

## PERSBERICHT

Gereguleerde informatie  
18 november 2014: 7.45 uur

---

### Tussentijdse verklaring Evolutie van de activiteit op 30 september 2014

Het derde trimester werd gekenmerkt door de volgende transacties en gebeurtenissen:

- Op verhuurvak was het een bijzonder actief trimester met de verhuur van meer dan 4.600 m<sup>2</sup> onder meer in België met de verhuur van meer dan 2.900 m<sup>2</sup> in het gebouw Alma Court (Zaventem).  
In Frankrijk intensivering van de commercialisering van de Galerie Vaugirard te Parijs met een bezettingsgraad die voortaan 64% bedraagt.  
Deze goede verhuuractiviteit kan nog worden versterkt door het afsluiten van enkele belangrijke onderhandelingen tegen het einde van het jaar.
  - City Mall: einde van het partnerschap en overname van de projecten in Verviers en Namen via Urbanove Shopping Development, waarvan Banimmo de belangrijkste aandeelhouder is.
  - Meer dan € 50 miljoen aan verkoopopbrengsten die werden geïnd naar aanleiding van de verkoop van de Galerie Bagatelle te Suresnes en de verkoop van de participatie in Montea.
- 

#### **1. COMMERCIELE EN VERHUURACTIVITEITEN**

Tijdens het derde trimester van 2014 heeft Banimmo zich in België voornamelijk toegelegd op de verhuur van oppervlaktes in haar kantoorgebouwen. Zo heeft ze oppervlaktes van 2.906 m<sup>2</sup> verhuurd in het gebouw Alma Court, 1.046 m<sup>2</sup> in het gebouw Athena Business Center en 425 m<sup>2</sup> in het gebouw Arts 27.

In het H5 gebouw worden onderhandelingen voor de verhuring van het volledige gebouw aan eenzelfde huurder gefinaliseerd.

De Provincie Antwerpen, huurder van het gebouw dat gelegen is aan de Desguinlei in Antwerpen, heeft ingestemd met een verlenging van haar huurcontract met een periode van 8 maand, waardoor haar vertrekdatum wordt verschoven naar ten vroegste juli 2017, datum waarop de residentiële herontwikkeling van het kantoorgebouw zal starten.

Het gebouw North Plaza werd weerhouden in het kader van een openbare aanbesteding voor de Europese Commissie. North Plaza blijft in strijd met twee andere gebouwen.

Dankzij de verhuring van deze oppervlaktes in de kantoorgebouwen in België is de bezettingsgraad van dit segment gestegen van 74% op 31 december 2013 naar 77% op 30 september 2014. Indien twee belangrijke huuronderhandelingen nog tegen het jaareinde worden afgerond, zal de bezettingsgraad van dit segment boven de 85% komen.

Zoals eerder aangekondigd wordt in Frankrijk de commercialisering van de Galerie Vaugirard versneld met het afsluiten van nieuwe huurcontracten voor een oppervlakte van 291 m<sup>2</sup>, waardoor de bezettingsgraad op 64% komt.

De nettohuurinkomsten bedragen € 7,1 miljoen voor het 3<sup>de</sup> trimester van 2014 tegenover € 6,7 miljoen voor het 3<sup>de</sup> trimester van 2013, ofwel een groei van 7%. Bij constante perimeter zijn de nettohuurinkomsten gestegen van € 5,2 miljoen naar € 6,0 miljoen, ofwel een stijging van 16%, met name dankzij de opening van de Galerie Bagatelle in Suresnes.

## **2. ONTWIKKELINGS-, ACQUISITIE- EN DESINVESTERINGSACTIVITEITEN**

### **a. Ontwikkelingsactiviteiten**

In België zijn Banimmo en haar partner, de groep IRET, deze zomer begonnen met de bouw van de nieuwe regionale zetel van BNP Paribas Fortis te Charleroi. De oplevering is nog steeds voorzien voor eind 2015. De huurder zal zijn nieuwe regionale zetel in gebruik nemen op basis van een huurcontract op 15 jaar.

Wat de bouw van de nieuwe zetel van Deloitte in Gent betreft, zijn de werkzaamheden bezig voor een oplevering die voorzien is voor eind 2015, overeenkomstig de oorspronkelijke planning.

Nog steeds voor het Tetris Business Park in Gent, zou Banimmo tegen het einde van het jaar de ondertekening van een nieuwe built-to-suit van 5.000 m<sup>2</sup> kunnen afronden.

In Brussel werd begonnen met de commercialisering van het project Factor Three op het terrein dat gelegen is in het Park Da Vinci. De vergunningsaanvragen zullen worden ingediend. Dit perceel, dat in 2012 verworven werd, is gelegen aan de Bourgetlaan, een parallelle dienstlaan van de Leopold III-laan, de belangrijkste as die Brussel verbindt met de internationale luchthaven van Zaventem. Dit stuk grond, dat vooraan in de straat gelegen is, biedt maximale zichtbaarheid. Dit perceel is goed voor een bouwoppervlakte van ongeveer 25.000 m<sup>2</sup>.

In Namen zijn Banimmo en haar partner Thomas & Piron begonnen met de bouw van een 1<sup>ste</sup> kantoorgebouw (3.000 m<sup>2</sup>) op het terrein dat gelegen is aan de Boulevard Cauchy, in de onmiddellijke nabijheid van het spoorweg- en busstation van Namen. Momenteel lopen de laatste onderhandelingen met een potentiële huurder. Ter herinnering: dit terrein maakt de bouw mogelijk van 3 kantoorgebouwen (7.000 m<sup>2</sup>, 5.000 m<sup>2</sup> en 3.000 m<sup>2</sup>) met een gemeenschappelijke parking voor 150 auto's en 50 fietsen.

In Gent werd voor de ontwikkeling van het toekomstige McArthurGlen Outlet Center door de verschillende partijen de datum tegen de welke de opschortende voorwaarden vervuld moeten worden verlengd. Intussen werd in samenwerking met de stad een eerste architectuurwedstrijd uitgeschreven om een kandidaat te kiezen die zal instaan om binnenkort de vergunningsaanvraag voor het Outlet Center en de openbare ruimtes in te dienen.

In Frankrijk werd, naar aanleiding van de bevestiging door een internationale hotelgroep om het toekomstige hotel uit te baten, de procedure gestart voor het verkrijgen van de vergunningen voor het gebouw van Rocquencourt (Versailles).

Voor de herontwikkeling van Marché Saint-Germain (Parijs) werden de vergunningen bekomen en sinds eind oktober zijn ze vrij van enig beroep. De herontwikkelingsfase zal van start gaan in de loop van het 1<sup>ste</sup> semester van 2015. Het voorverhuurpercentage bedraagt momenteel 60%.

Wat de renovatie van de Halle Secrétan (Parijs) betreft, gaan de werkzaamheden verder en vorderen ze overeenkomstig de voorziene planning. De oplevering is nog steeds voorzien voor het 1<sup>ste</sup> semester van 2015.

b. Acquisities

Voor een overzicht van de nieuwe acquisities, verwijzen we naar punt 3. *Belangrijke gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na 30 september 2014.*

c. Desinvesteringen

Voor een overzicht van de desinvesteringen, verwijzen we naar punt 3. *Belangrijke gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na 30 september 2014.*

**3. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN NA 30 SEPTEMBER 2014**

- In Frankrijk heeft Banimmo op 14 oktober de handelsgalerij Galerie Bagatelle te Suresnes verkocht aan een Franse institutionele belegger voor een nettoverkoopprijs van € 27 miljoen met een aanzienlijke meerwaarde. Ter herinnering: deze galerij heeft een totale oppervlakte van 5.300 m<sup>2</sup> (waarvan 4.700 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte) en vult het stadscentrum van Suresnes aan met een hernieuwd commercieel aanbod. Deze galerij is opgebouwd rond het merk Monoprix, dat op zich alleen al 2.400 m<sup>2</sup> inhuilt, en een tiental handelszaken.
- Banimmo heeft ook een bindend compromis ondertekend voor de aankoop van een handelsgalerij die gelegen is in Pantin (Seine Saint-Denis), een gemeente aan de rand van Parijs. Deze handelsgalerij maakt deel uit van een vastgoedgeheel gelegen in het stadscentrum van Pantin en omvat een veertigtal winkels, goed voor een totale oppervlakte van 9.500 m<sup>2</sup>. De acquisitie betreft een oppervlakte van 4.710 m<sup>2</sup> en vertegenwoordigt de totale oppervlakte van de galerij met uitzondering van de supermarkt Leclerc die de enige mede-eigenaar is. De jaarlijkse nettohuurinkomsten bedragen € 1,3 miljoen. De ondertekening van de notariële akte is voorzien voor januari 2015.  
Banimmo start ook de herontwikkelingsfase van de galerij, waarvoor het verkrijgen van de vergunningen noodzakelijk is, die verwacht worden binnen de komende 12 maanden.
- In België zijn de groep l'Immobilière Huon en de vennootschap Banimmo in onderling overleg overeengekomen een einde te stellen aan hun partnerschap binnen City Mall. Dit partnerschap had vooral betrekking op de ontwikkeling van projecten in Verviers, Namen en Charleroi via een gemeenschappelijke dochteronderneming (City Mall Invest). Om de ontwikkeling van deze 2 projecten tot een goed einde te brengen, moeten bijkomende financiële middelen worden voorzien die Banimmo, samen met financiële partners, in staat is in te brengen in het kader van een nieuwe strategie. Concreet betekent dit dat Banimmo en haar financiële partners de projecten in Verviers en Namen overnemen met als doel deze af te ronden. De overname van deze twee projecten gebeurt via de gemeenschappelijke dochter City Mall Invest die, van naam verandert en wordt omgedoopt tot Urbanove Shopping Development. De nieuwe aandeelhoudersstructuur van deze vennootschap is de volgende: Banimmo (54,4%), een publieke pool bestaande uit SRIW-Meusinvest-Namurinvest (29,6%), Besix Group (11,9%) en Bank Degroof (4,1%). In dit kader werden nieuwe fondsen ingebracht onder de vorm van een mezzaninefinanciering van € 12 miljoen en werden de bestaande bankkredieten verlengd.
- In Namen is het gemeentelijk herzieningsplan van aanleg, dat ingesteld werd door de stad, uitvoerbaar geworden, waardoor Urbanove Shopping Development kan overschakelen naar de ontwerpfase van het toekomstige winkelcentrum.

Wat het winkelcentrum van Verviers betreft, is Urbanove Shopping Development gestart met de eerste inrichtingswerkzaamheden van de toegangswegen. Parallel hiermee heeft de vennootschap het algemeen aannemingscontract met Besix Group afgerond voor een niet herzienbare prijs. Tot slot gaat Urbanove Shopping Development, via haar dochteronderneming *Les Rives de Verviers*, over tot de laatste acquisities van gronden onder optie.

Dankzij deze eerste concrete elementen wat betreft de opstart van de werf, zijn de contacten met de geïdentificeerde merken in een nieuwe fase aanbeland.

- Banimmo heeft ook haar volledige participatie in Montea (9,2%) verkocht aan verschillende institutionele kopers. De opbrengst van deze verkoop bedraagt € 25 miljoen.

#### Voor meer informatie kan u terecht bij:

**Banimmo**

Lenneke Marelaan 8  
1932 Zaventem

[www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)

**Christian Terlinden**

CEO  
Tel. : +32 2 710 53 11

[christian.terlinden@banimmo.be](mailto:christian.terlinden@banimmo.be)

**Cedric De Laet**

CFO  
Tel. : +32 2 710 53 11

[cedric.delaet@banimmo.be](mailto:cedric.delaet@banimmo.be)

**Over Banimmo**

*Banimmo positioneert zich vandaag als een speler die in staat is om vastgoedactiva die aan de strengste eisen en normen van de institutionele eindinvesteerdere voldoen, te bouwen of om te vormen, alsook built-to-suit gebouwen te ontwikkelen die aan de wensen van de huurders voldoen. Deze competentie geldt zowel voor kantoorgebouwen, als voor handelspanden of nichesegmenten (hotels, rusthuizen, enz.).*

*De onderneming telt een dertigtal medewerkers. De vastgoedportefeuille heeft een waarde van €355,5 miljoen eind juni 2014. België is de belangrijkste markt met een marktwaarde van 73,2% van de portefeuille, terwijl Frankrijk 26,8% van de portefeuille vertegenwoordigt. De portefeuille evolueert continu dankzij de voortdurende herpositionering en verkoop van activa. De vennootschap is voor 49,51 % in handen van de Franse groep Affine en voor 23,28% van het management die een aandeelhoudersovereenkomst hebben afgesloten. De resterende 27,21% zijn in handen van het publiek.*