

10 maart 2005

## IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË

Naamloze Vennootschap  
Jean Dubrucqsaan, 175/1 - 1080 Brussel

Genoteerd op Euronext Brussel onder de benaming :

### IMMOBEL

## PERSMEDEDELING

**Bedrijfsresultaat van 18,38 MEUR**  
**Nettowinst van 5,15 MEUR**  
**Voortdurende activiteit van Vastgoedontwikkeling**

---

De IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË sluit het boekjaar 2004 af met een **netto geconsolideerde winst van 5,15 MEUR** tegenover een netto geconsolideerde winst van 3,67 MEUR voor het vorige boekjaar. Het **bedrijfsresultaat** per 31 december 2004 bedraagt 18,38 MEUR.

De **Vastgoedontwikkeling** werd hoofdzakelijk verdergezet in drie domeinen : Kantoren & Bedrijfsvastgoed, Residentiële Ontwikkeling en Verkavelingen.

In het kader van **Kantoren & Bedrijfsvastgoed**, heeft de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË het volgende verworven :

- een deelneming van 25 % in het *Rijks Administratief Centrum* te Brussel ;
- de eigendom van de grond van het *TBR Gebouw* te Brussel, vroeger gebruikt door Belgacom ;
- een industrieel complex op een terrein van bijna 4 ha te Willebroek.

Samen met Fortis Reals Estate is de werf opgestart voor het kantoorgebouw *Ellipse* (voorheen *Blok 65*) in de Noordwijk te Brussel. Met Dexia werd een Tijdelijke Vennootschap opgericht om het vastgoedcomplex *Omega Court* te Ouderghem (kantoren en huisvesting) aan te vangen.

De IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË heeft eveneens belangrijke huurovereenkomsten afgesloten, zowel in België als in het buitenland, waaronder :

- een huurcontract van 20 jaar met de Franse Gemeenschap voor het gebouw *Lavallée* te Sint-Jans-Molenbeek ;
- een huurcontract van 18 jaar met de Regie der Gebouwen voor een gedeelte (60%) van *Ilôt P* te Nijvel ;

- een huurcontract van 18 jaar met de Regie der Gebouwen voor de helft van het kantoorgebouw *Crown Avenue* te Elsene ;
- een huurcontract van 18 jaar met de Regie der Gebouwen voor het gebouw *Acec 38* te Marcinelle (Charleroi) ;
- een huurcontract met Medtronic voor een gedeelte van het kantoorgebouw *Greenland* te Jette ; en
- een huurcontract voor een gedeelte van het eerste van de zes kantoorgebouwen *WestSide Village* gelegen in het Groot Hertogdom Luxemburg.

Ze heeft eveneens de volgende overdrachten verwezenlijkt :

- verkoop van het gebouw *Belliard-Ardenne* aan het Europese Parlement ;
- via de Vennootschap Leopoldruimte, vestiging van een recht van erfpacht ten voordele van het Europese Parlement voor de gebouwen *D4/D5* te Elsene en verkoop van het *Instituut Pasteur* aan de Vrijstaat Beieren ;
- verkoop van het gebouw *Lavallée*, verhuurd aan de Franse Gemeenschap, aan een Duits fonds ;
- vestiging en overdracht van een recht van erfpacht aan het Waalse Gewest betreffende het project *Square Leopold* gelegen te Namen en overdracht van de schuldvorderingen op de erfpachtvergoedingen ; en
- de overdracht, onder voorbehoud van de voorlopige oplevering van het gebouw, van de huurvorderingen van een filiaal op het gebouw *Grand'Poste* te Verviers.

De IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË heeft ook het *Théâtre National* van de Franse Gemeenschap opgeleverd binnen de overeengekomen termijn, evenals het winkelcentrum *Galleries Saint-Lambert* in Luik (samen met ING).

Voor wat betreft het **Residentiële Vastgoed**, heeft de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË gedurende het jaar 2004, onder meer :

- verschillende werven van huisvesting opgestart zoals de projecten *Omega Court* te Oudergem, *Louise-Michel* te Sint-Jans-Molenbeek, de Residentie *Portici*, Martelaarsplein te Brussel en de Residentie *Egmont House*, Kernstraat te Brussel ;
- 234 appartementen en 38 huizen, in opbouw en/of afgewerkt, verkocht in de *Kroontuinen* te Elsene, de *Tuinen van Jette*, de Residentie *Fisco*, Martelaarsplein te Brussel, de Residentie *Le Confluent* te Namen, de Residentie *Grandgagnage* te Luik, de *Residentie des Brandons* te Bouge en in de verkaveling *De Boomklevers* te Sint-Lambrechts-Woluwe.

De activiteit van het departement **Verkavelingen** werd gekenmerkt door de gestage verkoop van bouwgronden en door het opstarten van de infrastructuurwerken na het bekomen van verschillende verkavelingsvergunningen, namelijk te Zinnik, Vedrin, Borgworm, Eupen en Genval. De commercialisering hiervan zal eerstdaags beginnen.

De meest relevante verkopen werden gerealiseerd in Sint-Lambrechts-Woluwe, Soumagne, Ganshoren, Waver, Chastre, Eupen, Raeren en Malmédy.

\*

\* \*

Betreffende Réforme & Nizet – Thirion en het *Campona Shopping Center*, een winkelcentrum te Boedapest, verklaart de Raad van Bestuur dat :

- Réforme & Nizet – Thirion het boekjaar 2004 afsluit met een verlies van 1,48 MEUR dat enkel te wijten is aan bijdrage in de “renovatie - reconstructie” van de *Galeries Saint-Lambert* te Luik. Deze werf, verlieslatend in 2004, zal geen invloed hebben op de rekeningen van de vennootschap in 2005.
- De economische vooruitzichten van *Campona Shopping Center* zouden kunnen verbeteren dankzij de actieve opzoekingspolitiek van kandidaat huurders teneinde de huurleegstand te beperken. Inderdaad, ondanks het feit dat het jaar 2004 met een verlies werd afgesloten, (wat de geconsolideerde rekeningen van de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË beïnvloed heeft), vertoont de activiteit van *Campona Shopping Center* wel een lichte positieve cashflow.

\*  
\*       \*

Bovendien heeft de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË in het jaar 2004 een kostenbesparingsplan geïmplementeerd naar aanleiding van de herstructurering om zich toe te spitsen op haar basisactiviteit. Dit plan zal vanaf 2005 een positieve invloed op de resultaten hebben.

\*  
\*       \*

De IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË heeft kennis genomen van de Code opgesteld door de Commissie Lippens. Ze is van plan om er zich naar te richten. Dit punt zal op de Agenda van de volgende Algemene Vergadering staan.

\*  
\*       \*

### **Maatschappelijke resultaten en Bestemmingen**

Het maatschappelijke boekjaar van de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË wordt afgesloten met een verlies van 11,05 MEUR in vergelijking met een nettowinst van 24,30 MEUR per 31 december 2003.

Deze daling is voornamelijk te wijten aan de lagere dividenden ontvangen van de dochtermaatschappijen en aan de boeking van waardeverminderingen op bepaalde dochtermaatschappijen.

De te bestemmen winst, rekening houdend met de overdracht van het vorige boekjaar, (van 71,36 MEUR) en door een heffing op de niet beschikbare voorraden (van 0,12 MEUR) bedraagt 60,43 MEUR.

De Raad van Bestuur zal aan de Gewone Algemene Vergadering van 11 mei 2005 voorstellen om geen dividend uit te keren en het winstsaldo van 60,43 MEUR over te dragen naar het volgende boekjaar.

\*  
\*       \*



## Boekhoudkundige gegevens medegedeeld in toepassing van het Koninklijk Besluit van 31/03/2003

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correctie hebben aan het licht gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in het Persbericht, zou moeten doorgevoerd worden.

### Geconsolideerde cijfers in MEUR

	(MEUR)	(MEUR)
	<b>31/12/2004</b>	<b>31/12/2003</b>
Omzet	187,91	128,88
Bedrijfsresultaat	18,38	21,65
Financiële resultaat	-7,85	-8,67
Resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening	10,53	12,98
Uitzonderlijk resultaat	-0,28	0,02
Resultaat vóór belastingen	10,25	13,00
Belastingen	-5,10	-9,33
<b>Geconsolideerd nettoresultaat (IMMOBEL aandeel)</b>	<b>5,15</b>	<b>3,67</b>
Geconsolideerde netto cash-flow	8,31	10,07

<b>Geconsolideerde cijfers in EUR</b>	<b>31/12/2004</b>	<b>31/12/2003</b>
Resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening per aandeel (geconsolideerd)	2,56	3,15
Nettoresultaat per aandeel (geconsolideerd)	1,25	0,89

Aantal aandelen	4.114.098	4.114.098
-----------------	-----------	-----------

Intrinsieke waarde per aandeel (1)	<b>48,32</b>	44,73
------------------------------------	--------------	-------

<i>Resultaat van de evenredig geconsolideerde ondernemingen (in MEUR)</i>	<b>1,74</b>	-0,23
---	-------------	-------

(1) De intrinsieke waarde is samengesteld uit het eigen vermogen na winstbestemming en de netto meerwaarde op vastgoed. Deze meerwaarde wordt, na aftrek van belastingen, berekend op het vastgoed in portefeuille, op de terreinen in verkavelingen, op de projecten in ontwikkeling en op de niet-geconsolideerde participaties.

## **Toelichting bij de geconsolideerde resultaten**

De evolutie van de belangrijkste elementen van de geconsolideerde resultatenrekening worden hierna toegelicht.

### **Bedrijfsresultaat**

Dit bedraagt 18,38 MEUR per 31 december 2004 tegenover 21,65 MEUR per 31 december 2003. Het verschil van -3,27 MEUR wordt hoofdzakelijk als volgt verklaard :

- een stijging van 2,56 MEUR van de resultaten van de activiteit Vastgoedontwikkeling;
- een vermindering van 5,83 MEUR van de resultaten van de andere sectoren, hoofdzakelijk toe te schrijven aan de lagere recurrente inkomsten van het Patrimonium alsook de lagere meerwaarden erdoor teweeggebracht.

### **Financiële resultaten**

Niettegenstaande een toename van de netto financiële schulden, handhaven de financiële resultaten zich aan een vergelijkbaar niveau van dat van vorig jaar, -7,85 MEUR per 31 december 2004 tegenover -8,67 MEUR per 31 december 2003. De financiële resultaten per 31 december 2003 werden negatief beïnvloed door een voorziening van 1,76 MEUR met betrekking tot een project van het departement Vastgoedontwikkeling, Kantoren & Bedrijfsvastgoed.

### **Belastingen**

De geraamde belastingen per 31 december 2004 bedragen -5,10 MEUR tegenover -9,33 MEUR per 31 december 2003, hetzij een vermindering (winst) van de belastingdruk geschat op 4,23 MEUR. De uitzonderlijk hoge belastingdruk per 31 december 2003 was voornamelijk gebonden aan een belangrijk verschil tussen de geconsolideerde boekhoudkundige waarde en de fiscale waarde van een actief overgedragen in 2003.

### **Nettoresultaat van het boekjaar**

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt 5,15 MEUR tegenover een netto resultaat van 3,67 MEUR voor het boekjaar 2003.

## **Balans**

Het eigen vermogen, dankzij het resultaat van het boekjaar, bedraagt 175,20 MEUR per 31 december 2004 tegenover 169,60 MEUR in 2003.

De schuldratio (netto financiële schulden tegenover het eigen vermogen) bedraagt 116 % tegenover 74 % per 31 december 2003; deze verhoging is toe te schrijven aan de toename van de ontleende fondsen, door middel van *Project Financing*, voor de ontwikkeling van de verschillende projecten van de Groep.

De voorraden en bestellingen in uitvoering bedragen 297,29 MEUR tegenover 270,33 MEUR op het einde van het vorige boekjaar tengevolge van de nieuwe aankopen.