

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée
Sous embargo jusqu'au
2 mars 2023 – 17h40

Résultats consolidés 2022

Résultats clés :

Augmentation du taux d'occupation du portefeuille locatif à 86,2%

Les revenus locatifs s'élèvent à 4,8 mio €

Résultat d'exploitation de 1,5 mio €

Résultat net de 3,3 mio €

Le total du bilan diminue à 151,1 mio €

Le taux d'endettement net s'élève à 27,2%

La valeur de l'actif net augmente à 6,45 € par action, contre 6,16 € fin 2021

2 projets sur The Loop à Gand dans le pipeline représentant un investissement de 100 mio €



Banimmo présente à nouveau un résultat positif et a entre-temps acquis une position de leader sur le marché des bureaux à Gand

L'année 2022 avait été annoncée comme une année de transition au cours de laquelle aucun projet ne serait vendu ou lancé.

Néanmoins, la société a réussi à présenter un résultat net consolidé positif de 3,3 mio € grâce à :

- une augmentation des revenus locatifs,
- une amélioration du taux d'occupation des immeubles loués,
- la vente d'un terrain à Forest, et
- la cession déjà prévue des parts de la filiale MC² Development, propriétaire de l'immeuble de Louvain-la-Neuve loué à ING.

Malgré un climat économique caractérisé par une hausse des coûts de construction, des taux d'intérêt et des rendements locatifs, une augmentation nette de la valeur du portefeuille immobilier a été enregistrée.

Entre-temps, à The Loop à Gand, un permis a été obtenu pour une prochaine phase de 5 bâtiments du projet NETWORKS Gent, qui sera développé à risque.

Une vente conditionnelle a également été signée pour un bâtiment à construire pour la Tussengemeentelijke Maatschappij der Vlaanderen voor Watervoorziening (TMVW), également sur le Loop à Gand.

Banimmo confirme ainsi sa forte présence sur le marché des bureaux à Gand avec le développement d'environ 28.000 m², représentant un investissement de 100 mio €.

Avec la préparation d'un potentiel de développement supplémentaire sur le reste du portefeuille de terrains, cela offre des perspectives prometteuses pour l'avenir.



LAURENT CALONNE, CEO :

“Banimmo confirme sa forte présence sur le marché des bureaux à Gand avec un développement d'environ 28.000 m², soit un investissement d'une valeur de 100 mio €.”

1 CESSIONS

En janvier 2022, les actions de la société MC² Development, propriétaire de l'immeuble à **Louvain-la-Neuve** loué à ING, ont été transférées à Belfius Insurance.

Le 11 juillet 2022, un terrain d'une superficie d'environ 6.000 m² de **NETWORKS Forest** a été vendu à Montea NV, qui est déjà propriétaire du terrain adjacent.

LOUVAIN-LA-NEUVE



NETWORKS FOREST



2 ACTIVITES COMMERCIALES ET DE LOCATION

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier fin 2022, en tenant compte des contrats signés, est de 86,2%. Il s'agit d'une augmentation significative par rapport à 82,5% fin 2021.

En 2022, des contrats locatifs ont été signés pour **NETWORKS Forest** avec Sitecore, ACH Bouw, Essilor, Milcamps et Pivaloca, représentant ensemble 2.356 m² de surface de bureaux.

Le bâtiment est ainsi loué à près de 71%, soit une augmentation d'environ 13% grâce aux investissements réalisés dans **l'atrium** et à l'ouverture du **NETWORKS Smart Hub**, le premier environnement « smart office » entièrement intégré en Belgique, sous la forme d'un business center avec des postes de travail flexibles, répondant aux nouvelles tendances confirmées par la pandémie COVID-19.



3 ACTIVITES DE DEVELOPPEMENT

NETWORKS NØR dans le Quartier Nord à Bruxelles, vendu à la Régie des Bâtiments en 2021, et NETWORKS Gent Bâtiment ONE à The Loop ont été livrés provisoirement au cours du premier semestre.

The Loop, Gand

Suite à la note d'ambition qui a suivi la Master Class dirigée par Alexander D'Hooghe de 2020, le développement futur du site est en cours de réalisation en coopération avec la ville de Gand. Cela se fait sur trois voies parallèles, à savoir les remplissages temporaires, les développements dans le cadre du plan d'exécution spatiale (PES) existant et enfin un nouveau plan directeur à long terme.

Dans ce contexte, on travaille actuellement à un **plan de qualité de conception et d'image** pour un développement mixte de près de 80.000 m² de surface de plancher sur le terrain situé entre IKEA et Flanders Expo. L'élaboration de ce plan sera confiée à une équipe de conception multidisciplinaire pour laquelle la procédure de sélection est en cours.

En décembre 2022, une demande de permis d'environnement, désormais exécutoire, a été obtenue pour la **phase 2 de NETWORKS Gent**, une nouvelle phase de bâtiments de type bureaux sur Veld 3 de The Loop à Gand. Il s'agit d'un ensemble de 5 bâtiments plus petits (jusqu'à 4.000 m²) d'environ 17.500 m² de surface de plancher, situés en face du développement existant et organisés autour d'une zone centrale sans circulation. Les travaux ont commencé à risque en Q1 2023 et la réception est prévue en 2025.



Le 11 août 2022, un accord de vente conditionnel a été signé avec la Tussengemeentelijke Maatschappij der Vlaanderen voor Watervoorziening (TMVW), mieux connue sous le nom de **FARYS**, pour la vente sur plan d'un immeuble de bureaux avec laboratoires encore à construire sur Veld 5 Oost du site The Loop à Gand. La vente de ce projet d'environ 10.500 m² de surface utile est soumise à l'obtention du permis nécessaire. La réception est prévue en Q3 2025. Un permis a été obtenu pour un remplissage temporaire avec des terrains de padel couverts et une place d'événements sur le terrain non développé.

Les terrains de padel, exploités par Garrincha, ont été ouverts au public en septembre 2022.



Charleroi

En concertation avec la Ville de Charleroi et la Région wallonne, l'élaboration d'un « Schéma d'Orientation Local » est en cours pour l'ancien parking du Palais des Congrès de Charleroi. Ce schéma prévoit un **développement à usage mixte** qui sera actualisé pour atteindre environ 60.000 m² de surface de plancher.



4 ACQUISITIONS

Banimmo n'a procédé à aucune acquisition au cours de l'exercice 2022. La société examine régulièrement des dossiers d'acquisition en vue de (re)développements futurs.

5 FINANCEMENTS

Suite aux ventes de NETWORKS NØR et du bâtiment de Louvain-la-Neuve, **la dette financière a pu être réduite de manière significative**, passant de 87,6 mio € fin 2021 à 61,0 mio €. La dette actuelle inclut le financement de projet externe de 17 mio € obtenu en décembre 2021 pour le projet NETWORKS Gent.

En tenant compte des fonds disponibles après le rachat des obligations Banimmo en circulation pour un montant de 25,3 mio € **le taux d'endettement financier net** passe de 8,1% fin 2021 à 27,2%.

Les **charges financières** diminuent de 4,1 mio € à 3,0 mio €. Ceci est aussi principalement la conséquence du rachat partiel des obligations en circulation.



6 RÉSULTATS

Compte de résultat consolidé

(EN 000 EUR)	2022	2021
Revenus locatifs	4 847	3 146
Produits de cession d'immeubles de stock	-	78 000
Produits des commandes en cours d'exécution	-	-
Produits des activités ordinaires	4 847	81 146
Charges locatives	- 885	- 493
Prix de revient des immeubles de stock vendus	-	- 64 616
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-	-
Charges des activités ordinaires	- 885	- 65 109
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	3 962	16 037
Honoraires et commissions de gestion	120	801
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	505	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	1 479	11 453
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	- 608	13 507
Amortissements sur droits d'usage des contrats de location	- 426	- 427
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions d'immeubles	-	-
Autres (charges)/produits opérationnels	- 504	- 5 273
RÉSULTAT IMMOBILIER	4 528	36 098
Charges administratives	- 2 995	- 3 796
Autres revenus	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	1 533	32 302
Charges financières	- 3 039	- 4 108
Produits financiers	105	154
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	- 118	- 66
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	496	197
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	-	-
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	3 435	-
Résultat des autres actifs financiers	- 164	- 19
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	2 248	28 460
Impôts	- 738	- 1 630
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES	1 510	26 830
Résultat des activités non poursuivies	1 825	- 1 825
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	3 335	25 005
Attribuable aux :		
- Actionnaires de la société	3 335	25 005
- Intérêts minoritaires	-	-
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)	0,29	2,20

Bilan consolidé

(EN 000 EUR)	2022	2021
ACTIFS		
ACTIFS NON COURANTS		
Immeubles de placement	76 856	74 091
Immobilisations corporelles	350	394
Immobilisations incorporelles	41	98
Droits d'usage des contrats de location	4 875	5 245
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5 243	5 312
Actifs d'impôts différés	0	0
Actifs financiers non courants	3 827	4 566
Créances commerciales et autres créances non courantes	2 129	1 870
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS	93 320	91 576
ACTIFS COURANTS		
Immeubles de stocks	29 064	28 491
Actifs financiers courants	1 095	1 077
Créances commerciales et autres créances courantes	6 480	4 634
Créances d'impôts courants	0	35
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21 127	71 699
TOTAL DES ACTIFS COURANTS	57 766	105 935
TOTAL DES ACTIFS	151 086	197 512
CAPITAUX PROPRES		
Capital	30 000	30 000
Réserves consolidées	42 609	39 274
Capitaux propres part du groupe	72 609	69 274
Intérêts minoritaires	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	72 609	69 274
PASSIFS		
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières non courantes	42 917	68 706
Provisions non courantes	3 134	3 259
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	5 025	5 627
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS	51 077	77 592
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières courantes	18 101	18 932
Dettes d'impôts courants	2 093	1 380
Provisions courantes	29	29
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	600	628
Dettes commerciales et autres dettes courantes	6 578	27 852
Passifs liés aux actifs des activités non poursuivies	0	1 825
TOTAL DES PASSIFS COURANTS	27 400	50 645
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	151 086	197 512

Les **revenus locatifs** s'élevaient à 4,8 mio € en 2022, par rapport aux 3,1 mio € en 2021. Cette augmentation substantielle résulte principalement des revenus locatifs de NETWORKS Gent, bâtiments ONE & TWO.

Les **frais nets du propriétaire** s'élevaient à 884k €, soit une augmentation significative par rapport aux 493k € en 2021. Alors qu'en 2021, Banimmo pouvait encore bénéficier d'une compensation de la part d'Unilever pour l'espace de bureaux libéré en 2019, les coûts d'inoccupation pour 2022 pour cette partie vacante étaient entièrement à charge de Banimmo. En outre, pour la première fois en 2022, des coûts d'inoccupation ont été enregistrés pour NETWORKS Gent.

Aucun immeuble de stock n'a été vendu.

Le résultat net de la vente d'une parcelle de NETWORKS Forest à Montea s'élève à 505k €.

L'**évolution de la juste valeur du portefeuille immobilier** a un impact positif de 1,5 mio € sur les immeubles de placement (IAS40) et un impact négatif de 608k € sur les immeubles et terrains de stock (IAS2). Ce dernier est dû à une augmentation générale des rendements locatifs, des coûts de construction et des taux d'intérêt.

Les **charges d'exploitation** (charges administratives et opérationnelles) ont diminué de 3,8 mio € en 2021 à 3,0 mio € en 2022. En 2021, ces charges étaient plus élevées en raison, entre autres, de la TVA non déductible et de frais d'entreprise imprévus.

Le **résultat d'exploitation** s'est élevé à 1,5 mio €.

Les **charges financières nettes** s'élevaient à 2,9 mio € par rapport aux 4 mio € en 2021.

Le résultat des participations s'élève à 3,9 mio €, dont 3,4 mio € pour la cession des actions de MC² Development.

Le **résultat net de l'exercice** s'élève à 3,3 mio €. Ceci confirme le redressement de 2021 malgré l'année de transition et le contexte économique.

Les **fonds propres** passent ainsi de 69,3 mio € en 2021 à 72,6 mio € fin 2022. La Valeur de l'Actif Net (VAN) ou **valeur intrinsèque de l'action** passe à 6,45 €. L'action, dont le cours de bourse était de 4,02 € au 31/12/2022 était cotée nettement en dessous de la VAN.

7 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Le nouveau management a défini une nouvelle mission et de nouvelles valeurs pour Banimmo en 2020 et 2021, sur la base des objectifs ESG.

Au cours de 2022, Banimmo a affiné cette mission et ces valeurs et les a intégrées dans ses processus internes.

L'évolution de la récente législation européenne dans le domaine de la taxonomie de l'UE, basée sur le Green Deal et destinée à lutter contre le "greenwashing", entre autres, est suivie de près. La mission et les valeurs de Banimmo sont déjà conformes à cette nouvelle législation, et Banimmo a l'ambition d'aligner tous les nouveaux projets sur la Taxonomie UE et de vérifier si le reporting CSRD correspondant peut déjà être mis en œuvre.

8 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU BILAN

Il n'y a pas d'événements significatifs postérieurs à la clôture du bilan à signaler.

9 PERSPECTIVES

Pour **NETWORKS Gent**, plusieurs négociations sont encore en cours pour la location de la surface restante d'environ 1.500 m² dans le **bâtiment ONE**.

Pour la **prochaine phase de NETWORKS Gent**, nous constatons qu'il existe également un intérêt pour l'achat de bâtiments individuels par des propriétaires occupants. Cela offre des possibilités de commercialisation partielle dans une phase précoce du projet.

Après l'obtention d'un permis pour le bâtiment acheté par **FARYS**, les travaux peuvent commencer.

D'autres dossiers, également sur The Loop, sont en cours d'examen pour les terrains qui seront développés à moyen terme.

Grâce à la poursuite du repositionnement de **NETWORKS Forest** en tant qu'environnement orienté vers les services, l'intérêt pour la location continue de croître. De cette manière, le taux d'occupation peut encore être amélioré.

Pour **Ans**, plusieurs discussions sont en cours pour une vente du terrain de 6ha.

Pour le terrain à **Charleroi**, nous travaillerons sur le Schéma d'Orientation Local en 2023 qui permettra de commercialiser le projet.

Enfin, le refroidissement actuel du marché immobilier offre des opportunités pour prendre de **nouvelles positions**. Le travail d'analyse des dossiers d'acquisition sera donc intensifié.

10 DIVIDENDE

Afin de consolider la poursuite de la croissance après la relance, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de ne pas distribuer de dividende cette année.

11 CALENDRIER FINANCIER

09/05/2023 Assemblée générale ordinaire
25/08/2023 Rapport semestriel au 30 juin 2023

Pour plus d'informations, contactez :

Banimmo NV

Bischoffsheim 33

B-1000 Bruxelles

T +32 2 710 53 11

LAURENT CALONNE

CEO

laurent.calonne@banimmo.be

WERNER VAN WALLE

Président du Conseil d'administration

werner.vanwalle@patronale-life.be

Ce communiqué de presse est disponible sur le site web de la société www.banimmo.be.

 **On Banimmo**

Stock-listed on Euronext since 2007, Banimmo has more than 20 years of expertise as real estate developer and a development potential of almost 290.000 sqm of floor surface.

Patronale Life's entry into the capital as main shareholder has given the new management access to financial leverage and short decision lines.

The rejuvenated Banimmo is an innovative player, focusing on the needs of its future building users and with the ambition to follow up on the new trends that will revolutionise the real estate sector.

Our strategy is based on product differentiation, understanding our customer, service-based environments, mission driven actions and transparent communication.