

COMMUNIQUE DE PRESSE**Résultats consolidés 2019****Banimmo poursuit sa relance :**

- Rentrées locatives et taux d'occupation stables
- 100M EUR de travaux en cours dans les trois régions
- Ventes d'actifs pour une valeur de 32M EUR
- Le taux d'endettement financier tombe à 32,8%

1. ACTIVITES COMMERCIALES ET LOCATIVES

Le taux d'occupation des immeubles s'élève fin 2019 à 91,5%, ce qui représente une légère augmentation par rapport au 31 décembre 2018.

NETWORKS Forest (antérieurement Diamond Building) à Forest

Le bail avec Veepee (anciennement Vente-Exclusive), signé pour 3.733 m² en 2018, a pris effet le 1^{er} janvier 2019. Au cours du 1^{er} semestre, une nouvelle location fut conclue pour 338 m² dans ce même immeuble, où il reste dès lors environ 3.228 m² d'espace de bureaux à louer en fin d'année.

Banimmo a finalisé les travaux de réaffectation partielle du rez-de-chaussée et de l'atrium pour y loger différents services aux utilisateurs tels que lounge, fitness, cafétéria et salles de réunions. Banimmo poursuit et optimise le développement commercial de ces services axés sur les utilisateurs de l'immeuble, mais aussi ceux des immeubles de bureaux voisins.

En mai il a été annoncé que Unilever quitterait l'immeuble. Le bail et les obligations restent cependant de vigueur jusque fin mars 2022.

Banimmo s'attelle par ailleurs à attirer des locataires pour le solde encore disponible.

Rue de la Fusée 40 à Haren

Le 18 décembre 2019, Banimmo a signé un contrat locatif avec Electrolux SA portant sur 3.796 m² d'espace de bureaux, 1.594 m² de showroom et 1.496 m² d'entreposage dans l'immeuble situé 40, rue de la Fusée à Haren. Le bail de 9 ans, qui garantit un flux de revenus locatifs de 8 ans, prend effet à partir du 1^{er} juillet 2020 et prend fin le 30 juin 2029. Electrolux avait fait rénover à fond l'immeuble en 2011 dans le cadre d'une location-financement TVA qui prend fin le 30 juin 2020. Le solde de l'espace de bureaux, soit 1.356 m² au rez-de-chaussée, sera dès lors commercialisé.

Avenue de Schiphol 3 à Evere

Dans l'immeuble situé 3, Avenue de Schiphol à Evere, le locataire existant Cofely Services a prolongé son contrat locatif pour la totalité de l'immeuble jusqu'au 30 septembre 2029, sans possibilité de résiliation anticipative par le locataire. L'immeuble comprend 3.333 m² d'espace de bureaux et 370 m² d'entreposage.

2. ACTIVITES DE DEVELOPPEMENT, ACQUISITIONS ET CESSIONS

a. *Activités de développement*

NETWORKS NØR (antérieurement North Plaza 9), Quartier Nord à Bruxelles

Banimmob a débuté en avril 2019 les travaux de redéveloppement de cet immeuble passif de bureaux de 13.976 m² et qui sera labellisé « BREEAM Outstanding », permettant ainsi de répondre à la demande locative importante pour des surfaces de haute qualité à partir de 500 m², proches d'un centre multimodal de transports.

NETWORKS Gent, The Loop à Gand

Banimmob a obtenu les permis nécessaires et a commencé les travaux de construction de 2 bâtiments de bureaux, ONE (6.011 m²) et TWO (9.337 m²) qui seront labellisés BREEAM Excellent sur le site The Loop à Gand en vue d'une multi-location.

Centre d'activités ING à Louvain-La-Neuve

MC² Development, dont Banimmob et Argema détiennent chacune 50%, a obtenu son permis de construire pour un immeuble de bureaux build-to-suit de 10.180 m². La société a entamé les travaux de construction pour cet immeuble qui sera labellisé BREEAM Excellent.

MC² Development a signé fin février 2019 un bail d'une durée ferme de 12 ans avec l'utilisateur final ING sous réserve de la condition suspensive d'obtention d'un permis.

Entretemps la condition suspensive a été levée et le bail prendra dès lors effet à partir de la réception de l'immeuble (pour plus d'information, voir ci-dessous 'Événements postérieurs à la clôture du bilan').

S.D.E.C. à 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. Concernant Charleroi Expo Congrès SCRL, la filiale de S.D.E.C. à 54 %, son Conseil d'Administration et son Assemblée Générale ont décidé fin mai de sa mise en liquidation. Cela implique que Banimmob a mis à zéro cette participation dans ses comptes au 30 juin 2019.

Toutes ses activités représentent près de 100M EUR de travaux, dans les trois régions.

b. *Acquisitions*

Banimmob n'a procédé à aucune acquisition durant l'exercice 2019. La société examine à l'heure actuelle un nombre de dossiers d'acquisition en vue d'assurer de futurs redéveloppements.

c. *Cessions*

Golf Hotel de Chantilly (Parijs)

Le 19 décembre, Conferinvest SA, une filiale à 100% de Banimmob SA, a vendu la totalité des actions de la SAS Golf Hôtel de Chantilly à Aumalia SA, qui était déjà l'exploitant de l'hôtel. Cette transaction comprend également la vente du terrain de golf adjacent, le Golf de Chantilly. La vente est basée sur une valeur immobilière de 31,5M EUR. L'hôtel, situé à Chantilly près de Paris, et exploité sous la marque Mercure, dispose de 200 chambres, 3 restaurants et plus de 20 salles de conférence. Il faisait partie du portefeuille de Banimmob depuis 2006.

Banimmob clôture ainsi ses activités opérationnelles en France et pourra se focaliser dès lors entièrement sur ses activités de développement en Belgique.

Rue de la Fusée 60 à Haren

Le 13 décembre 2019 l'acte fut passé pour la vente à CityDev de deux étages vacants dans un immeuble situé 60, rue de la Fusée à Haren. Cet immeuble ne cadrerait plus dans la stratégie de Banimmo.

Ces désinvestissements ont un impact positif sur le taux d'occupation du portefeuille immobilier existant.

3. FINANCEMENTS

Banimmo a signé ce 1^{er} juin 2019 deux nouvelles lignes de crédit avec son actionnaire majoritaire, Patronale Life¹:

- Un crédit subordonné de 15M EUR pour 7 années, sans aucune sûreté ni gage (il annule et remplace le crédit de 8M EUR octroyé en mai 2018 avant l'OPA) au taux de 5 % ;
- Un crédit de 12,5M EUR pour 42 mois au même taux et également sans sûretés, disponible au tirage pour le financement de projets.

Ces moyens mis à disposition par son actionnaire majoritaire permettent à Banimmo de renforcer ses fonds propres (la ligne de 15M EUR pouvant être assimilée à des fonds propres) et de disposer de moyens pour financer ses projets de construction et de redéveloppement.

La société, avec son partenaire Argema, négocie un financement bancaire de plus de 30M EUR pour le projet build-to-suit à Louvain-la-Neuve.

La dette financière de Banimmo a augmenté de 59,4M EUR fin 2018 à 66,1M EUR fin 2019. Néanmoins le taux d'endettement financier tombe à 32,8% compte tenu des liquidités présentes dans la société.

Les coûts financiers ont diminué de 4,8M EUR à 3,0M EUR, soit une diminution d'environ 37%.

¹ *Décision du Conseil d'Administration sur base d'un avis positif du Comité des administrateurs indépendants, conseillé par un expert financier (cfr. Art. 524 Code des Sociétés)*

4. RESULTATS

Compte de résultats consolidés

(EN 000 EUR)	2019	2018
Revenus locatifs	3 758	3 509
Produits de cession d'immeubles de stock	500	51 036
Produits des commandes en cours d'exécution	-	-
Produits des activités ordinaires	4 258	54 545
Charges locatives	- 539	- 1 378
Prix de revient des immeubles de stock vendus	- 537	- 48 262
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-	-
Charges des activités ordinaires	- 1 076	- 49 640
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	3 182	4 905
Honoraires et commissions de gestion	19	171
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	-	1 352
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	- 1 081	- 386
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	1 603	- 800
Amortissements sur droits d'usage des contrats de location	- 394	-
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions d'immeubles	-	- 2 471
Autres (charges)/produits opérationnels	- 822	- 1 342
RÉSULTAT IMMOBILIER	2 507	1 429
Charges administratives	- 4 280	- 4 766
Autres revenus	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	- 1 773	- 3 337
Charges financières	- 3 022	- 4 820
Produits financiers	246	222
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	- 9	-
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	199	3 277
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	-	-
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	-	176
Résultat des autres actifs financiers	417	119
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	- 3 942	- 4 363
Impôts	- 429	- 1 880
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES	- 4 371	- 6 243
Résultat des activités non poursuivies	1 643	745
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	- 2 728	- 5 498
Attribuable aux:		
- Actionnaires de la société	- 2 727	- 5 498
- Intérêts minoritaires	- 1	-
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)	- 0,24	-0,48

Les revenus locatifs nets (soit les revenus locatifs moins les charges locatives) s'élevaient à 3,2M EUR en 2019, contre 2,1M EUR en 2018. Cette augmentation provient e.a. du bail conclu avec Veepee dans l'immeuble NETWORKS Forest (antérieurement Diamond Building) à Forest.

Les charges nettes du propriétaire s'élevaient à 539k EUR.

Les produits de la vente d'immeubles en stock s'élevaient à 500k EUR en 2019, comparé aux 51M EUR en 2018. Il s'agit de la vente de deux étages dans l'immeuble situé 60, Rue de la Fusée à Haren.

Le prix de revient des immeubles en stock vendus s'élève à 537k EUR.

L'évolution de la juste valeur a un impact négatif de -1,1M EUR sur les immeubles de placement (IAS40) et un impact positif de 1,6M EUR sur les immeubles et terrains en stock (IAS2).

Les coûts de fonctionnement (charges administratives et opérationnelles) ont diminué à 4,3M EUR en 2019, par rapport aux 4,8M EUR en 2018, ceci grâce à une optimisation des coûts.

Le résultat opérationnel est de -1,8M EUR, une amélioration importante par rapport à 2018 (-3,3M EUR).

En 2019, les charges financières nettes s'élevaient à 2,8M EUR, comparées aux 4,6M EUR de 2018.

L'exploitation et la vente le 19 décembre 2019 du Golf Hotel de Chantilly SAS contribuent au résultat à concurrence de 1,6M EUR.

Le résultat net de l'exercice s'améliore substantiellement et se limite à -2,7M EUR comparé aux -5,5M EUR fin 2018.

Bilan consolidé

(EN 000 EUR)	2019	2018
Actifs		
ACTIFS NON COURANTS		
Immeubles de placement	27 716	27 833
Immobilisations corporelles	526	111
Immobilisations incorporelles	195	214
Droits d'usage des contrats de location	5 987	-
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5 221	4 818
Actifs d'impôts différés	-	-
Actifs financiers à long terme	4 614	3 849
Créances commerciales et autres créances	1 637	1 489
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS	45 896	38 314
ACTIFS COURANTS		
Immeubles en stocks	57 863	50 598
Immeubles des commandes en cours d'exécution	-	-
Actifs financiers à court terme	987	938
Créances commerciales et autres créances	5 435	5 394
Créances d'impôts courants	110	49
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22 565	6 979
Actifs non courants détenus en vue de la vente (et actifs des activités non poursuivies)	-	28 604
TOTAL DES ACTIFS COURANTS	86 960	92 562
TOTAL DES ACTIFS	132 856	130 876
Capitaux propres		
Capital	30 000	79 500
Réserves consolidées	15 911	- 30 862
Capitaux propres part du groupe	45 911	48 638
Intérêts minoritaires	232	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	46 143	48 638
Passifs		
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières à long terme	14 982	48 534
Instruments financiers dérivés à long terme	-	-
Provisions	1 251	1 306
Dettes à long terme liées aux droits d'usage des contrats de location	6 911	-
Dettes commerciales et autres dettes	2 801	1 256
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS	25 945	51 096
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières à court terme	51 141	10 851
Instruments financiers dérivés à court terme	-	-
Dettes d'impôts courants	155	469
Provisions	29	29
Dettes à long terme liées aux droits d'usage des contrats de location	689	-
Dettes commerciales et autres dettes	8 754	8 220
Passifs liés aux actifs des activités non poursuivies	-	11 573
TOTAL DES PASSIFS COURANTS	60 768	31 142
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	132 856	130 876

Les immeubles de placement (IAS40) ont subi un léger ajustement de valeur à la baisse de 0,1M EUR. Les immeubles en stock (IAS2) par contre ont enregistré une augmentation de valeur à concurrence de 7,3M EUR. Ceci est e.a. la conséquence de la prolongation des baux à Evere et Haren, l'activation des coûts sur les projets et une reprise de réductions de valeurs antérieures sur des immeubles et terrains en stock.

Le capital de Banimmob SA fut réduit le 4 décembre 2019 de 79,5 à 30M EUR par (i) l'apurement des pertes reportées telles que reprises dans les états financiers clôturés au 31 décembre 2018 et (ii) pour la constitution d'une réserve pour couvrir une perte prévisible. Cette diminution de capital a été réalisée sans suppression d'actions, mais par une réduction proportionnelle de la valeur nominale des actions.

5. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Le 27 mai 2019 le Conseil d'Administration a désigné Monsieur Laurent Calonne, représentant permanent de Lares Real Estate srl, comme nouveau CEO de Banimmob.

Il pilote une équipe clé de spécialistes en immobilier qui assurent le développement continu de la société. Afin d'optimiser sa structure des coûts, Banimmob a procédé à sous-traiter des services de support à Patronale Life suite à une convention de sous-traitance entre Banimmob et Patronale Life². Banimmob opérera dès lors avec une structure épurée qui lui permettra de se concentrer entièrement sur ses activités clés.

Le mandat d'administrateur de Monsieur Patrick Mertens (représentant permanent de Wimer Consult GCV), qui initialement prenait fin à l'Assemblée Générale de 2021, a pris fin ce même 27 mai 2019 et a été repris par Monsieur Hendrik Danneels (représentant permanent de Mylecke SA) par cooptation par le Conseil d'Administration

En octobre, Madame Liesbeth Keymeulen et Monsieur Sven Dumortier ont renforcé l'équipe de management en tant que, respectivement, COO et CTO (Chief Technical Officer).

En novembre 2019, Banimmob a déménagé de Zaventem au siège de Patronale Life situé Boulevard Bischoffsheim 33 à Bruxelles.

Le 4 décembre Madame Liesbeth Keymeulen, représentante permanente de Liesbeth Keymeulen srl, fut nommée administrateur.

6. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU BILAN

Le 11 février 2020, MC² Development SA, dont les deux actionnaires sont Banimmob SA et Argema Sàrl (groupe Marc Liégeois), a reçu la confirmation que le permis pour la construction du centre d'activités d'ING à Louvain-la-Neuve est exécutoire, définitif et purgé de tout recours. Ceci implique l'exécution de la location à long terme dès la livraison de l'immeuble prévue en octobre 2021.

Le 19 février 2020 Banimmob a remboursé un emprunt obligataire de 44M EUR, partiellement avec des fonds propres provenant de la vente du SAS Golf Hotel de Chantilly, et partiellement par un financement de Patronale Life³.

² Décision du Conseil d'Administration sur base d'un avis positif du Comité des administrateurs indépendants, conseillé par un expert financier (cfr. Art. 524 Code des Sociétés)

³ Décision du Conseil d'Administration sur base d'un avis positif du Comité des administrateurs indépendants ((cfr. Art. 7 :97 Code des sociétés et des associations)

7. PERSPECTIVES

En 2020 Banimmo se focalisera sur le développement des trois projets en cours, soit NETWOKRS NØR (Bruxelles), NETWORKS Gent et l'immeuble pour ING à Louvain-la-Neuve.

Les trois chantiers ont débuté et pour Gand et Bruxelles la commercialisation a été lancée. Pour le projet à Louvain-la-Neuve, des négociations pour la vente sont en cours.

Il sera activement remédié à la vacance locative dans NETWORKS Forest, et pour les terrains à Gand, Ans et Charleroi des nouveaux développements seront lancés.

En outre, Banimmo effectue un exercice de réflexion sur sa stratégie et son positionnement et communiquera à ce sujet après l'été 2020.

8. DIVIDENDE

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

9. CALENDRIER FINANCIER

12/05/2020 Assemblée Générale Ordinaire
27/08/2020 Rapport semestriel au 30 juin 2020

Pour plus d'information, contactez :

Banimmo SA
Bld. 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 est disponible sur le site web de la société www.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 38.459 m² de surfaces louées et une réserve d'environ 281.000 m² à développer.