



Communiqué de presse

Résultats consolidés 2020

Information réglementée

Sous embargo jusqu'au 3 mars 2021 – 17h40



Résultats consolidés 2020

Banimmo poursuit sa relance :

- Résultat opérationnel positif de 2,0 M EUR, pour la première fois depuis des années
- Les frais administratifs diminuent de 27%
- Impact positif de l'évaluation du portefeuille immobilier
- Le résultat net limité à une perte de 1,5M EUR conformément aux prévisions et malgré le COVID-19
- Taux d'occupation stable du portefeuille locatif
- 3 grands projets de développement en exécution sans retard important, malgré le COVID-19



Laurent Calonne, CEO :
« Banimmo construit avec succès sa relance depuis 2018. Nous sommes donc satisfaits d'avoir pu limiter le résultat net à une perte de 1,5M EUR compte tenu de l'année 2020 particulièrement difficile. »

1. Activités commerciales et locatives

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier à fin 2020 est de 83,7%, comme au 30 juin 2020. Aucun nouveau contrat locatif n'a été conclu ou annulé au 2ème semestre 2020.

Les locations suivantes ont été réalisées au cours du 1er semestre 2020 à NETWORKS Forest :

- Umedia : 728 m² de bureaux
- BePark : 50 emplacements de parking.

NETWORKS Forest à Forest

La vacance structurelle suite au départ d'Unilever (qui respectera ses obligations locatives jusqu'en mars 2022) s'élève désormais à un peu moins de 50%. D'autres travaux sont en cours sur le repositionnement du bâtiment en tant qu'environnement axé sur le service, avec un réaménagement de l'atrium et l'expansion des services, ainsi que la mise en place du Networks Smart Hub, un smart technology business center avec des lieux de travail flexibles, qui répond aux nouvelles tendances confirmées par la pandémie covid-19.

2. Activités de développement, acquisitions et cessions

a. Activités de développement

Les chantiers entamés en 2019 ont été peu ou pas retardés malgré la pandémie covid-19.

Bien que la commercialisation ait nettement ralenti entre mars et septembre 2020, il y a eu une demande concrète depuis octobre 2020.

NETWORKS NØR, Quartier nord Bruxelles

Avec cet immeuble de bureaux passif de 13.976 m² qui sera certifié « BREEAM Outstanding », la forte demande de location de surfaces de haute qualité à partir de 500 m² à proximité d'un centre de transport multimodal peut être satisfaite. Différentes offres ont été établies, et des négociations pour la location sont en cours. La réception est prévue en décembre 2021.

NETWORKS Gent, The Loop à Gand

Ce projet sur le site The Loop à Gand qui comprend deux immeubles de bureaux, à savoir ONE (6.011 m²) et TWO (9.337 m²), portera le label BREEAM Excellent et s'adressera à plusieurs locataires. De multiples négociations sont en cours pour la location à long terme. Les bâtiments TWO et ONE seront achevés après l'été et vers la fin de 2021 respectivement.

Centre d'activités ING à Louvain-La-Neuve

MC² Development, dans lequel Banimmo SA et Argema Sàrl détiennent chacun 50%, a obtenu le permis de construire final pour un immeuble de bureaux build-to-suit de 10.180 m² en 2020. La société a commencé les travaux de construction de ce bâtiment qui portera le label BREEAM Excellent.

L'utilisateur final ING louera le bâtiment pour une période de 12 ans fixe à partir de la réception prévue en octobre 2021.

b. Acquisitions

Banimmo n'a fait aucune acquisition au cours de l'exercice 2020. La Société examine régulièrement des dossiers d'acquisition en vue de futurs redéveloppements.

c. Cessions

Le 30 juin 2020, Banimmo SA et Argema Sàrl (Groupe Marc Liégeois) ont conclu un accord de vente avec Belfius Insurance pour la vente de 100% des actions de MC2 Development SA, la société qui construit actuellement le nouveau centre d'activités pour ING à Louvain-la-Neuve. Le transfert des actions aura lieu après l'occupation par ING et le premier paiement de loyer, prévu en décembre 2021.

3. Financements

Le 15 février 2020, l'emprunt obligataire de 43,8M EUR a été remboursée grâce à la trésorerie existante et à une convention de prêt à court terme de 28,0M EUR conclue avec son principal actionnaire Patronale Life.

Pour le projet build-to-suit de Louvain-la-Neuve, la société a conclu un financement de projet avec Belfius banque.

Le 15 décembre 2020, Banimmo a placé un emprunt obligataire privé de 50,0M EUR, avec une durée de 5 ans, à 4,50% sur le marché. Le solde du provenu de cet emprunt obligataire permettra le financement d'une partie des projets de développement en cours.

Suite au démarrage des projets de développement, la dette financière de Banimmo est passée de 66,1M EUR fin 2019 à 79,3M EUR fin 2020. Le ratio d'endettement financier est passé à 42,5%, compte tenu des fonds disponibles.

Les coûts financiers sont passés de 3,0M EUR à 2,7M EUR, soit une réduction d'environ 12%.

4. Résultats

Compte de résultat consolidé

(EN 000 EUR)	2020	2019
Revenus locatifs	3 294	3 758
Produits de cession d'immeubles de stock	-	500
Produits des commandes en cours d'exécution	-	-
Produits des activités ordinaires	3 294	4 258
Charges locatives	- 550	- 539
Prix de revient des immeubles de stock vendus	-	- 537
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-	-
Charges des activités ordinaires	- 550	- 1 076
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	2 744	3 182
Honoraires et commissions de gestion	6	19
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	377	- 1 081
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	3 381	1 603
Amortissements sur droits d'usage des contrats de location	- 427	- 394
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions d'immeubles	-	-
Autres (charges)/produits opérationnels	- 981	- 822
RÉSULTAT IMMOBILIER	5 100	2 507
Charges administratives	- 3 141	- 4 280
Autres revenus	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	1 959	- 1 773
Charges financières	- 2 652	- 3 022
Produits financiers	269	246
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	- 37	- 9
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	- 185	199
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	-	-
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	-	-
Résultat des autres actifs financiers	- 461	417
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	- 1 107	- 3 942
Impôts	- 148	- 429
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES	- 1 255	- 4 371
Résultat des activités non poursuivies	- 280	1 643
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	- 1 535	- 2 728
Attribuable aux :		
- Actionnaires de la société	- 1 642	- 2 727
- Intérêts minoritaires	107	- 1
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)	- 0,14	- 0,24

Les revenus locatifs nets (revenus locatifs moins charges locatives) se sont élevés à 3,3M EUR en 2020, contre 3,8M EUR en 2019. Cette diminution résulte principalement, entre autres, du bail modifié avec Electrolux sur Raket40 à Haren.

Les frais nets à charge du propriétaire se sont élevés à 550k EUR.

Aucun bâtiment n'a été vendu en 2020, et il en suit un prix de revient des immeubles de stock vendus de 0k EUR, contre 500k EUR en 2019.

L'évolution de la juste valeur du portefeuille immobilier a un impact positif de 0,4M EUR sur les immeubles de placement (IAS40) et un impact positif de 3,4M EUR sur les bâtiments et les terrains en stock (IAS2).

Les frais opérationnels (charges administratives et opérationnelles) ont été ramenés à 3,1M EUR en 2020, contre 4,3M EUR en 2019, grâce à une optimisation des coûts.

Le résultat opérationnel est de +2,0M EUR, soit une inversion complète par rapport à 2019 (-1,8M EUR).

Les charges financières nettes se sont élevées à 2,4M EUR en 2020, contre 2,8M EUR en 2019.

Une correction à la vente du Golf Hotel de Chantilly SAS fin 2019 a un impact sur le résultat qui s'élève à -280k EUR.

Le résultat net de l'exercice s'est significativement amélioré et se limite à une perte de -1,5M EUR contre une perte de -2,7M EUR à la fin de 2019.

Bilan consolidé

(EN 000 EUR)	2020	2019
ACTIFS		
ACTIFS NON COURANTS		
Immeubles de placement	42 311	27 716
Immobilisations corporelles	457	526
Immobilisations incorporelles	160	195
Droits d'usage des contrats de location	5 616	5 987
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5 036	5 221
Actifs d'impôts différés	-	-
Actifs financiers non courants	4 556	4 614
Créances commerciales et autres créances non courantes	1 707	1 637
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS	59 843	45 896
ACTIFS COURANTS		
Immeubles de stocks	56 395	57 863
Actifs financiers courants	1 069	987
Créances commerciales et autres créances courantes	5 001	5 435
Créances d'impôts courants	94	110
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19 160	22 565
TOTAL DES ACTIFS COURANTS	81 719	86 960
TOTAL DES ACTIFS	141 562	132 856
CAPITAUX PROPRES		
Capital	30 000	30 000
Réserves consolidées	14 269	15 911
Capitaux propres part du groupe	44 269	45 911
Intérêts minoritaires	340	232
TOTAL CAPITAUX PROPRES	44 609	46 143
PASSIFS		
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières non courantes	77 995	14 982
Provisions non courantes	1 169	1 251
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	6 253	6 911
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	-	2 801
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS	85 417	25 945
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières courantes	1 276	51 141
Dettes d'impôts courants	195	155
Provisions courantes	29	29
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	658	689
Dettes commerciales et autres dettes courantes	9 378	8 754
TOTAL DES PASSIFS COURANTS	11 536	60 768
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	141 562	132 856

Les immeubles de placement (IAS40) ont enregistré une forte augmentation (+14,6M EUR ou 52,7%) comme la décision a été prise d'inclure le projet NETWORKS Gent (bâtiments ONE en TWO), actuellement en phase de construction, dans la rubrique 'immeubles de placement'.

En revanche, les bâtiments en stock (IAS2) ont connu une légère diminution de valeur pour un montant de 1,5M EUR. Cela s'explique, entre autres, par une combinaison du reclassement de NETWORKS Gent sous IAS40, l'activation des coûts de développement des projets ainsi qu'une reprise de réductions de valeur antérieures sur des bâtiments et des terrains en stock.

5. Gouvernance d'entreprise

Le mandat d'administrateur de Griet Capelle a pris fin en mai 2020 et n'a pas été renouvelé.

Au cours de l'année 2020 Banimmo a lancé une réflexion stratégique, et sur cette base, elle a défini sa nouvelle mission : "create a balance between nature, people and technology".

Sur le nouveau site web www.banimmo.be la société commente la mise en œuvre.

6. Evénements postérieurs à la clôture du bilan

Aucun événement important n'a eu lieu après la clôture du bilan.

7. Perspectives

Banimmo achèvera les trois projets de développement en cours en 2021, à savoir NETWORKS NØR (Bruxelles), NETWORKS Gand et le bâtiment d'ING à Louvain-la-Neuve.

Diverses offres et négociations pour la location sont en cours pour Gand et Bruxelles.

A The Loop à Gand, une demande de permis sera soumise avant l'été pour une prochaine phase de 5 bâtiments qui seront proposés comme immeubles de bureaux.

Toujours sur The Loop, la masterclass dirigée par Alexander D'Hooghe sera achevée ce printemps, après quoi le rôle du site et son développement seront concrétisés.

La vacance de NETWORKS Forest sera abordée par le repositionnement du bâtiment en tant qu'environnement axé sur le service, avec le réaménagement de l'atrium et l'expansion des services, ainsi que par la mise en place du Networks Smart Hub, un smart technology business center avec des lieux de travail flexibles, qui répond aux nouvelles tendances confirmées par la pandémie COVID-19.

Des plans directeur seront élaborés cette année pour les terrains situés à Ans et Charleroi afin de les préparer pour de futurs développements.

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

11/05/2021	Assemblée Générale Ordinaire
26/08/2021	Rapport semestriel au 30 juin 2021

Pour plus d'information, 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 est disponible sur le site web de la société www.banimmo.be.

A propos de Banimmo

Stock-listed on Euronext since 2007, Banimmo has more than 20 years of expertise as real estate developer and a development potential of more than 280.000 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.