

10 mars 2005

COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE

Société Anonyme
Avenue Jean Dubrucq, 175/1 - 1080 Bruxelles

Cotation Euronext Bruxelles sous le libellé :

IMMOBEL

COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultat d'Exploitation de 18,38 MEUR
Bénéfice net de 5,15 MEUR en progression
Activité de Développement Immobilier soutenue

La COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE clôture l'année 2004 par un **Bénéfice net consolidé de 5,15 MEUR** en progression par rapport au Bénéfice net consolidé de 3,67 MEUR de l'exercice précédent. Le **Résultat d'exploitation** s'établit à 18,38 MEUR au 31 décembre 2004.

Le Développement Immobilier s'est poursuivi dans les trois domaines : Bureaux & Immobilier d'Entreprise, Immobilier Résidentiel et Lotissement.

Dans le cadre des **Bureaux & Immobilier d'Entreprise**, la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE a acquis :

- une participation de 25 % dans la Cité Administrative à Bruxelles ;
- le tréfonds de l'Immeuble TBR (anciennement occupé par Belgacom) à Bruxelles ;
- un complexe industriel sur un terrain de près de 4 ha à Willebroek.

Elle a mis en chantier, avec Fortis Real Estate, le projet de développement de bureaux de l'*Ellipse Building* (anciennement *Ilot 65*), dans le quartier Nord de Bruxelles, et, en association avec Dexia, entamé les constructions du complexe immobilier (bureaux et logements) *Omega Court* à Auderghem.

LA COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE a également conclu des locations significatives, tant en Belgique qu'à l'étranger. Ainsi, elle a :

- conclu un bail de 20 ans avec la Communauté Française pour le projet *Lavallée* à Molenbeek-Saint-Jean ;

- conclu un bail de 18 ans avec la Régie des Bâtiments pour une partie (60 %) de l'*Ilot P* à Nivelles ;
- conclu un bail de 18 ans avec la Régie des Bâtiments pour la moitié de l'immeuble *Crown Avenue* (partie Bureaux des *Jardins de la Couronne*) à Ixelles ;
- conclu un bail de 18 ans avec la Régie des Bâtiments pour l'immeuble *Acec 38* à Marcinelle (Charleroi) ;
- signé un bail avec Medtronic pour une partie de l'immeuble de Bureaux *Greenland* à Jette ; et
- loué une partie du premier des six immeubles de bureaux *WestSide Village* situés au Grand-Duché de Luxembourg.

Elle a également procédé aux cessions suivantes :

- vente de l'immeuble *Belliard-Ardenne* au Parlement Européen ;
- via la Société Espace Léopold, constitution d'une emphytéose au profit du Parlement Européen pour les bâtiments *D4/D5* à Ixelles et vente de l'*Institut Pasteur* à l'Etat Libre de Bavière ;
- vente de l'immeuble *Lavallée*, loué à la Communauté Française, à un fonds allemand ;
- constitution et cession d'une emphytéose à la Région Wallonne du projet *Square Léopold* situé à Namur et cession des créances des redevances ; et
- cession, sous condition de la réception provisoire du bâtiment, des créances locatives qu'une filiale détient sur l'immeuble *Grand'Poste* à Verviers.

LA COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE a livré le *Théâtre National* de la Communauté Française dans les délais impartis et contribué, en association avec ING, à l'inauguration du complexe commercial des *Galleries Saint-Lambert* à Liège.

En ce qui concerne **l'Immobilier Résidentiel**, la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE a, entre autres, durant l'année 2004 :

- entamé plusieurs chantiers de logements tels que les projets *Omega Court* à Auderghem, *Louise-Michel* à Molenbeek-Saint-Jean, la Résidence *Portici* à Bruxelles (Place des Martyrs) et la Résidence *Egmont House* rue du Pépin à Bruxelles ;
- vendu 234 appartements et 38 maisons en construction et/ou achevés dans les *Jardins de la Couronne* à Ixelles, les *Jardins de Jette*, la Résidence *Fisco*, Place des Martyrs à Bruxelles, la Résidence *Le Confluent* à Namur, la Résidence *Grandgagnage* à Liège, la Résidence *des Brandons* à Bouge et dans le lotissement *Les Sittelles* à Woluwe-Saint-Lambert.

L'activité du département **Lotissement** s'est caractérisée par la vente soutenue de terrains à bâtir et par la mise en œuvre de plusieurs permis de lotir notamment à Soignies, Vedrin, Waremme, Eupen et à Genval pour lesquels la commercialisation sera entamée prochainement.

Les ventes les plus significatives ont été réalisées dans les développements de Woluwe-Saint-Lambert, Soumagne, Ganshoren, Wavre, Chastre, Eupen, Raeren et Malmédy.

*
* *

En ce qui concerne Réforme & Nizet-Thirion et le *Campona Shopping Center*, un centre commercial à Budapest, le Conseil d'Administration précise que :

- Réforme & Nizet-Thirion clôture l'exercice 2004 par une perte de 1,48 MEUR générée par sa participation dans la « rénovation – reconstruction » des *Galerias Saint-Lambert* à Liège qui s'est avérée déficitaire mais qui n'affectera plus les comptes de la société en 2005.
- La situation économique du *Campona Shopping Center* devrait pouvoir s'améliorer si la politique active de recherche de candidats locataires pour combler certains vides locatifs est couronnée de succès. En effet, même si l'année 2004 s'est clôturée par une perte, qui a affecté de manière significative les comptes consolidés de la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE, l'activité du *Campona Shopping Center* présente un cash-flow légèrement positif.

*
* *

Par ailleurs, durant l'année 2004, la Société a mis en œuvre un plan de réduction des coûts suite à son recentrage sur son Activité de base. Ce plan aura une influence positive sur les résultats dès 2005.

*
* *

La COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE a pris connaissance du Code établi par la Commission Lippens. Elle a l'intention de s'y conformer. Ce point sera porté à l'Ordre du Jour de la prochaine Assemblée Générale.

*
* *

Résultats Sociaux et Affectations

L'exercice social de la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE se clôture par une perte de 11,05 MEUR contre un bénéfice net de 24,30 MEUR au 31 décembre 2003.

Cette diminution est essentiellement due aux moindres dividendes perçus des filiales et à la comptabilisation de réductions de valeurs sur certaines filiales.

Le bénéfice à affecter, compte tenu du report de l'exercice précédent (de 71,36 MEUR) et d'un prélèvement sur les réserves indisponibles (de 0,12 MEUR), s'élève à 60,43 MEUR.

Données comptables mentionnées en application de l'Arrêté Royal du 31/03/2003

Le Commissaire a confirmé le fait que ses travaux de révision qui sont terminés quant au fond n'ont pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux informations comptables reprises dans le Communiqué de Presse.

Chiffres consolidés en MEUR	(MEUR)	(MEUR)
	31/12/2004	31/12/2003
Chiffre d'affaires	187,91	128,88
Résultat d'exploitation	18,38	21,65
Résultat financier	-7,85	-8,67
Résultat courant	10,53	12,98
Résultat exceptionnel	-0,28	0,02
Résultat avant impôts	10,25	13,00
Impôts	-5,10	-9,33
Résultat net consolidé (part IMMOBEL)	5,15	3,67
Cash-flow net consolidé	8,31	10,07
Chiffres consolidés en EUR	31/12/2004	31/12/2003
Résultat courant par action (consolidé)	2,56	3,15
Résultat net par action (consolidé)	1,25	0,89
Nombre d'actions	4.114.098	4.114.098
Valeur intrinsèque par action (1)	48,32	44,73
<i>Résultat des entreprises mises en équivalence (en MEUR)</i>	1,74	-0,23

(1) La valeur intrinsèque est composée des fonds propres après affectation et de la plus-value immobilière nette. Cette plus-value est calculée, nette d'impôts, sur les immeubles en portefeuille, sur les terrains de lotissements, sur les projets en développement et sur les participations financières non consolidées.

Commentaires relatifs aux résultats consolidés

L'évolution des principaux éléments du compte de résultats consolidés est détaillée ci-après :

Résultat d'exploitation

Celui-ci atteint 18,38 MEUR au 31 décembre 2004 contre 21,65 MEUR au 31 décembre 2003. La différence de -3,27 MEUR s'explique principalement de la manière suivante :

- une augmentation de 2,56 MEUR des résultats du département Développement Immobilier.
- une diminution de 5,83 MEUR des résultats des autres secteurs, essentiellement liée aux moindres revenus récurrents du Patrimoine ainsi qu'aux moindres plus-values générées par celui-ci.

Résultats financiers

Malgré un accroissement de l'endettement financier net, les résultats financiers se maintiennent à un niveau comparable à celui de l'an dernier, -7,85 MEUR au 31 décembre 2004 contre -8,67 MEUR au 31 décembre 2003. Les résultats financiers au 31 décembre 2003 avaient été négativement influencés par une provision de 1,76 MEUR liée à un projet du département Développement Immobilier, Bureaux & Immobilier d'Entreprise.

Impôts

Les impôts estimés au 31 décembre 2004 s'élèvent à -5,10 MEUR contre -9,33 MEUR au 31 décembre 2003, soit une diminution (gain) de la charge d'impôts estimée de 4,23 MEUR. Le montant exceptionnellement élevé de la charge d'impôts au 31 décembre 2003 était essentiellement lié à la différence importante entre la valeur comptable et la valeur fiscale d'un projet vendu en 2003.

Résultat net de l'exercice

Le résultat net de l'exercice s'établit à 5,15 MEUR contre un résultat net de 3,67 MEUR pour l'exercice 2003.

Bilan

Les fonds propres après affectation du résultat de l'exercice s'élèvent à 175,20 MEUR comparés à 169,60 MEUR en 2003, la différence provenant essentiellement du Résultat de l'exercice.

Le coefficient d'endettement (endettement financier net par rapport aux fonds propres) s'établit à 116 % contre 74 % au 31 décembre 2003 ; cette augmentation est la conséquence de l'accroissement des fonds empruntés, par l'intermédiaire de *Project Financing*, pour le développement des différents projets du Groupe.

Les stocks et commandes en cours s'élèvent à 297,29 MEUR contre 270,33 MEUR à la clôture de l'exercice précédent suite aux nouvelles acquisitions.