

## COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée  
28 novembre 2016 : 8h15

### Déclaration Intermédiaire Evolution de l'activité au 30 septembre 2016

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

- Cession de l'immeuble Alma Court (périphérie bruxelloise)
- Réception d'un ensemble commercial situé à Anglet (Pyrénées Atlantiques)
- Mise en place d'un nouveau financement qui se substitue au crédit syndiqué ayant pris fin en septembre 2016

Par ailleurs, le 25 novembre 2016, la société Paris Marché Saint-Germain a signé l'acte de vente de la galerie Marché Saint-Germain pour un prix net vendeur de près de €130 millions.

#### **1. ACTIVITES COMMERCIALES ET LOCATIVES**

Les revenus locatifs nets s'élèvent à €6,2 millions au 3<sup>ème</sup> trimestre 2016 contre € 6,0 millions au 3<sup>ème</sup> trimestre 2015. Cette hausse s'explique par la livraison de la Halle Secrétan en octobre 2015, qui a donc contribué pleinement aux revenus locatifs depuis le début de l'exercice.

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

##### a. Activités de développement

Sur le site de 4.600m<sup>2</sup> du Marché Saint-Germain à Paris, les travaux de rénovation se sont terminés et l'ouverture de plusieurs magasins a eu lieu. Pour rappel, 100% des surfaces commerciales ont été louées avant l'achèvement des travaux. Le revenu locatif annuel de cette galerie dépassera € 4 millions (voir également 3. *Faits importants survenus après la clôture*).

Après l'échange de quelques petites surfaces intervenue entre Banimmo et le propriétaire de l'hypermarché Leclerc au mois de juillet, la rénovation des 4.700m<sup>2</sup> du site de Verpantin près de Paris a débuté. Elle comprendra des travaux liés à la façade, aux techniques et aux parties communes de la galerie, tout en maintenant les locataires en place.

La société Urbanove dans laquelle Banimmo détient 44% aux côtés de la S.R.I.W. et d'autres investisseurs publics (NamurlInvest, Meusinvest et Invest Services), de Besix et de la Banque Degroof Petercam, reste en procédure de réorganisation judiciaire. Celle-ci a fait l'objet d'une demande de prorogation permettant l'analyse des offres reçues pour la reprise des projets. La PRJ a été prolongée jusqu'à fin 2016 et un plan doit être présenté au tribunal ce 30 novembre. Le processus de reprise des projets doit donc être finalisé à bref délai avec l'assistance et sous la surveillance d'un mandataire de justice.

Dans ce contexte, le conseil d'administration de Banimmo anticipe la nécessité d'un amortissement total du solde de cette créance dans les comptes de l'exercice, ce qui représente un montant de l'ordre de € 26,5 millions.

b. Acquisitions

Le 23 septembre 2016, Banimmo a pris livraison d'un ensemble commercial situé à Anglet (Pyrénées atlantiques). Cet ensemble immobilier nouvellement construit s'inscrit dans une opération mixte comprenant environ 5.100 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée d'immeubles de logements, dans cette station balnéaire réputée de 40.000 habitants de l'agglomération Bayonne-Biarritz. L'ensemble a été acquis dans le cadre d'une VEFA (vente en état futur d'achèvement) signée en 2015. Le prix d'acquisition s'élève à € 17 millions, financé principalement par un crédit de la Banque Palatine (groupe BPCE). La pré-commercialisation a été lancée par Banimmo dès le début de 2016 et à ce jour, 50% des surfaces sont déjà louées, dont 1.100 m<sup>2</sup> par un supermarché Leclerc.

c. Désinvestissements

Banimmo a finalisé le 30 septembre 2016 la vente à un investisseur institutionnel de 100% des actions de la société Alma Court Invest. Cette société est propriétaire d'un immeuble de bureaux situé à Zaventem (périphérie de Bruxelles), qui développe une surface de 16.000 m<sup>2</sup> répartie sur 7 niveaux hors sol et dispose de 280 places de parking en sous-sol. Il est entièrement loué à divers locataires. Le prix net vendeur se base sur une valeur de l'actif de l'ordre de € 30 millions. La transaction prévoit que Banimmo donne une garantie locative couvrant un éventuel risque de départ de certains locataires.

### **3. FAITS IMPORTANTS SURVENUS APRES LE 30 SEPTEMBRE 2016**

Le 25 novembre 2016, la société Paris Marché Saint-Germain a signé l'acte de vente de la galerie Marché Saint-Germain pour un prix net vendeur de près de € 130 millions (voir communiqué du 28 novembre 2016).

Pour rappel, cette galerie avait été acquise en 2009 et a fait l'objet d'une rénovation lourde entamée début 2015 ; elle est louée en totalité à de grandes enseignes internationales. Les travaux se sont terminés cet été et les premières enseignes ont ouvert courant octobre.

Après la cession en septembre de l'immeuble Alma Court à Bruxelles, cette vente permet d'atteindre un volume de ventes de l'ordre de € 160 millions. Le processus de vente de la Halle Secrétan à Paris se déroule de façon satisfaisante avec la signature en octobre d'une promesse de vente avec un investisseur institutionnel, dont la réalisation devrait intervenir au début de 2017.

Ces ventes s'inscrivent dans le programme de ventes portant sur €190 millions qui est l'un des volets du plan stratégique proposé par Patrick Mertens, CEO, et approuvé par le Conseil d'administration de Banimmo ; il permettra de désendetter significativement la société. Le plan stratégique prévoit également une réduction volontariste des coûts pour accompagner la contraction du portefeuille et réduire les coûts de plateforme (qui passe de 24 à 17 personnes en Belgique), tout en garantissant le maintien des compétences nécessaires au développement du pipe line et à la mise en valeur des réserves foncières qui permettront de donner un nouvel élan à Banimmo.

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

**Banimmo**

Lenneke Marelaan 8  
1932 Zaventem  
[www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)

**Patrick Mertens**

CEO  
Tel. : +32 2 710 53 11  
[patrick.mertens@banimmo.be](mailto:patrick.mertens@banimmo.be)

**Olivier Durand**

Président Banimmo France  
Tel. : +33 1 53 53 29 85  
[Olivier.durand@banimmo.fr](mailto:Olivier.durand@banimmo.fr)

**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 finals 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 ou autre).*

*Le portefeuille immobilier représente une valeur totale de € 359 millions fin juin 2016. La Belgique constitue le marché prédominant, avec 63% du portefeuille en termes de valeur de marché. La France représente 37% du portefeuille de Banimmo. Le portefeuille évolue continuellement grâce au repositionnement permanent et à la rotation élevée des actifs. A ce jour, la foncière Affine détient 49,5% de la société.*