

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée
Bruxelles, le 25 juillet 2018 à 17h40

Résultats consolidés au 30 juin 2018

- Net redressement du résultat net, revenu à l'équilibre
 - Chiffre d'affaires de 51,4 MEUR
 - Poursuite de la baisse des coûts de fonctionnement (-22%)
 - Baisse de l'endettement financier de 47 MEUR par rapport à fin 2017
 - Portefeuille existant de 104 000 m² et réserves foncières permettant à Banimmo de développer jusqu'à 311 000 m²
-

1. ACTIVITES COMMERCIALES ET LOCATIVES

Le taux d'occupation des immeubles s'élève à 77% au 30 juin 2018. Il s'élevait au 31 décembre 2017 à 83%.

La baisse est principalement expliquée par le départ début 2018 d'un locataire qui a fait défaut dans l'immeuble Diamond, qui n'est donc à ce jour occupé qu'à 38%.

Dès janvier 2019 le taux repassera à 83% (et celui de Diamond à 62%) suite à la signature en juin 2018 d'un bail de 10 ans avec Vente-Exclusive.com pour 3.050 m² dans Diamond avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2019.

La seule vacance résiduelle importante concernera l'immeuble Diamond (4.850 m² libres sur un total de 12.800 m²).

Une forte activité commerciale permet à Banimmo d'être présélectionné dans de nombreux dossiers de location ou de build-to-suit sur des termes de 9 à 15 ans dont la concrétisation est espérée dans les prochains mois.

2. ACTIVITES DE DEVELOPPEMENT, ACQUISITIONS ET CESSIONS

a. Activités de développement

Sur le site d'Athena Business Center (Vilvorde), Banimmo poursuit la procédure de changement d'affectation du site initiée mi 2016 en gérant de concert avec la Ville de Vilvorde le recours contre le RUP introduit par un riverain.

Sur le site de North Plaza (13.800 m²) le permis modificatif pour une scission verticale de l'actif a été obtenu.

Les démarches d'échanges de parcelles se poursuivent avec la Ville de Charleroi pour le site S.D.E.C. en vue d'une finalisation dans les mois qui suivent. Le travail d'établissement d'un

master plan, suivi d'un Plan d'Orientation du Sol, évolue positivement, en pleine concertation avec la Ville et les différentes autorités.

La société prépare le démarrage début 2019 des travaux de construction d'un premier bâtiment de 6.200 m², en partenariat, sur le Champ 5 (The Loop) à Gand en vue d'une multi-location.

Un dossier de build-to-suit d'environ 10.000 m² avec un bail de 12 ans est en cours de négociation en Wallonie.

b. Investissements et cessions

Il n'y a pas eu d'investissements significatifs dans les projets en portefeuille lors du 1^{er} semestre 2018.

Dans le cadre de sa stratégie de recentrage sur le marché des bureaux en Belgique, Banimmo a vendu sa filiale Banimmo France en février 2018 au fonds français de Private Equity, Montefiore Investment. Pour rappel, Banimmo France portait les projets à Verpantin, Anglet, Montpellier, La Défense et Nice.

Cette sortie stratégique de France s'est également confirmée avec la vente en avril de l'immeuble vacant à Rocquencourt auprès d'un corporate international français.

En échange de la cession de sa participation de 49% dans l'hôtel-centre de conférences Dolce à La Hulpe, Banimmo a porté sa participation de 49% à 100% dans Conferinvest, qui détient l'hôtel-centre de conférences Dolce à Chantilly (France au Nord de Paris). La sortie de l'activité hôtelière doit se finaliser avec le travail en cours de mise en vente de cet actif.

3. FINANCEMENTS

La société a achevé durant ce 1^{er} semestre son plan de remboursement majeur lancé fin 2016 en ayant notamment remboursé son obligation 2013-2018 de 34 MEUR venue à échéance fin mai 2018. Sa dette consolidée a ainsi été divisée par près de 4 entre septembre 2016 et juin 2018.

La dette consolidée de Banimmo à fin juin 2018 s'élève à 65,9 MEUR, en recul de € 46,7 millions depuis fin 2017

4. LES RESULTATS

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)

	30-06-2018	30-06-2017
Revenus locatifs	1.869	3.857
Produits de cession d'immeubles de stock	49.486	13.250
Produits des commandes en cours d'exécution	0	0
Produits des activités ordinaires	51.354	17.107
Charges locatives	-636	-1.552
Prix de revient des immeubles de stock vendus	-47.830	-13.252
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	0	0
Charges des activités ordinaires	-48.467	-14.804
Résultat opérationnel des immeubles	2.888	2.303
Honoraires et commissions de gestion	159	233
Résultat net des cessions d'immeuble de placement	0	0
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	1.209	-897
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	0	-722
Autres (charges)/produits opérationnels	-811	-329
Résultat immobilier	3.445	588
Charges administratives	-2.563	-3.296
Autres revenus	0	0
Résultat opérationnel	881	-2.708
Charges financières	-2.987	-1.873
Produits financiers	106	242
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	3.386	-60
Résultat de reclassement des participations des sociétés mises en équivalence	0	0
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	0	0
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	176	0
Résultat des autres actifs financiers	0	-1
Résultat avant impôts	1.562	-4.400
Impôts	-1.643	-4
Résultat de l'exercice	-81	-4.404
Résultat de l'exercice - activités poursuivies	-81	-4.404
dont résultat des activités non poursuivies	0	0
Attribuable aux:		
- Actionnaires de la société	-81	-4.404
- Intérêts minoritaires	-	-
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)	-0,01	-0,39

BILAN CONSOLIDE

(en milliers d'euros)

	30-06-2018	31-12-2017
ACTIFS		
Actifs non courants		
Immeubles de placement	27.311	26.995
Immobilisations corporelles	128	219
Immobilisations incorporelles	227	200
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	4.834	5.271
Actifs d'impôts différés	0	281
Actifs financiers à long terme	4.536	4.496
Créances commerciales et autres créances	212	540
Total des actifs non courants	37.248	38.002
Actifs courants		
Immeubles en stocks	51.435	98.035
Immeubles des commandes en cours d'exécution	-	-
Actifs financiers à court terme	4	19.171
Créances commerciales et autres créances	9.802	16.897
Créances d'impôts courants	2	152
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.360	5.651
Actifs détenus en vue de la vente ou d'activités non poursuivies	41.640	10.541
Total des actifs courants	105.243	150.447
Total des actifs	142.490	188.449
(en milliers d'euros)	30-06-2018	31-12-2017
CAPITAUX PROPRES		
Capital	79.539	79.539
Réserves consolidées	-25.483	-25.402
Capitaux propres part du groupe	54.056	54.137
Intérêts minoritaires	-	-
Total capitaux propres	54.056	54.137
PASSIFS		
Passifs non courants		
Dettes financières à long terme	57.085	77.751
Instruments financiers dérivés à long terme	2.745	2.182
Provisions	1.476	1.591
Dettes commerciales et autres dettes	1.322	1.983
Total des passifs non courants	62.628	83.507
Passifs courants		
Dettes financières à court terme	1.253	37.374
Instruments financiers dérivés à court terme	242	602
Dettes d'impôts courants	1.419	2.723
Provisions	28	29
Dettes commerciales et autres dettes	8.881	10.077
Passifs liés aux actifs des activités non poursuivies	13.983	0
Total des passifs courants	25.806	50.805
Total des passifs et capitaux propres	142.490	188.449

Les revenus locatifs s'élèvent au premier semestre 2018 à € 1,9 millions contre € 3,9 millions au 30 juin 2017. Cette baisse s'explique par les cessions d'actifs productifs de loyers en 2017 et 2018.

Les produits de cession des immeubles en stock de € 49,5 millions se rapportent à la cession de l'immeuble Rocquencourt et des autres immeubles en France (Verpantin, Anglet et La Défense) détenus par l'intermédiaire de Banimmo France.

Le prix de revient des immeubles en stock vendus pendant le semestre s'élève à €47,8 millions.

Les charges administratives s'établissent en forte baisse à € 2,6 millions contre € 3,3 millions durant le premier semestre 2018 en conséquence du plan de réduction des coûts initié fin 2016.

Pour le premier semestre 2018, les charges financières nettes s'élèvent à € 2,9 millions contre € 1,6 million au 30 juin 2017, semestre qui avait été marqué par un produit financier non récurrent de € 1,4 million sur instruments de couverture.

Le rapport dettes financières nettes sur total du bilan s'élève au 30 juin 2018 à 45% contre 58% au 31 décembre 2017. Dans le calcul de ce ratio est prise en compte la dette bancaire de Dolce Chantilly incluse dans les « passifs liés aux actifs des activités non poursuivies ».

Les immeubles de placement (IAS 40 et IFRS 5) ont enregistré un ajustement de valeur à la hausse de € 1,2 million.

Le résultat net consolidé (IFRS) du 1^{er} semestre 2018 fait apparaître un retour à l'équilibre avec une très légère perte de € 0,08 million, contre une perte de € 4,4 millions au 30 juin 2017.

5. ACTIF NET COMPTABLE PAR ACTION

L'Actif Net Comptable par action s'élève au 30 juin 2018 à 4,8 €.

6. ACTIF NET REEVALUE PAR ACTION

Conformément à la pratique de marché, la société fait évaluer l'ensemble de son portefeuille par des experts immobiliers afin de pouvoir calculer l'Actif Net Réévalué. Ce chiffre tient donc également compte des valeurs de marché pour les immeubles comptabilisés en stock, ainsi que pour les immeubles détenus par le biais de participations.

Au 30 juin 2018, l'Actif Net Réévalué s'élève à € 65,8 millions, soit 5,8€ par action, stable par rapport à fin 2017.

7. ELEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

La société a signé le 3 juillet 2017 un compromis de vente sous condition suspensive de l'actif Athena Business Park à Vilvorde, plus connu sous le nom Groenloo, à une valeur au-dessus de sa valeur comptable. La transaction est prévue fin du 3^e trimestre 2018, début du 4^e trimestre 2018.

Par ailleurs, le 12 juillet 2018, Patronale Life, une compagnie d'assurance vie belge, et Banimmo ont annoncé que Patronale Life allait déposer à court terme auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (« FSMA ») un dossier d'offre publique d'acquisition volontaire et inconditionnelle en numéraire portant sur l'ensemble des actions de Banimmo pour un prix de 3,30 euros par action. Affine, qui détient 49,5% de Banimmo, a annoncé son intention d'apporter à l'offre l'ensemble des titres qu'elle détient.

8. PERSPECTIVES

Durant ce premier semestre 2018, Banimmo a finalisé la mise en œuvre de son Plan stratégique de fin 2016 visant à recentrer son activité sur les bureaux en Belgique et à procéder à un plan de cessions visant à désendetter fortement la société.

La société peut donc dorénavant consacrer ses ressources au développement de projets sur ses terrains existants, avec pour fin 2018 début 2019 le démarrage des premiers travaux à Gand (site de The Loop) qui seront suivis par ceux de Ans.

La société travaille aussi sur des nouveaux projets sur d'autres fonciers.

Concernant les résultats de ce premier semestre qui sont encourageants, la société attire l'attention sur le fait qu'ils ne peuvent être actuellement extrapolés à l'ensemble de l'année 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 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 100.000 m² de surfaces développées et environ 310.000 m² à développer.