plus-value complémentaire sera comptabilisée fin 2015 suite à l'achèvement des travaux.
- de la vente des parkings dans la galerie Bagatelle en janvier 2015 à hauteur de € 0,1 million.
- de la marge enregistrée sur le contrat de promotion entre Banimmo et la société Charleroi Tirou Promotion (développement de l'immeuble bureau à Charleroi) pour un montant de € 0,3 million.

Le résultat financier s'élève à € -3,3 millions contre € -6,0 millions durant le premier semestre de l'année passée. Ce poste est impacté par un gain de valeur (non cash) de € 1,5 million sur les instruments de couverture en raison de la hausse des taux d'intérêt à long terme intervenue à la fin du premier semestre. Durant le premier semestre de l'année passée, la société avait enregistré une perte de valeur de € 0,95 million sur instruments de couverture, soit une différence entre les deux exercices de € 2,5 millions.

Le coût moyen de la dette avant impact des instruments de couverture s'établit à 3,39% contre 3,45% au 30 juin 2014. Compte tenu des instruments de couverture, ce coût moyen s'élève à 4,50% contre 4,73 %. La baisse du taux d'intérêt s'explique par la baisse des taux court terme enregistrée durant ce semestre et par l'échéance de certains instruments de couverture défavorables. Certains instruments de couverture de taux (à 2,57%) échoient en juillet 2016. Profitant des conditions de marché actuelles, Banimmo a conclu de nouvelles couvertures jusque 2022 à un taux moyen de 0,91% pour la période juillet 2018 à juillet 2020 (montant nominal de € 100 millions) et à un taux de 1,18% pour la période juillet 2020 à juillet 2022 (montant nominal de € 50 millions).

Rappelons que Banimmo a clôturé en février 2015 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 a été 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.

De plus, une ligne bilatérale échéant en 2015 a été refinancée et un nouveau crédit servant à financer le programme de travaux de Marché Saint-Germain a également été conclu. Tous les financements qui échoient en 2015 sont dès à présent refinancés.

Des ajustements de juste valeur sur immeubles affectent négativement les résultats à concurrence de € 3,2 millions. Ils concernent en majeure partie l'immeuble de Colombes (loué à 87%) en France.

Le produit d'impôt s'élève à € 1,1 million et comprend pour l'essentiel un produit d'impôts courants de € 1,0 million : la provision d'impôt calculée l'année passée sur les ventes intervenues en France a pu être revue à la baisse grâce à l'utilisation de l'intégration fiscale horizontale.

Le résultat net consolidé (IFRS) du premier semestre fait apparaître une perte de € 1,5 million contre une perte de € 7,5 millions en juin 2014. Sans tenir compte des éléments non cash, à savoir les variations de juste valeur sur immeubles de placements et instruments dérivés et aux impôts différés, le résultat net est proche de l'équilibre.

4. VALEUR INTRINSEQUE PAR ACTION

La valeur intrinsèque¹ par action s'élève à € 10,08 à comparer à un cours de bourse de € 7,80 au 30 juin 2015. Cette valeur était de € 10,66 au 31 décembre 2014. La variation entre les deux dates est essentiellement attribuable à la réduction de valeur sur les immeubles de placement (0,3 € par action). Cette valeur intrinsèque n'intègre pas les plus-values escomptées sur les immeubles comptabilisés en stocks.

5. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Banimmo a signé le 17 juillet 2015 une convention avec un investisseur institutionnel portant sur la cession de 100% des actions de la société Rhône Arts, propriétaire d'un immeuble de bureaux de 3.700 m² situé sur l'avenue des Arts à Bruxelles.

Pour rappel, cet immeuble de bureaux avait été acquis en 2006 dans le cadre de l'ancienne stratégie consistant à acheter des immeubles obsolètes pour ensuite les rénover, les relouer et les revendre.

Tenant compte des différentes garanties locatives usuelles pour ce genre de transaction, Banimmo enregistrera un léger gain sur cette cession. Cette vente permet de libérer des ressources pour réinvestir dans des projets à des conditions de marché jugées intéressantes et qui permettront de créer des marges pour l'avenir.

En France, Banimmo a finalisé les négociations de la vente d'un bâtiment de bureau de 14.000 m² situé à Colombes, en seconde couronne parisienne, avec un fonds d'investissement qui a obtenu son financement bancaire. La conclusion de cette vente est prévue fin septembre après la purge de délai de préemption légale en faveur de l'Autorité Publique.

6. PERSPECTIVES

¹ 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.

Dans son communiqué de résultats annuels 2014, Banimmo avait annoncé une année 2015 visant :

- 1) Un volume d'opérations représentant plus de 100.000 m² répartis sur sept dossiers
- 2) Un objectif de vente de plus de € 100 millions
- 3) Une reprise en main des dossiers représentant un degré de risque plus élevé, à savoir les projets de centres commerciaux Urbanove et le dossier du bâtiment North Plaza.

Le premier objectif est en passe d'être atteint. Six des sept dossiers sont acquis.

Concernant le second point, Banimmo estime pouvoir, à ce jour, atteindre 60 à 70% de cet objectif.

La réalisation de l'objectif dépendra du degré d'avancement de la vente du bâtiment Alma Court et la prise en location du North Plaza.

Enfin, pour le point des centres commerciaux, ce dossier a substantiellement évolué sur les six derniers mois en accord avec tous les intervenants. Cette évolution contribue à réduire les incertitudes liées à ces deux projets de centre commerciaux.

L'avancement des dossiers Verviers et Namur combiné à une réduction des risques ont contribué à une amélioration notable de ces projets.

7. CALENDRIER FINANCIER

Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2015 :

16 novembre 2015

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, sera disponible pour fin août 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 € 384,2 millions fin juin 2015. La Belgique constitue le marché prédominant, avec 66% du portefeuille en termes de valeur de marché. La France représente 34% 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.