

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie
19 mei 2015: 7.45 uur

Tussentijdse verklaring Evolutie van de activiteit op 31 maart 2015

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

- Ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten in de galerij Marché Saint-Germain (Parijs) zodat die 100% voorverhuurd is en start van de renovatiewerken
 - Ondertekening van een erfpachtovereenkomst met een Waalse gewestelijke entiteit voor een nieuw kantoorgebouw in Namen (3.000 m²)
 - Verkoop van de vennootschap Tetris Offices, eigenaar van het Deloitte-gebouw in Gent, voor een bedrag van € 22,6 miljoen.
 - Uitgifte van een obligatielening op 5 jaar voor een bedrag van € 44 miljoen en een coupon van 4.25%
-

1. COMMERCIELE EN VERHUURACTIVITEITEN

De nettohuurinkomsten bedragen € 2,2 miljoen voor het 1^{ste} trimester van 2015 tegenover € 2,3 miljoen voor het 1^{ste} trimester van 2014. Bij constante perimeter zijn de nettohuurinkomsten lichtjes gedaald van € 2,0 miljoen naar € 1,9 miljoen, vooral ten gevolge van de lopende herstructurering van Marché Saint-Germain die gepaard gaat met uitzettingsregelingen aan lagere huurvoorwaarden.

Tijdens het eerste trimester van 2015 is Banimmo vooral actief geweest in Frankrijk; in de Galerie Vaugirard werden verschillende nieuwe huurcontracten afgesloten waardoor de bezettingsgraad op 70% komt.

De voorverhuring van Marché Saint-Germain werd afgerond aangezien huurcontracten met grote internationale merken werden getekend voor de laatste beschikbare oppervlakten. Zo werden meer dan 3.800 m² voorverhuurd in deze galerij, nog voor aanvang van de werken, wat getuigt van de commerciële aantrekkingskracht van de site.

In België, werden de gebouwen North Plaza A en B samen voorgesteld door de vennootschappen Banimmo en Immo Jacquain (groep IVG) in het kader van een aanbesteding door de Europese Commissie, voor het huren van een netto oppervlakte van 27.000 m² in een performant gebouw. De North Plaza gebouwen werden gelet op hun intrinsieke kwaliteit weerhouden in de laatste beperkte "short list". De finale beslissing werd nog niet meegedeeld, maar de Europese Commissie zou een andere kandidaat weerhouden hebben als "Preferred Bidder" met het oog op het sluiten van een vruchtgebruikovereenkomst. Op basis van de elementen waarvan zij kennis heeft gebracht, betwist Banimmo deze beslissing, de diensten van de Europese Commissie zijn daarvan op de hoogte.

2. ONTWIKKELINGS-, ACQUISITIE- EN DESINVESTERINGSACTIVITEITEN

a. Ontwikkelingsactiviteiten

In België bouwen Banimmo en haar partner, de groep IRET, verder aan de nieuwe regionale zetel van BNP Paribas Fortis te Charleroi (7.900 m²). De oplevering is nog steeds voorzien voor eind 2015. De huurder zal haar nieuwe regionale zetel in gebruik nemen op basis van een huurcontract op 15 jaar.

Het bouwen van de nieuwe zetel van Deloitte in Gent verloopt volgens plan, de oplevering is voorzien eind 2015 (zie ook 4. *Belangrijke gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na 31 maart 2015.*)

In Namen zijn Banimmo en haar partner Thomas & Piron begonnen met de bouw van een eerste kantoorgebouw (3.000 m²) op het terrein dat gelegen is aan de Boulevard Cauchy, in de onmiddellijke nabijheid van het spoorweg- en busstation van Namen. Er werd een erfpachtovereenkomst met een looptijd van 27 jaar ondertekend met een gewestelijke entiteit. De oplevering is voorzien eind 2015 - begin 2016. De strengste milieunormen worden in acht genomen om de huurder een duurzaam gebouw aan te bieden dat op alle punten voldoet aan de moderne comfortvereisten. Dit terrein, gelegen aan de Boulevard Cauchy, biedt ruimte voor drie kantoorgebouwen (7.000 m², 5.000 m² en 3.000 m²).

In Gent is de vennootschap Grondbank The Loop in januari 2015 gestart met de eerste fase van de bouw van de parking, de sokkel waarop het toekomstige Outlet Center van Gent zal worden gebouwd. Deze fase zal tegen eind mei afgerond zijn. In het kader van de voorbereiding van de vergunningsaanvraag voor het Outlet Center, werd eveneens een milieueffectenrapport ingediend.

In maart heeft Banimmo het gebouw Veridis (Brussel) opgeleverd, conform de vooropgestelde planning en binnen het budget.

In Frankrijk, zijn de laatste historische huurders van **Marché Saint-Germain** eind maart vertrokken, waardoor Banimmo de renovatiewerken van de site begin april heeft kunnen aanvatten. Deze omvangrijke werken zullen tot het tweede semester van 2016 duren.

Voor de site van Rocquencourt (vlakbij Versailles), die tot 31 juli 2014 bezet werd door Mercedes Benz France, heeft Banimmo een intentie verklaring ondertekend met een concessionaris van één van de grootste wereldwijde hotelketens om het gebouw om te vormen tot een 4 of 5-sterrenhotel met 267 kamers.

Deze overeenkomst hangt af van de aflevering van de bouwvergunning en het verkrijgen van de financiering voor de aankoop door de hoteluitbater.

De vergunningsaanvraag werd begin maart ingediend en de vergunning wordt in september verwacht.

Wat de onderneming Urbanove betreft, de projecten voor het ontwikkelen van twee winkelcentra evolueren:

- Naar aanleiding van de volksraadpleging van februari laatstleden heeft de Stad Namen een overlegcomité opgericht dat samengesteld is uit de afgevaardigden van het schepencollege, de politieke oppositie, de verenigingen van handelaars, de tegenstanders van het project afkomstig van lokale verenigingen en Urbanove. Dit comité zal tegen eind juni haar aanbevelingen formuleren.

- In Verviers heeft Urbanove aan de stad gemeld dat ze het project fundamenteel wil herzien en met name de oppervlakte ervan tot ongeveer 21.000 m² bruto huuroppervlakte wil verminderen. Deze vermindering impliceert dat de kostprijs en de constructieperiode van het bouwproject aanzienlijk worden verminderd, rekening houdend met het toegenomen aanbod aan commerciële oppervlakten in Verviers via het naburige 'Crescend' Eau-project, dat reeds operationeel is en een totale oppervlakte beslaat van 10.000 m² (bruto huuroppervlakte). De in februari met de stad en de verschillende betrokken partijen gelegde contacten worden op constructieve manier verder uitgebouwd. De stad wil in de loop van mei een standpunt innemen over het gewijzigde project.

b. Acquisities

Begin januari werd de overeenkomst voor de aankoop van het gebouw Verpantin ondertekend. Ter herinnering, dit betreft een handelsgalerij gelegen 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 m². De acquisitie betreft een oppervlakte van 4.710 m² 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 heeft in januari 2015 plaatsgevonden. Banimmo start met de herontwikkelingsfase van deze galerij, waarvoor vergunningen nodig zijn, die verwacht worden binnen de komende 12 maanden.

c. Desinvesteringen

Voor een overzicht van de desinvesteringen, verwijzen we naar punt 4. *Belangrijke gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na 31 maart 2015.*

3. FINANCIERING

Banimmo heeft in februari 2015 de private plaatsing van obligaties voor een totaalbedrag van € 44 miljoen afgesloten. De obligaties, die een looptijd van 5 jaar hebben, vervallen op 19 februari 2020 en genereren een vast jaarlijks brutorendement van 4,25%.

De netto-opbrengst van de uitgifte zal enerzijds worden aangewend voor de terugbetaling van het saldo van de obligatie-uitgifte van 2010 die in juni 2015 vervalt (coupon van 5,15%), en anderzijds ter ondersteuning van de huidige projecten.

Deze uitgifte draagt bij tot de verdere diversificatie van de financieringsbronnen van de vennootschap en laat ook toe om de gemiddelde looptijd van de totale financiële schuld te verhogen.

Daarnaast werd een bilaterale kredietlijn die in 2015 verviel, geherfinancierd en werd een nieuwe kredietlijn voor de financiering van de werken in Marché Saint-Germain ondertekend. Alle financieringen die dit jaar vervallen, werden nu reeds verlengd.

4. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN NA 31 MAART 2015

- Op 7 april werd de **Halle Secrétan** in Parijs opgeleverd aan Banimmo. Deze geklasseerde hal (*Baltard*-type) werd in de 19^{de} eeuw gebouwd en is gelegen in het 19^{de} arrondissement op de avenue Secrétan. De stad heeft in september 2008 een openbare aanbesteding uitgeschreven voor de renovatie en de commercialisatie van deze hal en Banimmo werd door de stad Parijs geselecteerd.
Na het bekomen van de nodige vergunningen in 2013 begonnen de werken, met inclusief het versterken van de stabiliteit van het gebouw door het verstevigen van de metalen structuur (*Eiffel*-type) die het gebouw ondersteunt. Er werden ook een bijkomende ondergrondse niveau en een mezzanine gecreëerd, samen met nieuwe openingen op de *avenue Secrétan* en *rue de Meaux*. Vandaag zijn 92% van de handelsruimten voorverhuurd onder andere aan volgende merken: Camaieu, Neones en Desnoyer. De komende maanden zullen de verschillende huurders hun winkels inrichten met het oog op de opening van de galerij in september.
- Eind april hebben de aandeelhouders van de vennootschap Tetris Offices The Loop Building One, Banimmo (80%), Grondbank The Loop (10%) en Sogent (10%), een overeenkomst gesloten met de Gemeenschappelijke Verzekeringskas Integrale voor de verkoop van 100% van hun aandelen. Tetris Offices The Loop Building One is eigenaar van een gebouw dat ontwikkeld wordt in het Tetris Business Park Ghent en een oppervlakte van 7.300 m², verspreid over 7 bovengrondse verdiepingen zal hebben. De ondergrondse verdieping zal plaats bieden aan 167 parkeerplaatsen. Het gebouw is verhuurd op basis van een huurovereenkomst van 15 jaar aan Deloitte in België die er haar regionale zetel zal onder brengen. De verkoopprijs van de aandelen is gebaseerd op een waarde van het gebouw van € 22,6 miljoen. De verkoop zal een meerwaarde genereren waarvan een gedeelte in de rekeningen op 30 juni 2015 zal opgenomen worden. Het saldo zal geboekt worden naargelang de werken vorderen.

Voor meer informatie kan u terecht bij:

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

Over Banimmo

Banimmo profileert 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 (waarin Banimmo historisch aanwezig is), als voor handelspanen of nichesegmenten (hotels, rusthuizen, enz.). De onderneming telt een dertigtal medewerkers. De vastgoedportefeuille heeft een totale waarde van € 335,1 miljoen eind december 2014. België is de belangrijkste markt met een marktwaarde van 77% van de portefeuille. Frankrijk vertegenwoordigt 23% van de portefeuille van Banimmo. De portefeuille evolueert continu dankzij de voortdurende herpositionering en verkoop van activa. De vennootschap is in handen van de Franse groep Affine (49,51%) en van het management (23,28%) die een aandeelhoudersovereenkomst hebben afgesloten. De resterende 27,21% zijn in handen van het publiek.