

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE RÉSULTATS ANNUELS 2023

Information réglementée

5 mars 2024 17h40



**banimmo**  
the future is flexible

## FAITS MARQUANTS

- **Les revenus locatifs** ont augmenté de 19% pour atteindre € 5,8 millions
- L'évolution du **taux d'occupation** reste positive : 90,6% contre 86,2% en 2022
- **Le résultat opérationnel des immeubles** s'élève à € 4,7 millions, en hausse de 18%
- Le **résultat immobilier** s'élève à € 719 k, en raison d'une réduction de valeur limitée de 3,4% sur le portefeuille immobilier s'élevant à € 4,0 millions (2022 : + € 0,8 million )
- Suite à une année sans ventes prévues et à la réduction de valeur du portefeuille immobilier susmentionnée, le résultat net affiche une perte de € 6,4 millions
- **Le taux d'endettement net** passe de 27,2% à 34,7%, ce qui entraîne une légère augmentation du coût de financement de 13%
- Les travaux de **NETWORKS Gent ATMOS** (16.600 m<sup>2</sup> unités de bureaux) à The Loop avancent. Ces bâtiments seront parmi les meilleurs en termes de durabilité grâce à une certification BREEAM Outstanding et à l'alignement sur la EU-Taxonomy. Réception prévue en 2025
- Les travaux pour le bâtiment de **Farys** à The Loop peuvent commencer bientôt après l'obtention du permis. La réception est prévue pour 2026
- L'élaboration des **plans d'aménagement** de The Loop et de Charleroi évolue favorablement



**LAURENT CALONNE, CEO :**

*« Dans un marché immobilier refroidi, Banimmo fait preuve de résilience et envisage l'avenir avec confiance. »*

## NOTES SUR LES RÉSULTATS ET LE BILAN

Le portefeuille locatif existant évolue positivement : le taux d'occupation passe à 90,6% et les revenus locatifs augmentant de 19% à € 5,8 millions. Ceux-ci devraient encore augmenter pour atteindre € 6,8 millions en 2024 grâce à des locations supplémentaires et à l'extension de l'usufruit par la Commission européenne sur le Da Vinci H3 à Evere.

Le résultat opérationnel des immeubles s'élève donc à € 4,7 millions, soit une belle progression de 18% par rapport à 2022.

2023 est une année où, comme prévu, aucun projet n'a été vendu. Par conséquent, le résultat d'exploitation s'est limité aux revenus locatifs, contrairement à 2022 où un autre terrain a été vendu à Forest et où une plus-value a été enregistrée sur la vente des actions de la société détenant l'immeuble ING à Louvain-la-Neuve.

Les évaluations immobilières du portefeuille locatif et de développement ont enregistré une baisse limitée de 3,4% à hauteur de € 4,0 millions sur l'ensemble de l'année, ce qui est tout à fait conforme à la tendance.

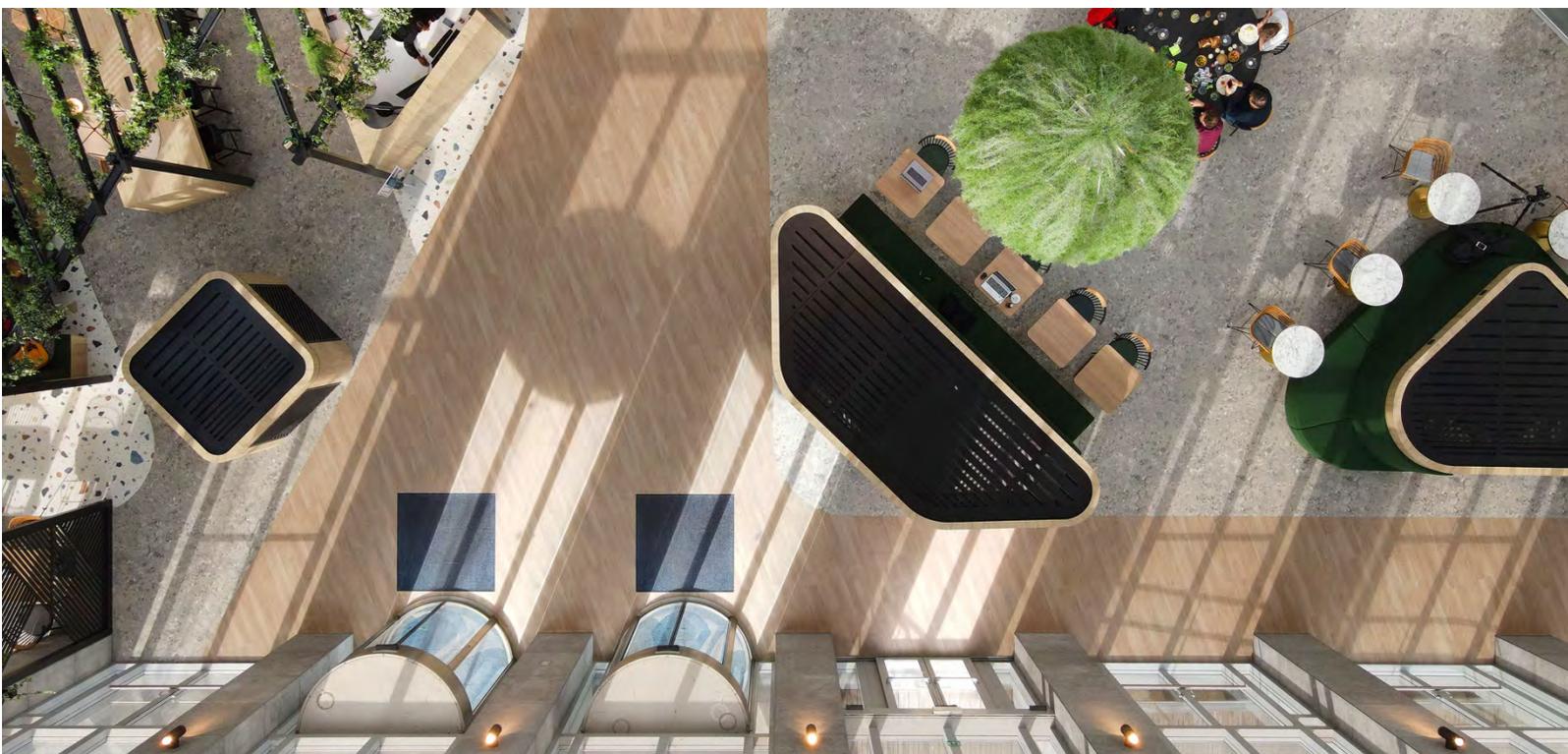
Ces deux éléments limitent le résultat immobilier à € 719 k.

Les frais de gestion sont restés largement dans les limites du budget, à € 4,5 millions.

Le taux d'endettement net a légèrement augmenté à 34,7% en raison d'un financement supplémentaire sur le portefeuille locatif à Gand, ce qui a également entraîné une légère augmentation du coût de financement de 13% à € 3,4 millions.

La trésorerie existante et le soutien de l'actionnaire majoritaire permettent de continuer la réalisation des projets prévus et futurs.

Le résultat net affiche une perte de € 6,4 millions, due en grande partie à la diminution des évaluations immobilières et à une année anticipée sans ventes.



## PERSPECTIVES

À Gand, les travaux de NETWORKS Gent ATMOS progressent bien et les travaux pour le bâtiment Farys pourront bientôt commencer après l'obtention du permis. La réception est prévue pour 2025 et 2026 respectivement.

Avec l'avancement du plan d'aménagement pour Veld 12 Oost à The Loop, le plan directeur de Charleroi et le nouveau PES (plan d'exécution spatiale) à The Loop, cela offre la perspective d'un avenir sain pour la société.

Les négociations pour la location du 3ème étage sont en cours pour NETWORKS Forest. Cet espace, ainsi qu'un quart du 1er étage, est le dernier espace de bureaux disponible.

Banimmo dispose de son propre portefeuille de terrains et d'immeubles qui lui permet de développer 290.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à développer au fil du temps. Actuellement, environ 10% de ce potentiel, soit 30.000 m<sup>2</sup>, est en cours de réalisation, ce qui représente un investissement de plus de € 100 millions.

## TRANSFERTS

Aucun transfert n'a été réalisé en 2023.



## ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT

### The Loop, Gand

Pour le projet en cours NETWORKS Gent ATMOS, un permis environnemental réalisable a déjà été obtenu en décembre 2022. Il s'agit d'un ensemble de 5 bâtiments plus petits (jusqu'à 4.000 m<sup>2</sup>) en face du développement existant NETWORKS Gent ONE & TWO, organisé autour d'une zone centrale sans circulation.

Les travaux ont commencé depuis et devraient s'achever en 2025. Une nouvelle piste cyclable sur The Loop a également été inaugurée.

Ce projet figurera parmi les meilleurs en termes de durabilité, grâce à une certification BREEAM Outstanding et à un alignement sur la EU-Taxonomy.

En 2022, un accord de vente conditionnelle a été signé avec la compagnie des eaux Farys, pour la vente sur plan d'un bâtiment de type bureau à construire avec des laboratoires sur Veld 5 Oost du site. La vente de ce projet d'environ 10.500 m<sup>2</sup> de surface utile est soumise à l'obtention du permis environnemental nécessaire, qui a été demandé au troisième trimestre 2023. La réception est prévue pour 2026.

Suite à la note d'ambition qui a suivi la Master Class de 2020 dirigée par Alexander D'Hooghe, le travail s'est poursuivi sur le développement de l'ensemble du site en coopération avec la ville de Gand. Cela se fait sur 3 voies temporelles parallèles, c'est-à-dire des remplissages temporaires, des développements dans le cadre du PES existant et enfin un nouveau plan directeur à long terme.

Dans ce cadre, l'élaboration d'un plan de design et de qualité d'image pour un développement mixte de près de 80.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher s'est poursuivie sur Veld 12 Oost, le site situé entre IKEA et Flanders Expo. Par le biais d'une procédure de sélection, l'élaboration de ce plan a été confiée à une équipe multidisciplinaire composée de XDGA et SWECO.



Un terrain d'un demi-hectare a été mis à la disposition de la start-up C-Biotech pour un projet test de chanvre industriel.

En raison de son cycle de croissance court, le chanvre a des capacités de compensation du CO2 significatives, qui sont 5 à 10 fois supérieures à celles de la reforestation traditionnelle, ce qui en fait une option prometteuse pour la compensation durable du CO2, ce qui est essentiel pour Banimmo dans sa quête de bâtiments à zéro émission de carbone.

Outre un large éventail d'applications dans le domaine de la construction, allant des matériaux d'isolation aux matériaux de construction renforcés par des fibres, la plante a également de nombreuses utilisations nutritionnelles et médicinales, ce qui en fait une ressource prometteuse et polyvalente pour la transition vers une société plus durable. La première récolte est maintenant derrière nous et 5 tonnes de CO2 ont été captées, ce qui permettrait à la construction de quelque 10 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux d'être labellisée neutre en carbone. Banimmo souhaite maintenant mettre en œuvre ce projet à plus grande échelle.

La ville de Gand a chargé Plus Office d'élaborer un plan directeur pour la partie ouest de The Loop en vue d'un nouveau PES.

### **Charleroi**

En concertation avec la ville de Charleroi, une version améliorée du plan directeur de l'ancien parking du Palais des Congrès de Charleroi est en cours d'élaboration. Ce plan est développé par XDGA et envisage un développement à usage mixte d'une surface potentielle de 60.000 m<sup>2</sup>. Parallèlement, l'élaboration d'un SOL (Schéma d'Orientation Local) en collaboration avec la Ville de Charleroi et la Région wallonne est également en cours.



## GESTION DES INVESTISSEMENTS

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier à la fin de 2023, compte tenu des contrats signés, est de 90,6%. Il s'agit d'une nouvelle augmentation par rapport à 86,2% à la fin de 2022.

A NETWORKS Forest, des baux ont été signés avec Biocodex, Spentys, Prucontent, Alert MC, B-pay et Unilever en 2023, pour un total de 1.951 m<sup>2</sup> de surface de bureaux, 54 m<sup>2</sup> d'archives et 20 places de parking.

Dès lors, le bâtiment est loué à plus de 82%, soit une augmentation d'environ 11% par rapport à la fin 2022 grâce aux investissements 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 de COVID-19.

Le 11 mai 2023, le renouvellement de l'usufruit par la Commission européenne sur le bâtiment Da Vinci H3, situé Avenue du Bourget 1 à Evere, a été signé, prenant effet à partir du 25 septembre 2023, jusqu'au 31 mai 2032.

Banimmo est l'emphytéote de cet immeuble jusqu'en 2088. Le terrain appartient à CityDev. L'immeuble Da Vinci H3 est à usage mixte et comprend 2.117 m<sup>2</sup> de bureaux et 10.332 m<sup>2</sup> d'ateliers et d'espaces de stockage. Le bâtiment abrite la salle de courrier de la Commission européenne, la conception visuelle et l'impression, ainsi que le stockage de matériel.

L'utilisateur actuel est l'OIB, « Office for Infrastructure and Logistics in Brussels ».

Banimmo a équipé le bâtiment de panneaux photovoltaïques d'une capacité de 830 kWp, contribuant ainsi à la durabilité du portefeuille de la Commission européenne et aligné sur la politique ESG approfondie de Banimmo.

Mazars loue 593 m<sup>2</sup> supplémentaires dans NETWORKS Gent, bâtiment ONE, à partir du 01/01/2024 pour 9 ans sans option de rupture et aligne la durée du contrat sur les espaces déjà loués également jusqu'à la fin de 2032.



## APERÇU DU PORTEFEUILLE

### Composition

Au 31 décembre 2023, le portefeuille locatif se composait de 5 immeubles loués, avec une surface locative totale de 53.040 m<sup>2</sup>.

En outre, le portefeuille comprenait 5 terrains (dont 1 en coentreprise) avec un potentiel de développement de quelque 290.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (part Banimmo). Sur ces terrains, un projet est en cours de construction (NETWORKS Gent ATMOS) et un second sera mis en chantier en 2024 (Farys).

### Valeur du patrimoine

Au 31 décembre 2023, le portefeuille immobilier a une valeur de € 118,7 millions :

- Immeubles de placement : € 84,1 millions ;
- Immeubles en stock : € 29,3 millions ;
- Participations et bâtiments détenus en coentreprise : € 5,3 millions.

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Début 2024, Banimmo a conclu un swap de taux d'intérêt pour couvrir le prêt de BNP Paribas Fortis pour NETWORKS Gent, bâtiments ONE & TWO, avec effet au 29/02/2024. Le prêt est désormais à taux d'intérêt fixe.

## DIVIDENDE

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

## CALENDRIER FINANCIER

14/05/2024 Assemblée Générale Ordinaire  
27/08/2024 Rapport semestriel au 30 juin 2024

## DÉCLARATION DU COMMISSAIRE

Le commissaire Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, représenté par Christel Weymeersch, a confirmé que son contrôle des états financiers consolidés, préparés conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'acceptées dans l'Union européenne, a été réalisé de façon substantielle et qu'il n'a pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux données comptables extraites des états financiers consolidés et reprises dans le présent communiqué de presse.

## ANNEXES

### Compte de résultat consolidé

(EN 000 EUR)	2023	2022
Revenus locatifs	5 786	4 847
Produits de cession d'immeubles de stock	0	0
Produits des commandes en cours d'exécution	0	0
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>5 786</b>	<b>4 847</b>
Charges locatives	-1 110	- 885
Prix de revient des immeubles de stock vendus	0	0
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	0	0
<b>Charges des activités ordinaires</b>	<b>-1 110</b>	<b>- 885</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES</b>	<b>4 676</b>	<b>3 962</b>
Honoraires et commissions de gestion	301	120
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	0	505
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-1 520	1 479
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	-2 519	- 608
Amortissements sur droits d'usage des contrats de location	- 426	- 426
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions d'immeubles	0	0
Autres (charges)/produits opérationnels	207	- 504
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>719</b>	<b>4 528</b>
Charges administratives	-4 534	-2 995
Autres revenus	0	0
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>-3 815</b>	<b>1 533</b>
Charges financières	-3 439	-3 039
Produits financiers	1 081	105
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	- 211	- 118
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	192	496
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	0	0
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	0	3 435
Résultat des autres actifs financiers	- 307	- 164
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>-6 499</b>	<b>2 248</b>
Impôts	82	- 738
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>-6 418</b>	<b>1 510</b>
Résultat des activités non poursuivies	0	1 825
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>-6 417</b>	<b>3 335</b>
Attribuable à :		
- Actionnaires de la société	-6 815	3 335
- Intérêts minoritaires	398	-
Résultat par action et dilué attribuable aux actionnaires (en euros par action)	-0,60	0,29

## Bilan consolidé

(EN 000 EUR)	2023	2022
<b>ACTIF</b>		
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		
Immeubles de placement	84 058	76 856
Immobilisations corporelles	297	350
Immobilisations incorporelles	47	41
Droits d'usage des contrats de location	4 504	4 875
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5 346	5 243
Actifs d'impôts différés	-	-
Actifs financiers non courants	4 339	3 827
Créances commerciales et autres créances non courantes	1 937	2 129
<b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>100 528</b>	<b>93 320</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		
Immeubles de stocks	29 256	29 064
Actifs financiers courants	46	1 095
Créances commerciales et autres créances courantes	5 800	6 480
Créances d'impôts courants	127	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 952	21 127
<b>TOTAL DES ACTIFS COURANTS</b>	<b>52 181</b>	<b>57 766</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>152 709</b>	<b>151 086</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	30 000	30 000
Réserves consolidées	35 794	42 609
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>65 794</b>	<b>72 609</b>
Intérêts minoritaires	1 021	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>66 815</b>	<b>72 609</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		
Dettes financières non courantes	67 539	42 917
Provisions non courantes	242	3 134
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	4 452	5 025
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	2 850	-
<b>TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>75 083</b>	<b>51 077</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>		
Dettes financières courantes	2 335	18 101
Dettes d'impôts courants	206	2 093
Provisions courantes	29	29
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	572	600
Dettes commerciales et autres dettes courantes	7 669	6 578
Passifs liés aux actifs des activités non poursuivies	-	-
<b>TOTAL DES PASSIFS COURANTS</b>	<b>10 811</b>	<b>27 400</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>152 709</b>	<b>151 086</b>



## À propos de Banimmo

Cotée sur Euronext depuis 2007, Banimmo bénéficie de plus de 20 ans d'expérience en tant que promoteur immobilier et dispose d'un potentiel de développement d'environ 290.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'entrée au capital de la Patronale Life en tant qu'actionnaire de référence a permis au management d'accéder à des leviers financiers et à des lignes de décision courtes.

La nouvelle Banimmo est un acteur innovant qui se concentre sur les besoins des futurs utilisateurs de ses immeubles et qui a l'ambition de capitaliser sur les nouvelles tendances qui révolutionneront le secteur de l'immobilier.

La stratégie de Banimmo repose sur la différenciation des produits, la compréhension des clients, un environnement orienté vers le service, des actions axées sur la mission et une communication transparente.

## Contact

LAURENT CALONNE

CEO

[laurent.calonne@banimmo.be](mailto:laurent.calonne@banimmo.be)

WERNER VAN WALLE

Président du conseil d'administration

[werner.vanwalle@patronale-life.be](mailto:werner.vanwalle@patronale-life.be)

Banimmo NV

Bischoffsheim 33

B-1000 Bruxelles

T +32 2 710 53 11

[www.banimmo.be](http://www.banimmo.be) > Investors > Persberichten (disponible en français)