

16 septembre 2003

## COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE

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

Cotation Euronext Bruxelles sous le libellé :

**IMMOBEL**

### COMMUNIQUE SEMESTRIEL

**Résultat d'exploitation largement positif et résultat net en équilibre**  
**Activité de base : résultats en ligne avec les prévisions**  
**Poursuite du plan de recentrage**  
**Deuxième réduction de capital réalisée**

---

- Le **Résultat d'exploitation** au 30 juin 2003 est de 12,75 MEUR par rapport à 1,90 MEUR au 30 juin 2002. Le **Résultat net au 30 juin 2003** est de 0,30 MEUR contre 0,10 MEUR au 30 juin 2002. Ces résultats devraient s'améliorer au 31 décembre 2003 dans la mesure où d'importantes opérations sont encore prévues durant le deuxième semestre.
- Dans le cadre de son activité de base, à savoir le **Développement Immobilier**, la COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE a conclu deux importantes cessions de projets enregistrées l'une durant le premier semestre, l'autre début juillet 2003 : Lex (part IMMOBEL 50 %) et Harscamp.  
  
Elle a également procédé à des achats significatifs dont le TBR (immeuble occupé par Belgacom) et la Grand'Poste à Verviers.
- La COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE a poursuivi **la cession de ses actifs non stratégiques** dans le cadre de son plan de recentrage.
- Par ailleurs, la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE a tenu une Assemblée Générale Extraordinaire le 20 juin 2003 qui a décidé, à l'unanimité, de **réduire le capital** de la société pour un montant total de 40,6 MEUR par distribution d'espèces à raison de 9,86 euros par action. Ces espèces ont été payées aux actionnaires dès le 15 septembre 2003 contre remise du coupon n° 15.

## **Evolution de l'activité Développement**

L'activité **Développement** s'est poursuivie et intensifiée dans trois domaines : les Bureaux, le Résidentiel et le Lotissement.

Dans le cadre des Bureaux, plusieurs permis d'urbanisme et d'environnement ont été obtenus pour la poursuite de projets importants tels que le Central Plaza, un îlot de la Place des Martyrs, les Jardins de la Couronne, l'immeuble Crespel et le Green Land, à Bruxelles ainsi qu'un projet à Bouge (Namur).

Par ailleurs, des projets de développement de bureaux sont toujours ou ont été mis en chantier par la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE seule ou en association au cours du premier semestre 2003.

En ce qui concerne le Résidentiel, plusieurs chantiers de logements ont démarré ou se poursuivent. Par ailleurs, des ventes significatives d'appartements en construction ou achevés se sont encore concrétisées en 2003.

Les ventes du Lotissement sont encore en nette augmentation due non seulement à une croissance des superficies de terrains vendues par rapport à la situation au 30 juin 2002 mais également à l'augmentation des prix de vente unitaire.

\*  
\* \*

## **Commentaires des résultats semestriels**

### Résultats consolidés

Les principaux éléments du compte de résultats consolidés sont détaillés dans le tableau ci-après.

### Résultat d'exploitation

Celui-ci atteint 12,75 MEUR au 30 juin 2003 contre 1,90 MEUR au 30 juin 2002. La différence de 10,85 MEUR s'explique principalement de la manière suivante :

- une augmentation de + 9 MEUR des résultats de l'activité Développement : Bureaux et Résidentiel;
- une augmentation de + 3,5 MEUR suite aux plus-values sur cessions d'immeubles en patrimoine;
- une diminution de – 2,5 MEUR des revenus récurrents du patrimoine suite aux cessions intervenues.

### Résultats financiers

Les résultats financiers, principalement influencés par le financement de projets mis en place, se chiffrent à – 5,24 MEUR au 30 juin 2003 contre – 1,19 MEUR au 30 juin 2002.

### Résultat courant

Le résultat courant avant impôts s'établit à 7,51 MEUR au 30 juin 2003 par rapport à 0,71 MEUR au 30 juin 2002.

### Résultats exceptionnels

Le semestre sous revue n'enregistre aucun résultat exceptionnel par rapport à 1,26 MEUR en 2002.

### Impôts

Les impôts estimés au 30 juin 2003 s'élèvent à – 7,25 MEUR. Ce montant exceptionnellement élevé s'explique essentiellement par une différence importante entre la valeur comptable consolidée et la valeur fiscale d'un actif cédé.

### Résultat net de la période

Le résultat net (quote-part IMMOBEL) au premier semestre 2003 s'établit à 0,27 MEUR contre 0,07 MEUR pour le premier semestre 2002.

### Résultat social

Le résultat social de la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE pour le premier semestre s'établit à 0,50 MEUR par rapport à 14,63 MEUR au 30 juin 2002. Cette différence s'explique principalement par la diminution du montant des dividendes perçus des filiales (4,23 MEUR au 30 juin 2003 contre 14,12 MEUR au 30 juin 2002).

\*  
\* \*

### Perspectives

Le résultat espéré pour la fin de cette année devrait être satisfaisant compte tenu des opérations à réaliser au cours du deuxième semestre et par rapport aux fonds propres réduits suite à la deuxième réduction de capital.

---

Le service financier pour les actions IMMOBEL est assuré par les banques guichets ci-après :

- Fortis Banque
- ING (ex-BBL)
- KBC Bank
- Banque Degroof.

**Contact** : Gaëtan Piret, Administrateur - phone 02 / 422.54.47  
GSM 0475 / 42.61.20

**Données comptables mentionnées en application de l'arrêté royal du  
17/12/1998 modifiant l'arrêté royal du 3/7/1996**

*Chiffres consolidés en millions d'Euro*

	<b>30.06.2003</b>	<b>30.06.2002</b>	<b>31.12.2002</b>
Chiffre d'affaires	39,37	81,82	109,14
Résultat d'exploitation	12,75	1,90	13,17
Résultat financier	-5,24	-1,19	-1,80
Résultat courant	7,51	0,71	11,37
Résultat exceptionnel	0,01	1,26	-15,25
Résultat avant impôts	7,52	1,97	-3,88
Impôts	-7,25	-1,91	-6,94
<b>Résultat net consolidé (part IMMOBEL)</b>	<b>0,27</b>	<b>0,07</b>	<b>-10,82</b>

	<b>30.06.2003</b>	<b>30.06.2002</b>	<b>31.12.2002</b>
Cash-flow net consolidé	5,19	0,99	8,30
Résultat courant par action (consolidé)	1,83 EUR	0,17 EUR	2,76 EUR
Résultat net par action (consolidé)	0,06 EUR	0,02 EUR	-2,63 EUR
Nombre d'actions	4.114.098	4.114.098	4.114.098

***Rapport du commissaire sur l'information semestrielle***

Les comptes consolidés au 30 juin 2003 ont fait l'objet d'un examen limité. Celui-ci n'a pas mis en évidence des éléments qui impliqueraient des corrections significatives de cette situation intermédiaire.

DELOITTE & TOUCHE, Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL

Représentée par James FULTON