

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE RÉSULTATS ANNUELS 2024

Information réglementée

5 mars 2025 – 17h40



banimmoco  
the future is flexible

## Malgré une année difficile pour l'immobilier, Banimmo affiche un résultat net positif de € 2,9 millions

### FAITS MARQUANTS

- **Revenus locatifs** en hausse à € 7,3 millions ; revenus locatifs augmentent de 39%
- Le **taux d'occupation** continue d'évoluer positivement : 91,4% contre 90,6% fin 2023
- Le **résultat net** s'élève à € 2,9 millions
- Le **taux d'endettement net** passe de 34,7% à 44,9%, alors que les charges financières nettes n'augmentent que de 5,4%
- Valeur de l'actif net par action : € 6,25, en hausse de 5,2% par rapport à fin 2023
- Les travaux de **NETWORKS Gent ATMOS** (16.666 m<sup>2</sup> de bureaux) sur The Loop à Gand progressent. Ces bâtiments seront parmi les meilleurs en termes de durabilité en Belgique grâce à une certification BREEAM Outstanding et à l'alignement sur la taxonomie de l'UE. La réception est prévue en Q2 2025
- Les travaux pour le bâtiment **Farys** sur The Loop ont commencé. Réception prévue pour en Q2 2026
- En plus des projets en cours, le pipeline de développement sur The Loop pour le futur proche s'élève à plus de 83.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec une valeur d'investissement potentielle de plus de € 200 millions



#### LAURENT CALONNE, CEO :

« Banimmo maintient sa position et se prépare à l'amélioration des conditions du marché dans un marché immobilier qui se stabilise lentement. »

## NOTES SUR LES RÉSULTATS ET LE BILAN

Le portefeuille locatif existant a connu une évolution positive : le taux d'occupation a atteint 91,4% et les revenus locatifs ont augmenté de 26% à € 7,3 millions.

Les charges de propriété ont baissé de 27%, ce qui a engendré une augmentation de 39% du résultat opérationnel du portefeuille immobilier à € 6,5 millions.

Les évaluations immobilières du portefeuille de location et de développement montrent une augmentation de € 4,9 millions sur l'ensemble de l'année. Cela est dû en grande partie à une augmentation de la valeur du projet **NETWORKS Gent ATMOS**, qui sera livré en Q2 2025. Il en résulte un résultat immobilier de € 11,1 millions.

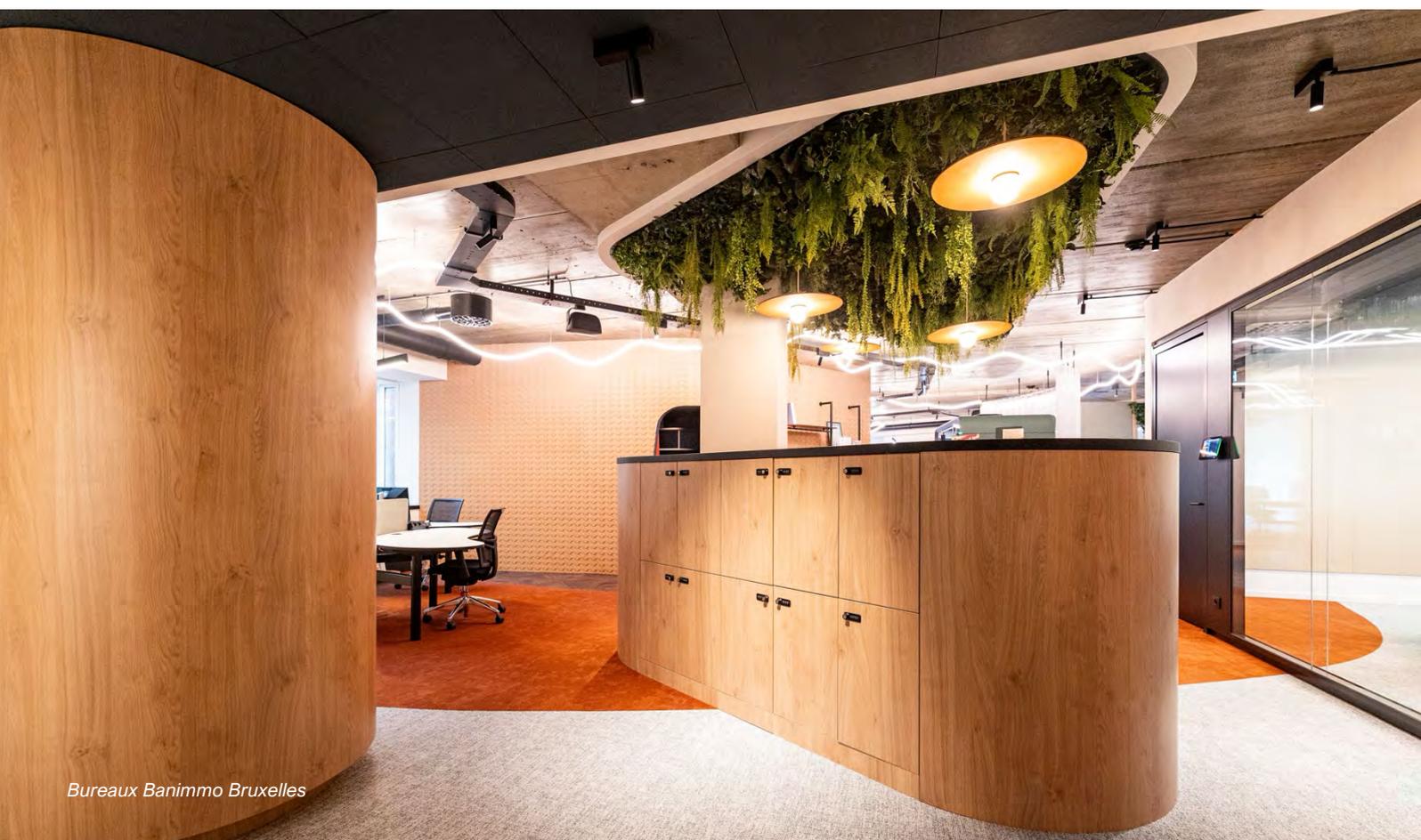
Les charges administratives sont restées largement dans les limites du budget, à € 4,3 millions.

Le taux d'endettement net a augmenté de manière significative à 44,9%, en partie en raison d'un financement supplémentaire sur le portefeuille locatif à Gand, tandis que les charges financières nettes ont légèrement augmenté de 5,4% à € 3,6 millions.

Le financement actuel, la trésorerie existante et le soutien de l'actionnaire majoritaire permettent de réaliser les projets en cours.

Le résultat net s'élève à € 2,9 millions.

La valeur de l'actif net (VAN) ou la valeur nette d'inventaire par action augmente de 5,2% par rapport à fin 2023 pour atteindre € 6,25.



## PERSPECTIVES

La finalisation du plan d'aménagement de Veld 12 Oost à The Loop ouvre la perspective d'une demande de permis d'environnement. Le plan directeur de Charleroi sert de base à l'élaboration d'un plan de construction. Avec l'avancement du nouveau PES sur The Loop, ceci garantit un avenir sain à la société.

Banimmo dispose d'un portefeuille de terrains et d'immeubles qui lui permet de développer 290.000 m<sup>2</sup> de surface. Actuellement, environ 10% de ce potentiel, soit 30.000 m<sup>2</sup>, sont en cours de réalisation, ce qui représente un investissement de plus de € 100 millions. Dans un avenir proche, le pipeline de développement pour The Loop représente une surface d'environ 83.000 m<sup>2</sup>, soit une valeur d'investissement potentielle de plus de € 200 millions.

## CESSIONS

Aucune cession n'a été réalisée en 2024.



## ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT

### The Loop, Gand

Un permis d'environnement réalisable pour le nouveau projet NETWORKS Gent ATMOS a déjà été obtenu en décembre 2022. Il s'agit d'un ensemble de 5 bâtiments plus petits (jusqu'à 4.000 m<sup>2</sup>) situés en face du développement existant NETWORKS Gent ONE & TWO et organisés autour d'une zone centrale sans circulation.

La réception est prévue en Q2 2025.

Ce projet sera parmi les meilleurs en termes de durabilité en Belgique, grâce à une certification BREEAM Outstanding et à l'alignement sur la taxonomie de l'UE.

En 2022, un accord de vente conditionnelle a été signé avec la compagnie des eaux Farys, pour la vente sur plan d'un immeuble de bureaux avec laboratoires, à construire, sur Veld 5 Oost du site. Les travaux ont commencé et la réception est prévue en Q2 2026.

Dans le prolongement de la note d'ambition de la Master Class dirigée par Alexander D'Hooghe en 2020, le travail s'est poursuivi sur le futur développement de l'ensemble du site en coopération avec la ville de Gand. Cela se fait sur trois voies 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 contexte, un plan de développement et de qualité d'image a été finalisé pour un développement mixte de 78.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur Veld 12 Oost, le site situé entre IKEA et Flanders Expo. L'élaboration de ce plan a été réalisée par une équipe multidisciplinaire composée de XDGA et de SWECO.

Plus Office a continué à travailler sur l'élaboration d'un plan directeur pour la partie ouest de The Loop en vue d'un nouveau PES.



## Charleroi

En concertation avec la ville de Charleroi, une version améliorée du plan directeur de l'ancien parking du Palais des Congrès de Charleroi est en cours d'élaboration. Ce plan est développé par XDGA et envisage un développement à usage mixte d'une surface potentielle de 60.000 m<sup>2</sup>. Parallèlement, l'élaboration d'un SOL (Schéma d'Orientation Local) en collaboration avec la Ville de Charleroi et la Région wallonne est également en cours.

## ACQUISITIONS

Banimmo n'a pas réalisé d'acquisitions au cours de l'exercice 2024. La société examine régulièrement les dossiers d'acquisition en vue de futurs redéveloppements.



## INVESTMENT MANAGEMENT

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier à la fin de 2024, compte tenu des contrats signés, est de 91,4%. Il s'agit d'une nouvelle augmentation par rapport aux 90,6% à la fin de 2023.

Des baux ont été signés à NETWORKS Forest en 2024 avec Tesa (76 m<sup>2</sup>) et Bouhoudi Consulting (57 m<sup>2</sup>). Producontent (238 m<sup>2</sup>) et B-pay (57 m<sup>2</sup>) ont quitté les lieux. L'immeuble est ainsi loué à 80,9%, soit une légère baisse de 1,7% par rapport à la fin de l'année 2023.

Forvis Mazars Altos a emménagé dans un demi-étage supplémentaire (592 m<sup>2</sup>) dans le bâtiment NETWORKS Gent ONE.

### Aperçu du portefeuille

#### Composition

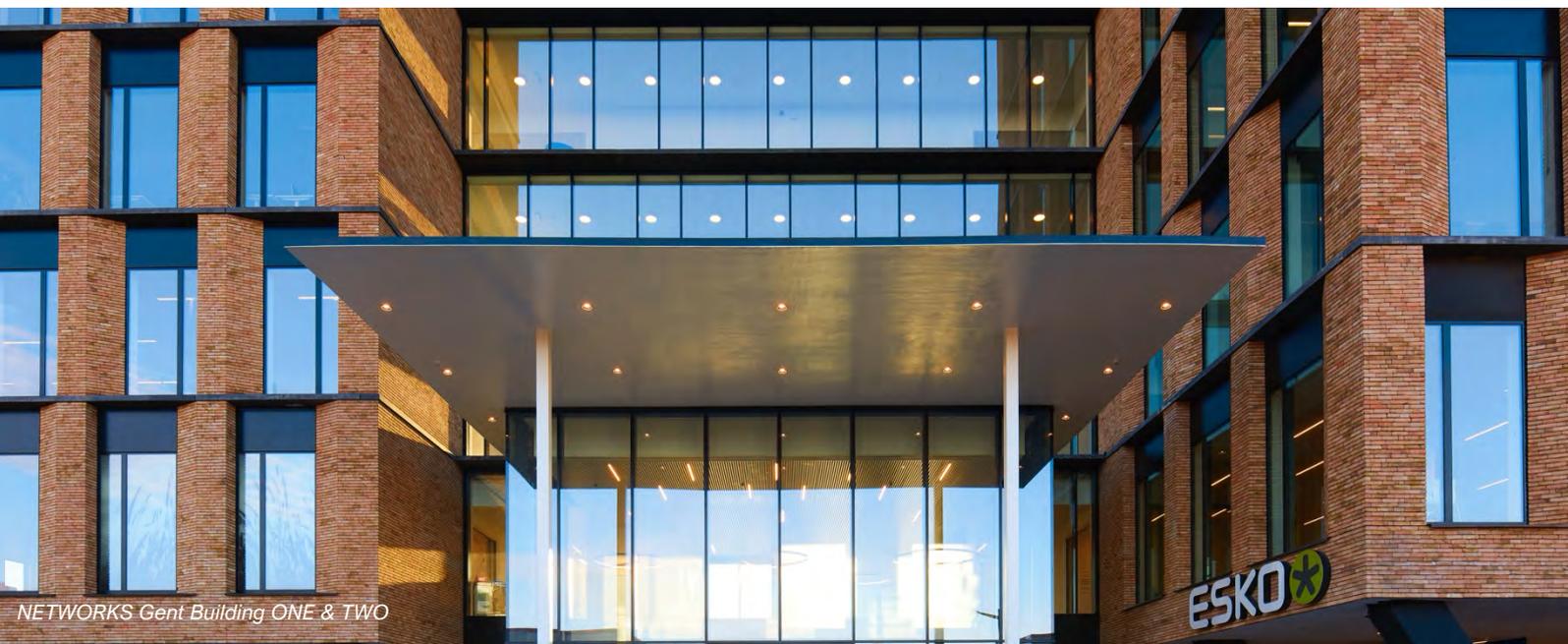
Au 31 décembre 2024, le portefeuille locatif se composait de 5 immeubles, avec une surface locative totale de 53.040 m<sup>2</sup>.

En outre, le portefeuille comprenait 5 terrains (dont 1 en coentreprise) avec un potentiel de développement de quelque 290.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (part Banimmo). Sur ces terrains, deux projets sont en cours de construction, soit NETWORKS Gent ATMOS et le nouveau siège de Farys.

#### Valeur du patrimoine

Au 31 décembre 2024, le portefeuille immobilier a une valeur de € 151,6 millions :

- Immeubles de placement : € 100,5 millions ;
- Immeubles de stock : € 46,0 millions ;
- Participations et bâtiments détenus en coentreprise : € 5,1 millions.



## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Il n'y a pas d'événements significatifs postérieurs à la clôture du bilan à signaler.

## DIVIDENDE

Afin de soutenir la croissance après la relance, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de ne pas distribuer de dividende cette année.

## CALENDRIER FINANCIER

13/05/2025 Assemblée Générale Ordinaire  
27/08/2025 Rapport semestriel au 30 juin 2025

## DÉCLARATION DU COMMISSAIRE

Le commissaire Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, représenté par Christel Weymeersch, a confirmé que son contrôle des états financiers consolidés, préparés conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées dans l'Union européenne, a été réalisé de façon substantielle et qu'il n'a pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux données comptables extraites des états financiers consolidés et reprises dans le présent communiqué de presse.



## ANNEXES

### Compte de résultat consolidé

(EN 000 EUR)	2024	2023
Revenus locatifs	7 301	5 786
Produits de cession d'immeubles de stock	0	0
Produits des commandes en cours d'exécution	0	0
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>7 301</b>	<b>5 786</b>
Charges locatives	- 811	-1 110
Prix de revient des immeubles de stock vendus	0	0
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	0	0
<b>Charges des activités ordinaires</b>	<b>- 811</b>	<b>-1 110</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES</b>	<b>6 490</b>	<b>4 676</b>
Honoraires et commissions de gestion	219	301
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	0	0
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	2 836	-1 520
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	2 053	-2 519
Amortissements sur droits d'usage des contrats de location	- 425	- 426
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions d'immeubles	0	0
Autres (charges)/produits opérationnels	- 53	207
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>11 120</b>	<b>719</b>
Charges administratives	-4 292	-4 534
Autres revenus	0	0
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>6 828</b>	<b>-3 815</b>
Charges financières	-3 623	-3 439
Produits financiers	210	1 081
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	- 239	- 211
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	- 182	192
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	0	0
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	0	0
Résultat des autres actifs financiers	- 118	- 307
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>2 876</b>	<b>-6 499</b>
Impôts	73	82
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>2 949</b>	<b>-6 417</b>
Résultat des activités non poursuivies	0	0
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>2 949</b>	<b>-6 417</b>
Attribuable à :		
- Actionnaires de la société	2 337	-6 815
- Intérêts minoritaires	612	398
Résultat par action et dilué attribuable aux actionnaires (en euros par action)	0,21	-0,60

## Bilan consolidé

(EN 000 EUR)	2024	2023
<b>ACTIF</b>		
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		
Immeubles de placement	100 482	84 058
Immobilisations corporelles	241	297
Immobilisations incorporelles	48	47
Droits d'usage des contrats de location	4 133	4 504
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5 097	5 346
Actifs d'impôts différés	34	0
Actifs financiers non courants	3 448	4 339
Créances commerciales et autres créances non courantes	1 636	1 937
<b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>115 119</b>	<b>100 528</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		
Immeubles de stocks	46 041	29 256
Actifs financiers courants	46	46
Créances commerciales et autres créances courantes	5 449	5 800
Créances d'impôts courants	172	127
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 685	16 952
<b>TOTAL DES ACTIFS COURANTS</b>	<b>55 393</b>	<b>52 181</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>170 512</b>	<b>152 709</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	30 000	30 000
Réserves consolidées	38 132	35 794
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>68 132</b>	<b>65 794</b>
Intérêts minoritaires	2 132	1 021
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>70 264</b>	<b>66 815</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		
Dettes financières non courantes	41 280	67 539
Provisions non courantes	153	242
Instruments financiers dérivés non courants	123	0
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	3 905	4 452
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	2 283	2 850
<b>TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>47 744</b>	<b>75 083</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>		
Dettes financières courantes	39 022	2 335
Dettes d'impôts courants	51	206
Provisions courantes	29	29
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	546	572
Dettes commerciales et autres dettes courantes	12 856	7 669
Passifs liés aux actifs des activités non poursuivies	0	0
<b>TOTAL DES PASSIFS COURANTS</b>	<b>52 504</b>	<b>10 811</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>170 512</b>	<b>152 709</b>

# banimmo

The future is flexible.

## About Banimmo

Step into the dynamic world of Banimmo, where our journey began in 1993, and we've been making waves ever since. With over three decades of expertise as a visionary real estate developer, we proudly boast a development potential of around 290.000 m<sup>2</sup> of floor surface.

Embrace a new era with Patronale Life as our majority shareholder, providing us with unparalleled financial leverage and swift decision-making capabilities. Between 2019 and 2022, we successfully launched and delivered three major office projects in Gent, Brussels, and Louvain-la-Neuve. Today, two large office projects are under construction.

At Banimmo, we don't just build structures; we create experiences. Our business plan revolves around transformative mixed projects on our existing land portfolio and strategic new acquisitions. Sustainability isn't just a buzzword for us; it's a driving force behind every strategic decision we make.

Experience the reinvigorated Banimmo – an innovative powerhouse focused on the evolving needs of our future building users. With a commitment to staying ahead of the curve, we embrace new and sustainable trends set to revolutionize the real estate sector.

Our strategy is based on product differentiation, a deep understanding of our customers, service-centric environments, mission-driven actions, and crystal-clear communication. Join us on this exciting journey, where innovation meets purpose, and together, we shape the future of real estate.

## Contact

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)

Banimmo SA  
Bischoffsheim 33  
B-1000 Bruxelles  
T +32 2 710 53 11

[www.banimmo.be](http://www.banimmo.be) > Investors > Persberichten (disponible en français)