

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée
Bruxelles, le 6 mars 2019 à 17h40

Résultats consolidés 2018

- **Chiffre d'affaires : 55M EUR**
 - **EBITDA : 4,6M EUR**
 - **Résultat net : -5,5M EUR**
 - **Baisse de l'endettement net à 57,5M EUR et ratio LTV de 43,9%**
 - **Nouvel actionnaire majoritaire : Patronale Life qui détient 60,13%**
-

1. ACTIVITES COMMERCIALES ET LOCATIVES

Le taux d'occupation des immeubles s'élève à 87% au 31 décembre 2018 et s'est donc amélioré par rapport à juin 2018 (77%). Pour rappel, ce ratio porte sur les espaces disponibles à l'occupation. La hausse est expliquée par la signature en juin 2018 (avec un complément en octobre 2019) d'un bail de 10 ans avec Vente-Exclusive.com pour 3.730m² dans l'immeuble de bureaux Diamond à Forest. Le locataire a emménagé mi-décembre 2018.

La seule vacance résiduelle concerne une partie de l'immeuble Diamond (2.850m² libres sur un total de 12.800m²).

La garantie locative donnée lors de la vente de l'immeuble Arts 27 s'est clôturée positivement en juin 2018, et celle liée à la vente de l'immeuble Alma Court reste stable grâce à l'activité commerciale ayant mené au maintien des locataires.

Banimmo a signé mi-octobre 2018 un bail de 12 ans avec un exploitant hôtelier français pour son hôtel et centre de conférences à Chantilly (Nord de Paris, France). La société n'est donc plus à risque d'exploitation et percevra un loyer fixe trimestriel.

Fin février 2019, Banimmo a signé un bail de 12 ans fixe avec la banque ING pour son nouveau centre d'activités à Louvain-la-Neuve, en partenariat avec Argema (Groupe Marc Liégeois), sous la condition suspensive d'obtention des permis.

2. ACTIVITES DE DEVELOPPEMENT, ACQUISITIONS ET CESSIONS

a. Activités de développement

North Plaza 9

Concernant l'immeuble North Plaza 9 (13.800m²) le permis pour une rénovation en immeuble passif a été obtenu. Banimmo travaille maintenant au lancement dès l'été 2019, et du développement de cet immeuble de bureaux passif et valorisé « BREEAM Excellent », afin de répondre à la demande locative importante pour des surfaces de 500 à 800 m².

SDEC Charleroi

Les démarches d'échanges des droits réels sur les parcelles se poursuivent avec la Ville de Charleroi pour le site de S.D.E.C. autour du Palais des Expositions en vue d'une finalisation dans les mois qui suivent. En collaboration et concertation avec la Ville de Charleroi, suivra un appel à projets pour la réalisation d'un master plan, devant être concrétisé par un Plan d'Orientation du Sol.

Site The Loop à Gand

Durant l'année 2018 la société a préparé le démarrage prévu mi 2019 des travaux de construction d'un premier bâtiment de bureaux valorisé BREEAM Excellent de 9.000m² sur le site The Loop à Gand en vue d'une multi-location.

Ans, site Bonne Fortune, près de Liège

En vue d'une vente d'un terrain de 2,50ha à Ans (Liège), Banimmo a travaillé et obtenu un permis d'urbanisme pour une activité mixte de bureaux, showroom et stockages de 10.000m².

Centre d'activité d'ING à Louvain-la-Neuve

Un dossier build-to-suit pour la banque ING d'un immeuble de bureaux valorisé BREEAM Excellent de 10.000m² avec un bail de 12 ans a été signé fin février 2019 et sera livré pour début 2021. Voir point « commercial et locatif » ci-dessus.

Diamond à Forest (sud de Bruxelles)

Dans les immeubles en portefeuille il convient de noter la rénovation de la partie de l'immeuble Diamond accueillant Vente-Exclusive.com, ainsi que la réaffectation partielle du rez-de-chaussée et de l'atrium pour y loger différents services (e.a. lounge, fitness, cafétéria, salles de réunions), pour un budget total de 1,50M EUR.

b. Acquisitions

Banimmo a racheté le tréfonds d'une partie des terrains où se situe l'immeuble Diamond à Forest pour un montant de 75K EUR. Ainsi Banimmo dispose de l'entière des droits réels sur les terrains de l'immeuble Diamond.

Banimmo et son partenaire Argema (Groupe Marc Liégeois) ont signé une promesse d'emphytéose de 99 ans pour une valeur annuelle du canon de l'ordre de 23K EUR sur un terrain de l'UCL en vue du projet de développement pour la banque ING.

Banimmo a porté sa participation dans Conferinvest de 49% à 100%. Cette société détient l'hôtel et centre de conférences Dolce (qui opère sous l'enseigne Mercure du Groupe Accor depuis ce 1^{er} mars) à Chantilly (France, au Nord de Paris). Un bail de 12 ans a été signé mi-octobre 2018 avec le Groupe Parfirès, un exploitant hôtelier français. Le processus de mise en vente de cet actif est mis en œuvre depuis le mois de janvier 2019 en vue de la finaliser pour fin 2019.

c. Cessions

Durant l'année 2018, Banimmo a réalisé les différentes transactions de vente suivantes :

- Vente de sa filiale Banimmo France en février 2018 au fonds français de Private Equity, Montefiore Investment dans le cadre de sa stratégie de recentrage sur le marché des bureaux en Belgique. Pour rappel, Banimmo France portait les projets de galerie commerciale à Verpantin, Anglet, Montpellier, La Défense et Nice.

- Vente en avril 2018 de l'immeuble de bureaux à Rocquencourt auprès d'un groupe international d'ingénierie français, toujours dans le cadre de la sortie stratégique de la France.
- Vente de ses participations de 49% dans l'hôtel et centre de conférences Dolce à La Hulpe, dans l'entité Dolce La Hulpe Real Estate et Lex84, toutes entités associées au site de La Hulpe.
- Vente en septembre 2018 de son projet de développement résidentiel Groenloo à Vilvoorde, toujours dans le cadre de son recentrage sur le marché des bureaux en Belgique,
- Vente en novembre 2018 d'une parcelle de terrain d'environ 2,5ha de son site de Ans (« Bonne Fortune ») à l'entrée de Liège. Il reste près de 6ha à développer pour un parc d'affaires de bureaux.

3. FINANCEMENTS BANCAIRES

La société a achevé durant cette année 2018 son plan de remboursement majeur lancé fin 2016 en ayant remboursé son obligation 2013-2018 de 34M EUR venue à échéance fin mai 2018.

La dette consolidée a ainsi été réduite de près de 200M EUR entre mi 2016 et fin 2018, et à 66M EUR, en recul de 49,1M EUR depuis fin 2017.

Tous les covenants bancaires et obligataires sont respectés.

4. LES RESULTATS

Compte de résultats consolidés

(en *000 I) (au 31 décembre)	2018	2017	2016
COMPTE DE RESULTATS			
Revenus locatifs	3 509	6 996	11 640
Produits de cession d'immeubles de stock	51 036	54 952	132 716
Produits des commandes en cours d'exécution	0	3 142	0
Produits des activités ordinaires	54 545	65 090	144 356
Charges locatives	-1 378	-3 027	-3 444
Prix de revient des immeubles de stock vendus	-48 262	-44 011	-72 092
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	0	-2 577	0
Charges des activités ordinaires	-49 640	-49 615	-75 536
Résultat opérationnel des immeubles	4 905	15 475	68 820
Honoraires et commissions de gestion	171	587	548
Résultat net des cessions d'immeuble de placement	1 352	0	-1 269
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-386	-1 101	-386
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-800	-3 829	-14 713
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions d'immeubles	-2 471	0	0
Autres (charges)/produits opérationnels	-1 342	-155	-424
Résultat immobilier	1 429	10 977	52 576

(en '000 l) (au 31 décembre)	2018	2017	2016
Charges administratives	-4 766	-6 941	-9 683
Résultat opérationnel	-3 337	4 036	42 893
Charges financières	-4 820	-6 029	-38 729
Produits financiers	222	482	1 925
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	3 277	81	-1 122
Dotation/Reprise sur les participations des coentreprises et entreprises associées	0	-203	449
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	176	0	-1
Résultat des autres actifs financiers	119	-1	-90
Résultat avant impôts	-4 363	-1 634	5 505
Impôts	-1 880	-2 278	-20 915
Résultat de l'exercice – activités poursuivies	-6 243	-3 912	-15 410
Résultat des activités non poursuivies	745	0	0
Résultat net de l'exercice	-5 498	-3 912	-15 410
Résultat net de l'exercice (part du groupe)	-5 498	-3 912	-15 410

Bilan consolidé

(en '000 l) (au 31 décembre)	2018	2017	2016
ACTIF			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	27 833	26 995	37 879
Immobilisations corporelles	111	219	335
Immobilisations incorporelles	214	200	58
Participations dans des sociétés mises en équivalence	4 818	5 271	6 403
Actifs d'impôts différés	0	281	255
Actifs financiers à long terme	3 849	4 496	24 423
Créances commerciales et autres créances	1 489	540	1 628
Actifs courants			
Stocks	50 598	98 035	138 613
Commandes en cours d'exécution	0	0	2 569
Actifs financiers à court terme	938	19 171	819
Créances commerciales et autres créances	5 394	16 897	22 424
Créances d'impôts courants	49	152	54
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 979	5 651	37 157
Actifs non courants détenus en vue de la vente	28 604	10 541	0
Total de l'actif	130 876	188 449	272 617

(en *000 l) (au 31 décembre)	2018	2017	2016
PASSIF			
Capitaux propres	48 638	54 137	57 743
Passifs non courants			
Dettes financières à long terme	48 534	77 751	108 213
Provisions	1 306	1 590	2 751
Instruments financiers dérivés à long terme	0	2 182	6 053
Dettes commerciales et autres dettes	1 256	1 983	2 591
Passifs courants			
Dettes financières à court terme	10 851	37 374	63 950
Instruments financiers dérivés à court terme	0	602	33
Dettes d'impôts courants	469	2 723	17 437
Provisions	29	29	74
Dettes commerciales et autres dettes	8 220	10 077	13 772
Passifs liés aux activités abandonnées	11 573		
Total du passif et des capitaux propres	130 876	188 449	272 617
Endettement financier net sur total du bilan	43,90%	58,10%	49,50%
Endettement financier net sur capitaux propres	1,2x	2x	2,3x
Résultat par action			
Nombre total d'actions (au 31/12)	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Capitaux propres par action (au 31/12)	4,28 €	4,77 €	5,08 €
Dividende ordinaire brut	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Les revenus locatifs nets (soit les revenus locatifs moins les charges locatives) s'élèvent en 2018 à 2,1M EUR contre 4M EUR en 2017. Cette forte baisse provient de la perte des loyers suite aux cessions survenues en 2017 et 2018.

La société a enregistré en 2018 un produit de cession sur immeubles en stock de 51M EUR, à comparer à 55M EUR en 2017.

Ce produit se décompose comme suit :

- 39M EUR sur la vente de Banimmo France (valeur des actifs)
- 10M EUR sur la vente de Rocquencourt
- 2M EUR sur la vente d'une partie des terrains à Ans

Les honoraires et commissions de gestion perçus s'élèvent à 0,2M EUR.

Les frais et charges de cession des immeubles en stock de 48,3M EUR représentent le prix de revient des immeubles vendus pendant l'année.

L'actif Groenloo (Vilvoorde), classé en immeuble de placement, a été vendu en générant un résultat de 1,35M EUR.

Les immeubles de placement (IAS40) ont subi un léger ajustement de valeur à la baisse de 0,4M EUR. Les immeubles en stock (IAS2) ont connu une réduction de valeur d'un montant de 0,8M EUR. Cette réduction a été prise sur l'actif Da Vinci Raket Invest suite à l'approche de la fin du bail avec l'occupant.

Par ailleurs, la créance de 3,9M EUR détenue par Banimmo sur Affine (actuellement Société La Tour Eiffel), son ancien actionnaire, qui résultait de la vente de la SAS Paris Vaugirard réalisée en novembre 2017 dans le cadre du programme de désendettement forcé de Banimmo, a été réduite de 2,5M EUR pour refléter l'évolution négative de la Galerie Vaugirard à Paris, Quartier Montparnasse. Durant la gestion par le repreneur les mois écoulés, un arriéré de loyers important s'est accumulé et des réductions de loyer ont été consenties.

Les coûts de fonctionnement (charges administratives et opérationnelles) s'établissent en forte baisse à 4,8M EUR contre 6,9M EUR l'an passé pour accompagner la réduction du portefeuille.

Le résultat opérationnel est de -3,3M EUR, en forte baisse par rapport à 2017 (+4M EUR), année marquée par des marges de cession et des loyers nets bien supérieurs à ceux enregistrés en 2018.

Pour l'année 2018, les charges financières nettes s'élèvent à -4,6M EUR contre -5,5M EUR en 2017.

La dette financière moyenne s'est élevée en 2018 à 77,8M EUR contre 138,3M EUR en 2017, soit une baisse de 44%.

5. NOUVEL ACTIONNAIRE MAJORITAIRE

Suite à l'OPA en novembre 2018, Banimmo bénéficie du soutien d'un nouvel actionnaire majoritaire : Patronale Life, qui détient actuellement 60,13% des actions, est une compagnie d'assurances vie belge spécialisée dans les assurances d'épargne à capital garanti (Branche 21 et Branche 26) ainsi que dans les assurances liées à des fonds (Branche 23).

Patronale Life offre à Banimmo une stabilité et un accompagnement dans la consolidation de sa stratégie, afin de redevenir rentable sur le moyen terme.

Suite à ce changement d'actionnaire, la composition du Conseil d'Administration a été fortement modifiée ; il compte 10 membres dont 5 indépendants y compris 3 femmes. Le comité de direction a aussi été renforcé par un expert de compétence immobilière.

6. ELEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Banimmo et Argema (Groupe Marc Liégeois) ont signé ce 27 février 2019 un bail de 12 ans avec la banque ING pour son centre d'activités à Louvain-la-Neuve sous la condition suspensive d'obtention des permis.

7. PERSPECTIVES

Pour l'année 2019, Banimmo prévoit la reprise de son activité de développeur avec le lancement d'ici l'été de 3 chantiers: d'une part la rénovation du North Plaza à Bruxelles et d'autre part les constructions sur le site The Loop à Gand et du futur centre d'activités d'ING à Louvain-la-Neuve.

Par ailleurs, un travail important sera fourni visant à la diminution du vide locatif dans les immeubles existants et au développement de la réserve foncière de plus de 281.000m².

8. DIVIDENDE

Eu égard au résultat négatif de l'exercice, le Conseil proposera à l'Assemblée Générale de ne pas distribuer un dividende.

9. CALENDRIER FINANCIER

Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires : le 14 mai 2019

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

Banimmo Lenneke Marelaan 8 1932 Zaventem Tel. : +32 2 710 53 11 www.banimmo.be	Patrick Mertens CEO patrick.mertens@banimmo.be	Philippe Opsomer CFO philippe.opsomer@banimmo.be
---	---	--

A propos de Banimmo

Banimmo se profile comme un acteur capable de produire ou transformer un actif immobilier tertiaire ainsi que de construire des immeubles build-to-suit répondant tant aux exigences et critères les plus stricts des investisseurs finaux qu'aux souhaits des locataires.

Le portefeuille immobilier actuel porte sur environ 78.000m² de surfaces développées et environ 281.000m² à développer.