

# banimmo

the future is flexible

## Communiqué de presse

### Résultats consolidés 2021

Banimmo a obtenu un **résultat exceptionnel** en 2021:

- Vente de NETWORKS NØR à la Régie des Bâtiments
- Résultat d'exploitation de 32,3 mio €
- Résultat net de 25,0 mio €
- Le total du bilan augmente à 197,5 mio €
- La valeur de l'actif net augmente à 6,1 € par action
- Taux d'occupation stable du portefeuille locatif
- Nouveaux projets sur le portefeuille foncier existant en préparation

Information réglementée  
sous embargo jusqu'au 3 mars 2022 – 17h40



## Résultats consolidés 2021

Depuis l'entrée de l'actionnaire majoritaire Patronale Life en novembre 2018, un bilan particulièrement bon a été réalisé. La nouvelle direction a réussi à lancer trois projets dans le cadre du portefeuille foncier existant, en partie grâce au financement de l'actionnaire majoritaire.

Ces trois projets ont été développés et commercialisés avec succès, comme en témoigne la vente de NETWORKS NØR à Bruxelles et la location quasi complète de NETWORKS Gent.

Les plus-values réalisées sur ces projets sont à l'origine du résultat net exceptionnellement bon de 25 mio €.

Les perspectives pour les années à venir sont prometteuses, notamment grâce au portefeuille foncier existant qui sera encore développé.



**Laurent Calonne, CEO :**

*« Depuis l'entrée de l'actionnaire majoritaire Patronale Life en novembre 2018, un bilan particulièrement bon a été réalisé. Les perspectives pour les années à venir sont prometteuses, notamment grâce au portefeuille foncier existant qui sera encore développé. »*

## 1 TRANSFERTS

Le 22 décembre 2021, un contrat de vente du bâtiment NETWORKS NØR a été signé avec l'État belge, au nom de la Régie des Bâtiments. Le bâtiment sera livré et transféré à la fin du mois de mars 2022.

NETWORKS NØR est un immeuble de bureaux passif situé dans le quartier nord de Bruxelles, d'une superficie d'environ 14 000 m<sup>2</sup> et doté d'un certificat de durabilité « BREEAM Outstanding ».



## 2 ACTIVITES COMMERCIALES ET DE LOCATION

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier à la fin de 2021 est de 82,5%, soit une légère baisse par rapport à 2020.

Le taux d'occupation des bâtiments ONE et TWO de NETWORKS GENT, récemment développés, est inclus dans le pourcentage ci-dessus.

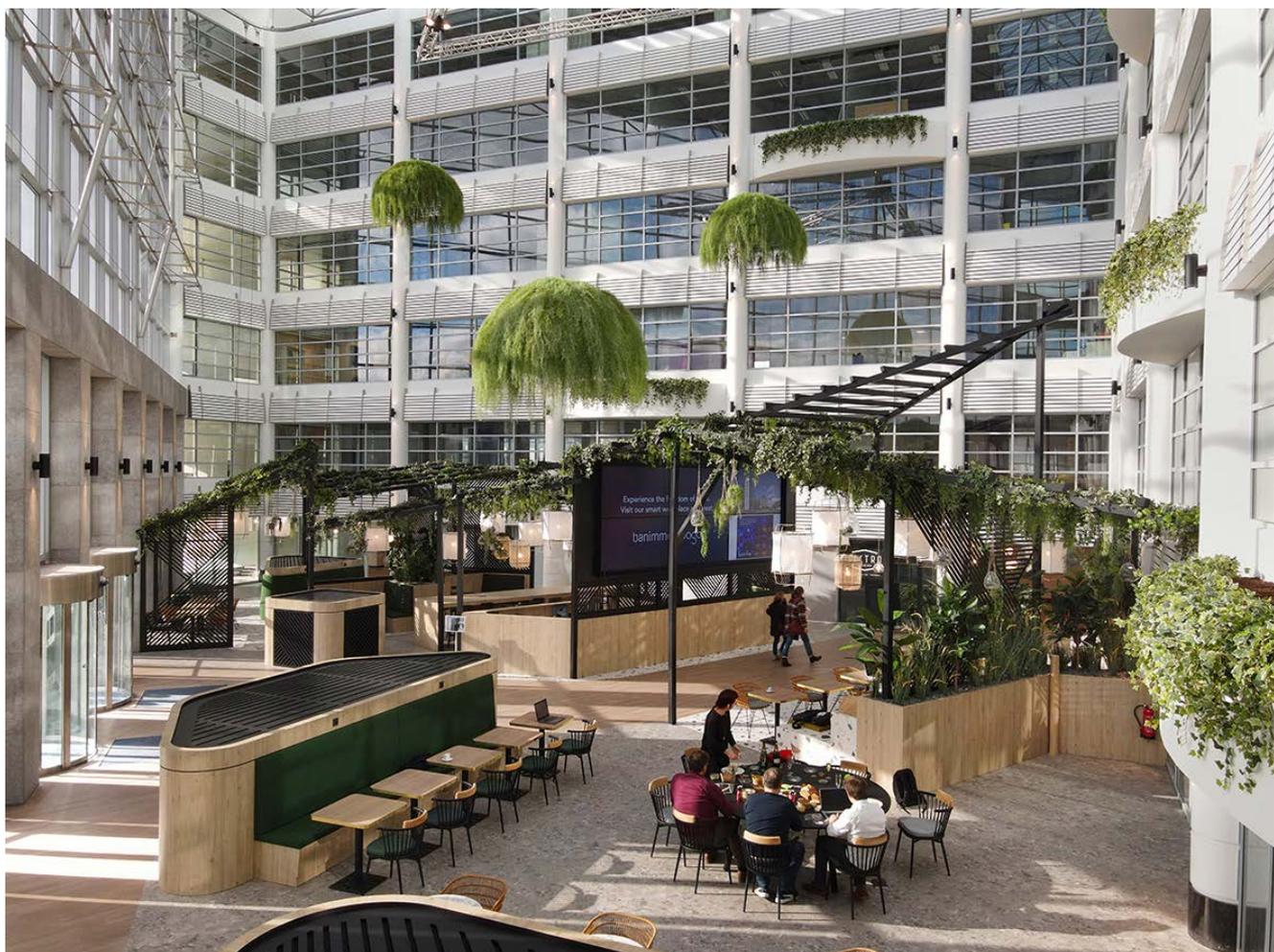
Les contrats de location suivants ont été conclus en 2021 :

- Pour Networks Gent : ESCO Graphics, Marsh, Skilliant, Fiberklaar, Mazars et IO (Intracto) pour un total de 12.756 m<sup>2</sup>
- A Networks Forest : ELCO, Therabel, Umedia e.a., pour un total de 2.492 m<sup>2</sup>

### NETWORKS Forest à Forest

Grâce à la rénovation de l'atrium et des services connexes tels que les salles de réunion partagées, ce bâtiment de grande qualité suscite un regain d'intérêt. Malgré le départ d'Itron, le taux d'occupation est passé de 49,52% à 57,2% à la fin de 2021 grâce à de nouvelles locations.

Les travaux se poursuivent pour repositionner le bâtiment en tant qu'environnement axé sur les services, notamment par le biais du Networks Smart Hub, un centre d'affaires de technologie intelligente doté de postes de travail flexibles qui répond aux nouvelles tendances confirmées par la pandémie de COVID-19.



### 3 ACTIVITES DE DEVELOPPEMENT

Les chantiers et les projets de développement lancés en 2019 ont connu peu ou pas de retard en raison de la pandémie COVID-19.

#### **NETWORKS NØR, quartier nord de Bruxelles**

Cet immeuble de bureaux passif de 13.976 m<sup>2</sup>, qui sera certifié « BREEAM Outstanding », a été vendu à l'État belge en décembre 2021. La réception est prévue pour la fin du mois de mars 2022.



## **NETWORKS Gent, The Loop à Gand**

Ce projet sur le site de The Loop à Gand, qui comprend deux immeubles de bureaux, à savoir ONE (5.922 m<sup>2</sup>) et TWO (8.361 m<sup>2</sup>), portera le label « BREEAM Excellent ». Au 31/12/2021, 54% du projet était effectivement loué, mais les contrats de location signés représentent plus de 87%. Le bâtiment TWO a été livré en septembre 2021, le bâtiment ONE a été livré en février 2022.



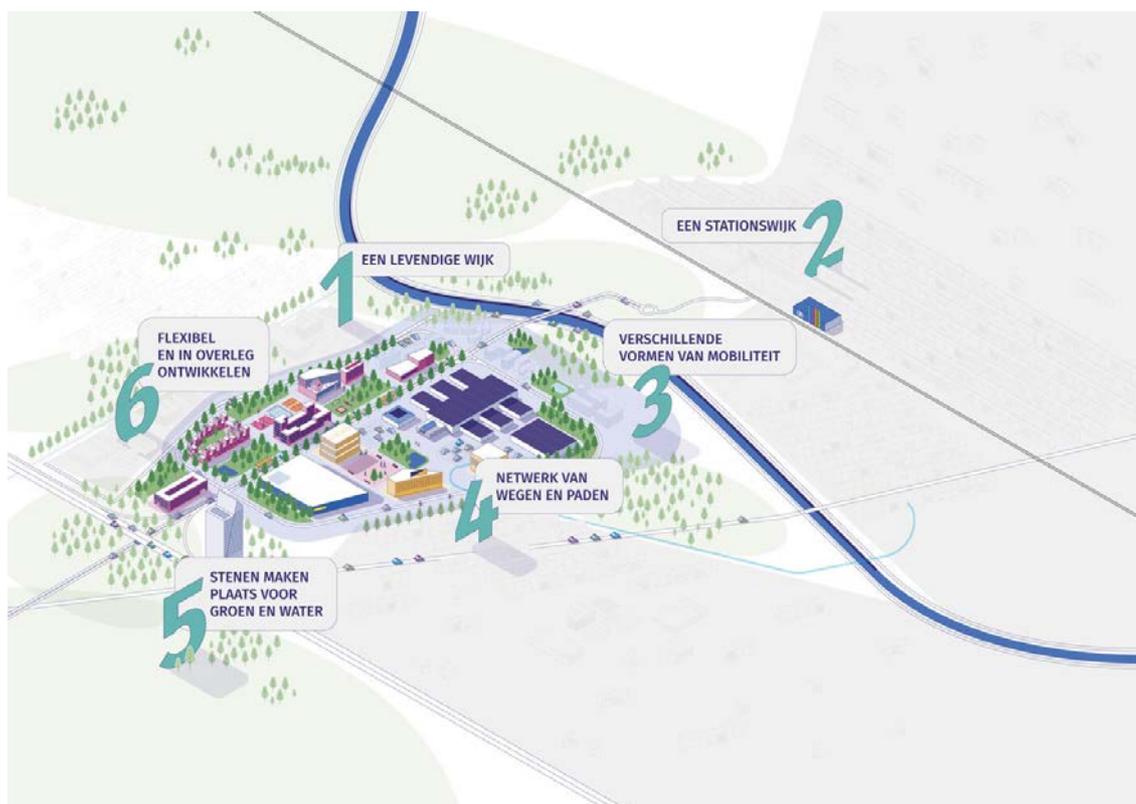
### Centre d'activités ING à Louvain-La-Neuve

Le bâtiment d'environ 10.000 m<sup>2</sup> de bureaux avec un certificat « BREEAM Excellent » a été livré en novembre 2021. En même temps, le bâtiment a été occupé par ING, qui a conclu un contrat locatif fixe de 12 ans.



## The Loop, Gand

Dans le prolongement de la note d'ambition qui a fait suite à la Master Class animée par Alexander D'Hooghe en 2020, des travaux complémentaires sur la poursuite de l'aménagement du site ont été menés en collaboration avec la ville de Gand. Cela se fait en trois étapes parallèles, à savoir le remplissage temporaire, les développements dans le cadre du PES existant et enfin un nouveau plan directeur à long terme.



Dans ce cadre, un plan directeur a été élaboré pour un développement mixte de près de 80.000 m<sup>2</sup> de superficie sur le terrain situé entre l'IKEA et Flanders Expo.

En outre, une demande de permis a été introduite pour une nouvelle phase de NETWORKS Gent d'environ 17.500 m<sup>2</sup> de surface de bureaux.

## Charleroi

En concertation avec la Ville de Charleroi, un plan directeur a été élaboré pour l'ancien parking du Palais des Congrès de Charleroi. Ce plan envisage un développement mixte d'environ 80.000 m<sup>2</sup> de superficie.

#### **4 ACQUISITIONS**

Banimmo n'a procédé à aucune acquisition au cours de l'exercice 2021. La société examine régulièrement les dossiers d'acquisition en vue de futurs redéveloppements.

#### **5 FINANCEMENTS**

En raison du financement supplémentaire des projets de développement en cours, la dette financière est passée de 79,3 mio € à la fin de 2020 à 87,6 mio € à la fin de 2021. Cela comprend également le financement de projet externe de 17 mio € obtenu en décembre 2021 pour le projet Networks Gent. Toutes les dettes à court terme ont été remboursées avec les liquidités reçues de la vente de NETWORKS NØR.

Compte tenu des fonds disponibles, résultant de la vente de NETWORKS NØR, le ratio d'endettement financier net a diminué, passant de 42,5 % à la fin de 2020 à 8,1% à la fin de 2021.

Les charges financières sont passées de 2,7 mio € à 4,1 mio €, soit une augmentation d'environ 55%. Cela est principalement dû à l'emprunt obligataire en cours de 50 mio € émis en décembre 2020.

## 6 RÉSULTATS

### Compte de résultat consolidé

(EN 000 EUR)	2021	2020
Revenus locatifs	3 146	3 294
Produits de cession d'immeubles de stock	78 000	-
Produits des commandes en cours d'exécution	-	-
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>81 146</b>	<b>3 294</b>
Charges locatives	- 493	- 550
Prix de revient des immeubles de stock vendus	- 64 616	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-	-
<b>Charges des activités ordinaires</b>	<b>- 65 109</b>	<b>- 550</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES</b>	<b>16 037</b>	<b>2 744</b>
Honoraires et commissions de gestion	801	6
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	11 453	377
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	13 507	3 381
Amortissements sur droits d'usage des contrats de location	- 427	- 427
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions d'immeubles	-	-
Autres (charges)/produits opérationnels	- 5 273	- 981
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>36 098</b>	<b>5 100</b>
Charges administratives	- 3 796	- 3 141
Autres revenus	-	-
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>32 302</b>	<b>1 959</b>
Charges financières	- 4 108	- 2 652
Produits financiers	154	269
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	- 66	- 37
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	197	- 185
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	- 19	- 461
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>28 460</b>	<b>- 1 107</b>
Impôts	- 1 630	- 148
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>26 830</b>	<b>- 1 255</b>
Résultat des activités non poursuivies	- 1 825	- 280
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>25 005</b>	<b>- 1 535</b>
Attribuable aux :		
- Actionnaires de la société	25 005	- 1 642
- Intérêts minoritaires	-	107
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)	2,20	- 0,14

## Bilan consolidé

(EN 000 EUR)	2021	2020
<b>ACTIFS</b>		
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		
Immeubles de placement	74 091	42 311
Immobilisations corporelles	394	457
Immobilisations incorporelles	98	160
Droits d'usage des contrats de location	5 245	5 616
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5 312	5 036
Actifs d'impôts différés	0	0
Actifs financiers non courants	4 566	4 556
Créances commerciales et autres créances non courantes	1 870	1 707
<b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>91 576</b>	<b>59 843</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		
Immeubles de stocks	28 491	56 395
Actifs financiers courants	1 077	1 069
Créances commerciales et autres créances courantes	4 634	5 001
Créances d'impôts courants	35	93
Trésorerie et équivalents de trésorerie	71 699	19 160
<b>TOTAL DES ACTIFS COURANTS</b>	<b>105 935</b>	<b>81 718</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>197 512</b>	<b>141 562</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	30 000	30 000
Réserves consolidées	39 274	14 269
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>69 274</b>	<b>44 269</b>
Intérêts minoritaires	0	340
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>69 274</b>	<b>44 609</b>
<b>PASSIFS</b>		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		
Dettes financières non courantes	68 706	77 995
Provisions non courantes	3 259	1 169
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	5 627	6 253
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
<b>TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>77 592</b>	<b>85 417</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>		
Dettes financières courantes	18 932	1 276
Dettes d'impôts courants	1 380	195
Provisions courantes	29	29
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	628	658
Dettes commerciales et autres dettes courantes	27 852	9 378
Passifs liés aux actifs des activités non poursuivies	1 825	0
<b>TOTAL DES PASSIFS COURANTS</b>	<b>50 645</b>	<b>11 536</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>197 512</b>	<b>141 562</b>

Les revenus locatifs se sont élevés à 3,1 mio € en 2021, contre 3,3 mio € en 2020. Cette légère baisse est principalement due au renouvellement du contrat de location de Raketlaan 40 à Haren en 2020.

Les charges nettes du propriétaire s'élèvent à 493k €, en légère baisse par rapport aux 550k € de 2020.

Le produit des ventes d'immeubles en stock s'élève à 78 mio €, contre zéro en 2020. Ce résultat est entièrement imputable à la vente de NETWORKS NØR.

L'évolution de la juste valeur du portefeuille immobilier a un impact positif de 11,4 mio € sur les immeubles de placement (IAS40) principalement en raison du succès commercial de NETWORKS Gent, et un impact positif de 13,5 mio € sur les immeubles et terrains en stock (IAS2) principalement en raison d'une reprise de dépréciation sur l'immeuble NETWORKS NØR.

Les frais d'exploitation (dépenses administratives et opérationnelles) ont augmenté à 3,8 mio € en 2021, contre 3,1 mio € en 2020, en raison de la TVA non déductible, d'une expansion de l'équipe et de coûts d'entreprise imprévus.

Le résultat opérationnel s'élève à 32,3 mio €.

Les charges financières nettes se sont élevées à 4 mio € en 2021 contre 2,4 mio € en 2020.

Le résultat net de l'exercice s'est élevé à 25,0 mio €, un revirement complet par rapport aux années précédentes où le résultat net était toujours négatif. Ce résultat est la conséquence de la plus-value réalisée sur la vente de NETWORKS NØR et de l'augmentation de la juste valeur de NETWORKS Gent.

Ainsi, les fonds propres passent de 44,6 mio € en 2020 à 69,3 mio € à la fin de 2021. La « Net Asset Value » ou valeur intrinsèque de l'action passe à 6,1 €, soit une plus-value potentielle de plus de 62% par rapport au cours de bourse de 3,76 € par action au 31/12/2021.

## **7 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE**

Au cours de l'année 2021, Banimmo a affiné ses exercices stratégiques et les a mis en pratique.

Un premier pas a également été franchi en matière de rapports ESG. Un comité ESG a été créé au sein du comité d'investissement pour suivre et évaluer les objectifs ESG.

## **8 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU BILAN**

En janvier 2022, Banimmo SA et le groupe Marc Liégeois avec Belfius Insurance ont finalisé la cession de 100% des actions de MC2 Development SA, la société propriétaire du nouveau centre d'affaires d'ING à Louvain-la-Neuve.

## 9 PERSPECTIVES

Pour NETWORKS Gent, diverses négociations sont encore en cours pour la location de la surface restante d'environ 1.500 m<sup>2</sup>.

Sur The Loop à Gand, une demande de permis est en cours pour une prochaine phase de 5 bâtiments qui seront proposés comme bureaux.

D'autres dossiers sont en cours d'examen, également sur The Loop, à la fois en complément des développements récents et dans des terrains qui seront développés à moyen terme.

Grâce à la poursuite du repositionnement de NETWORKS Forest en tant qu'environnement axé sur les services, nous constatons un intérêt accru pour les locations. Cela est dû en partie au réaménagement de l'atrium et à l'extension des services, ainsi qu'à la mise à disposition du Networks Smart Hub, un centre d'affaires de technologie intelligente doté d'espaces de travail flexibles qui répond aux nouvelles tendances confirmées par la pandémie de COVID-19.

Pour l'Ans, différentes discussions sont en cours pour une vente du terrain de 6ha.  
Pour le terrain de Charleroi, les travaux commenceront en 2022 sur le plan directeur qui permettra de commercialiser le projet.

## 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 verser de dividende cette année.

## 11 CALENDRIER FINANCIER

10/05/2022 Assemblée générale ordinaire  
25/08/2022 Rapport semestriel au 30 juin 2022

### **Pour plus d'informations, contactez :**

**Banimmo SA**

Bischoffsheim 33

B-1000 Bruxelles

T +32 2 710 53 11

**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)

Ce communiqué de presse est disponible sur le site web de la société [www.banimmo.be](http://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 300.000 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.*