

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée
Bruxelles, le 28 février 2018 07h00

Résultats consolidés 2017

- Chiffre d'affaires : 65 MEUR
 - EBITDA : 9 MEUR
 - Résultat net : -3,9 MEUR contre -15,4 MEUR en 2016
 - Baisse de l'endettement net à 109 MEUR et ratio LTV de 58%
 - Actif net réévalué¹ : 5,8 EUR par action
 - Portefeuille existant de 143 000 m² et réserve foncière permettant à Banimmo de développer jusqu'à 325 000 m²
 - Signature de la vente de Banimmo France (en cours de finalisation)
-

1. ACTIVITÉS COMMERCIALES ET LOCATIVES

Le taux d'occupation global du portefeuille, calculé sur base des surfaces réellement disponibles, s'élève à 83% à fin 2017, stable par rapport à fin 2016. Les signatures sur Dolce La Hulpe B14, ainsi que celles par Banimmo France à Anglet et Verpantin, ont compensé des départs sur Diamond.

Au niveau commercial, de nombreuses offres ont été remises durant l'année 2017 et certains dossiers ont été signés (voir infra « cessions ») ou sont encore en cours, tels que 2 baux portant sur environ 6 000 m² pour les bureaux Diamond à Forest.

2. ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT, ACQUISITIONS ET CESSIONS

En Belgique

a. Activités de développement

Sur le site d'Athena Business Center (Vilvorde), Banimmo a obtenu le changement d'affectation du site. Le nouveau RUP (plan d'affectation) autorise 220 unités résidentielles.

Sur le site de North Plaza (13 800 m²) une demande de permis modificatif est en cours pour une scission verticale de l'actif permettant une très large flexibilité locative avec 2 halls d'entrée et des étages de 400 à 900 m².

Les démarches d'échanges de parcelles se poursuivent avec la Ville de Charleroi pour le site S.D.E.C.. Elles seront suivies d'un travail d'établissement d'un master plan.

¹ voir définition page 5

Au sein de la joint-venture Conferinvest, le contrat avec Deloitte University a été renouvelé fin mai pour une nouvelle période de 3 ans, de mi 2018 à mi 2021, à des conditions améliorées pour les 2 hôtels Dolce La Hulpe et Dolce Chantilly.

Dans le dossier The Loop à Gand, Banimmo a pris acte de la décision de la Ville de ne pas autoriser un Outlet Center. Parallèlement, Banimmo poursuit ses discussions avec des partenaires potentiels pour débiter en 2018 la mise en œuvre d'un permis exécutoire sur le champ 5.

b. Acquisitions

Il n'y a pas eu d'acquisitions ou d'investissements Capex significatifs en 2017.

c. Cessions

La cession de la société liée Tervueren Invest SA qui détient le site de bureaux Desguinlei à Anvers, a été réalisée en février 2017.

Banimmo a signé fin juillet 2017 la vente au Groupe SwissLife du Bail Emphytéotique Administratif relatif à La Halle Secrétan à Paris. Cette cession, dont le compromis de vente avait été signé fin 2016, était conditionnée à l'approbation par la Ville de Paris du nouveau propriétaire, qui a été obtenue.

En septembre, Banimmo a vendu à la Zone de Police d'Ans une petite parcelle (57 ares) de ses terrains à Ans. En décembre, elle a signé un compromis de vente sous condition suspensive d'obtention de permis pour 25% des terrains à Ans (site de Bonne Fortune)

Suite à l'agrément du bâtiment de bureaux détenu par la co-entreprise Bureau Cauchy C à Namur par le Service Public de Wallonie le 15 juin 2017, la cession des créances emphytéotiques futures a été réalisée en Novembre 2017. Parallèlement, Banimmo a cédé en décembre sa participation de 50% dans Bureau Cauchy A à son partenaire Thomas & Piron.

Dans le cadre de son plan de désinvestissement, Banimmo a vendu en novembre 2017 à Affine, son actionnaire de référence, le Marché Vaugirard, galerie commerciale située à Paris 15^{ème} face à la Gare Montparnasse.

Comme convenu dans le plan PRJ de fin 2016, Urbanove a cédé en avril 2017 la société Le Côté Verre (détenant le projet de centre commercial à Namur) à Besix et en novembre 2017 les actifs détenus par ses filiales Les Rives de Verviers / Avenir Promotion / Bijouterie Doutrepont (détenant le projet de centre commercial à Verviers) à City Mall. Banimmo n'a plus aucune exposition financière sur le dossier Urbanove.

En France

Banimmo France a signé la Convention d'Occupation Temporaire de 55 ans pour le site de La Défense (projet « Table Square ») ainsi que le Contrat de Promotion Immobilière pour un début de travaux planifié durant le 1^{er} semestre 2018.

Sur le site de Verpantin (4 700 m²), en région parisienne, Banimmo France poursuit les travaux de rénovation de la galerie commerciale dans lesquels elle a investi près de € 2 millions en 2017.

Banimmo France a remporté le marché de redéveloppement de la Halle de la Gare des Sud à Nice portant sur un bail emphytéotique de 45 ans visant à créer un pôle « Chefs Fooding & Vintage » de 2 700 m².

3. FINANCEMENTS BANCAIRES

Banimmo a remboursé mi-décembre 2017 le solde (€ 47 millions) du crédit syndiqué octroyé en 2011 par ING et KBC.

Des nouvelles cessions et des refinancements sont en cours afin de permettre le remboursement de l'émission obligataire de € 34 millions venant à échéance le 30 mai 2018.

Les opérations futures du groupe seront financées principalement par des crédits bilatéraux.

Tous les covenants bancaires et obligataires sont respectés.

4. LES RÉSULTATS

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	2017	2016	2015
Revenus locatifs	6.996	11.640	11.402
Produits de cession d'immeubles de stock	54.952	132.716	17.612
Produits des commandes en cours d'exécution	3.142	-	23.093
Produits des activités ordinaires	65.090	144.356	52.107
Charges locatives	-3.027	-3.444	-3.283
Prix de revient des immeubles de stock vendus	-44.011	-72.092	-16.869
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-2.577	-	-17.502
Charges des activités ordinaires	-49.615	-75.536	-37.654
Résultat opérationnel des immeubles	15.475	68.820	14.453
Honoraires et commissions de gestion	587	548	1.092
Résultat net des cessions d'immeuble de placement	0	-1.269	-3.925
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-1.101	-386	-575
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-3.829	-14.713	-4.000
Autres (charges)/produits opérationnels	-155	-424	-16
Résultat immobilier	10.977	52.576	7.029
Charges administratives	-6.941	-9.683	-9.077
Autres revenus	-	-	-
Résultat opérationnel	4.036	42.893	-2.048
Charges financières	-6.029	-38.729	-32.486
Produits financiers	482	1.925	1.953
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	81	-1.122	-2.035
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	-203	449	-
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	0	-1	1.038
Résultat des autres actifs financiers	-1	90	-109
Résultat avant impôts	-1.634	5.505	-33.687
Impôts	-2.278	-20.915	453
Résultat de l'exercice - activités poursuivies	-3.912	-15.410	-33.234
Résultat de l'exercice	-3.912	-15.410	-33.234
Attribuable aux:			
- Actionnaires de la société	-3.912	-15.410	-33.227
- Intérêts minoritaires	-	-	-7
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)	-0,34	-1,36	-2,93

BILAN CONSOLIDE

(en milliers d'euros)

	2017	2016	2015
ACTIFS			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	26.995	37.879	65.948
Immobilisations corporelles	219	335	493
Immobilisations incorporelles	200	58	75
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5.271	6.403	7.520
Actifs d'impôts différés	281	255	5.504
Actifs financiers à long terme	4.496	24.423	45.862
Créances commerciales et autres créances	540	1.628	4.982
Total des actifs non courants	38.002	70.981	130.384
Actifs courants			
Immeubles en stocks	98.035	138.613	192.387
Immeubles des commandes en cours d'exécution	0	2.569	2.281
Actifs financiers à court terme	19.171	819	818
Créances commerciales et autres créances	16.897	22.424	20.516
Créances d'impôts courants	152	54	652
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.650	37.157	3.551
Actifs non courants détenus en vue de la vente	10.541	0	0
Total des actifs courants	150.446	201.636	220.205
Total des actifs	188.449	272.617	350.589
CAPITAUX PROPRES			
Capital	79.539	79.539	107.050
Réserves consolidées	-25.402	-21.796	-33.960
Capitaux propres part du groupe	54.137	57.743	73.090
Intérêts minoritaires	-	-	-
Total capitaux propres	54.137	57.743	73.090
PASSIFS			
Passifs non courants			
Dettes financières à long terme	77.751	108.213	159.570
Instruments financiers dérivés à long terme	2.182	6.053	-
Provisions	1.590	2.751	2.085
Dettes commerciales et autres dettes	1.983	2.591	4.256
Total des passifs non courants	83.506	119.608	165.911
Passifs courants			
Dettes financières à court terme	37.374	63.950	86.976
Instruments financiers dérivés à court terme	602	33	6.416
Dettes d'impôts courants	2.723	17.437	161
Provisions	29	74	76
Dettes commerciales et autres dettes	10.077	13.772	17.959
Total des passifs courants	50.805	95.266	111.588
Total des passifs et capitaux propres	188.449	272.617	350.589

Les **revenus locatifs nets** s'élèvent en 2017 à € 4 millions contre € 8,2 millions en 2016. Cette forte baisse provient de la perte des loyers suite aux cessions survenues en 2016 et 2017.

La société a enregistré en 2017 un **produit de cession** sur immeubles en stock de € 55 millions, à comparer à un produit de cession particulièrement élevé de € 132,7 millions en 2016 (dont € 129,4 millions expliqués par la vente du Marché Saint Germain à Paris).

Ce produit se décompose comme suit :

- € 27,8 millions sur la vente des Halles Secrétan (Paris)
- € 13,25 millions sur la vente de Tervueren Invest (Anvers)
- € 11,7 millions sur la vente de la Galerie Vaugirard (Paris)
- € 1,9 million sur la vente de Bureau Cauchy A (Namur)
- € 0,29 million sur la vente de terrains à Ans (Liège)

Les **honoraires et commissions** perçus s'élèvent à € 0,6 million.

Les **entreprises mises en équivalence** n'ont généré aucun résultat en 2017.

Les **frais et charges de cession des immeubles** en stock de € 44 millions représentent le prix de revient des immeubles vendus pendant l'année. Par comparaison au produit de cession de ces actifs (*cfr supra*), Banimmo a généré une plus-value de € 11 millions.

Les immeubles de placement (IAS40) ont subi un léger ajustement de valeur à la baisse de € 1,1 million. Les immeubles en stock (IAS2) ont connu une réduction de valeur d'un montant de € 3,8 millions. Cette réduction a été prise essentiellement sur les frais activés pour le développement abandonné du Design Outlet Center à Gand et sur l'immeuble de Rocquencourt (France)

Les **coûts de fonctionnement** (charges administratives et opérationnelles) s'établissent à € 6,9 millions contre € 9,7 millions l'an passé. Cette forte baisse est le résultat du plan stratégique mis en place fin 2016 qui prévoyait une baisse importante des coûts pour accompagner la réduction du portefeuille, tout en garantissant le maintien des compétences nécessaires au développement du pipeline.

Le **résultat opérationnel est de € 4 millions**, en forte baisse par rapport à 2016, année marquée par la marge très élevée générée par la vente du Marché Saint Germain.

Pour l'année 2017, les charges financières nettes s'élèvent à € 5,5 millions contre € 9,1 millions en 2016.

La dette financière moyenne s'est élevée en 2017 à € 138,25 millions contre € 243,1 millions en 2016, soit une baisse de 43%.

Le coût moyen de la dette s'établit à 3,5% avant impact des instruments de couverture et après impact à 4,5%.

Le rapport dettes financières nettes sur total du bilan (LTV) s'élève au 31/12/2017 à 58,1%.

La charge d'impôt de € 2,3 millions est liée à la cession de la Halle Secrétan à Paris.

Le **résultat net consolidé (IFRS)** de l'année fait apparaître une perte de € 3,9 millions contre une perte de € 15,4 millions en 2016.

5. ACTIF NET RÉÉVALUÉ PAR ACTION

Au 31 décembre 2017, l'Actif Net Réévalué s'élève à € 66,3 millions, soit 5,8 € par action, à comparer à 7,3 € au 31 décembre 2016.

Cette réduction de 1,5 € par action est imputable au résultat de l'année 2017, à la valorisation des actifs français à leur valeur de vente selon convention de cession signée, à l'adaptation du projet à Gand (avec la fin du projet de Design Outlet Center) et à l'adaptation des valeurs de sortie des hôtels.

6. ÉLÉMENTS POSTÉRIEURS À LA CLOTURE

Banimmo a signé le 21 décembre 2017 une promesse pour la cession de l'ensemble des actions qu'elle détient dans Banimmo France au fonds de private equity français Montefiore. La réalisation de cette promesse, soumise à certaines conditions suspensives, est intervenue le 27 février 2018. L'acte de vente des actions sera signé dans les tout prochains jours. Elle marque une étape importante dans la stratégie de Banimmo, avec l'aboutissement du recentrage sur la Belgique et la consolidation de sa situation financière.

7. PERSPECTIVES

Les équipes de Banimmo ont réalisé au cours de l'exercice 2017 un travail important ouvrant la voie à la reprise du développement de l'activité de la société : réduction importante des dettes bancaires, poursuite de l'ajustement du portefeuille des actifs, gestion dynamique des dossiers devant mener à lancer des développements seuls ou en partenariat en 2018 sur la base de ses importantes réserves foncières lui permettant de développer jusqu'à 325 000 m², optimisation des coûts, etc.

Une étape importante sera en outre constituée par l'échéance de l'émission obligataire de mai 2018 à laquelle est affectée une grande part des ressources de la société.

8. DIVIDENDE

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

9. CALENDRIER FINANCIER

Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires : le 8 mai 2018

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 aujourd'hui comme un acteur capable de produire ou transformer un actif immobilier répondant aux exigences et critères les plus stricts des investisseurs finaux et de construire des immeubles built-to-suit répondant aux impératifs des occupants.

Cette compétence est applicable tant dans le secteur des immeubles de bureaux (où Banimmo est historiquement présent) que dans le segment des commerces ou dans les segments de niche (hôtels ou autre).

Le portefeuille immobilier représente une valeur totale de € 208 millions au 31 décembre 2017. Il porte sur environ 143.000 m² développés et 325.000 m² à développer. La Belgique constitue le marché prédominant, avec 68% du portefeuille en termes de valeur de marché. La France représente 32% du portefeuille de Banimmo. A ce jour, la foncière Affine détient 49,5% de la société.