

16 september 2003

IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË

Naamloze vennootschap
Jean Dubrucqsaan, 175/1 - 1080 Brussel

Genoteerd op EURONEXT Brussel onder de benaming :

IMMOBEL

HALFJAARLIJKSE MEDEDELING

**Positief bedrijfsresultaat en nettoresultaat in evenwicht
Basisactiviteit : resultaten in de lijn der verwachtingen
Verderzetting van het herstructureringsplan
Tweede kapitaalvermindering gerealiseerd**

- Het **bedrijfsresultaat** per 30 juni 2003 bedraagt 12,75 MEUR tegenover 1,90 MEUR per 30 juni 2002. Het **nettoresultaat per 30 juni 2003** bedraagt 0,30 MEUR tegenover 0,10 MEUR per 30 juni 2002. Deze resultaten zouden erop moeten vooruit gaan per 31 december 2003 daar er nog belangrijke verrichtingen gepland zijn gedurende het tweede semester.
- In het kader van haar basisactiviteit, namelijk **de ontwikkeling van vastgoedprojecten**, heeft de Immobiliën Vennootschap van België twee belangrijke overdrachten van projecten geregistreerd, een gedurende het eerste semester, en de andere begin juli 2003 : Lex (aandeel IMMOBEL 50 %) en Harscamp.

Ze heeft eveneens belangrijke aankopen verricht onder meer het TBR (gebouw bezet door Belgacom) en de Grand'Poste in Verviers.
- In het kader van haar herstructureringsplan heeft de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË de overdracht **van haar niet-strategische activa** verdergezet.
- Anderzijds heeft de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË op 20 juni 2003 een buitengewone Algemene Vergadering gehouden die op unanieme wijze besloten heeft om **het kapitaal van de vennootschap te verminderen** met een totaal bedrag van 40,6 MEUR door uitkering in speciën à rato van 9,86 EUR per aandeel. Deze werden uitbetaald aan de aandeelhouders vanaf 15 september 2003 tegen afgifte van coupon nr. 15.

Evolutie van de activiteit Ontwikkeling

De activiteit **Ontwikkeling** werd voortgezet en geïntensifieerd in drie domeinen : kantoren, residentieel en verkavelingen.

In het kader van de ontwikkeling van kantoren, werden meerdere stedenbouwkundige en milieuvergunningen bekomen voor de verderzetting van belangrijke projecten zoals het Central Plaza, een blok op het Martelaarsplein, de Kroontuinen, het gebouw Crespel en Green Land in Brussel alsook een project in Bouge (Namen).

Bovendien zijn er in de loop van het eerste semester 2003 nog kantoorprojecten in opbouw of opgestart door de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË alleen of in vereniging.

Wat de Residentiële Ontwikkeling betreft, werden meerdere werven opgestart of verdergezet voor de bouw van woningen. Bovendien hebben belangrijke verkopen van afgewerkte of in opbouw zijnde appartementen zich nog geconcretiseerd in 2003.

De verkopen van de Verkavelingen zijn ook fors toegenomen niet alleen door een stijging van de oppervlakte van de verkochte terreinen in vergelijking met de situatie per 30 juni 2002 maar ook door een verhoging van de verkoopprijzen.

*
* *

Toelichting bij de halfjaarresultaten

Geconsolideerde resultaten

De belangrijkste elementen van de geconsolideerde resultatenrekening worden in de hierna vermelde tabel toegelicht.

Bedrijfsresultaat

Dit resultaat bedraagt 12,75 MEUR per 30 juni 2003 tegenover 1,90 MEUR per 30 juni 2002. Het verschil van 10,85 MEUR wordt hoofdzakelijk als volgt verklaard :

- een verhoging van + 9 MEUR van de resultaten van de activiteit ontwikkeling: Kantoren en Residentieel;
- een verhoging van + 3,5 MEUR ten gevolge van meerwaarden op overdrachten van gebouwen en van het patrimonium;
- een vermindering van 2,5 MEUR van de recurrente inkomsten van het patrimonium ten gevolge van de gedane overdrachten.

Financiële resultaten

De financiële resultaten, hoofdzakelijk beïnvloed door de ingevoerde financiering van projecten bedragen – 5,24 MEUR per 30 juni 2003 tegenover – 1,19 MEUR per 30 juni 2002.

Lopend resultaat

Het lopend resultaat voor belastingen bedraagt 7,51 MEUR per 30 juni 2003 tegenover 0,71 MEUR per 30 juni 2002.

Uitzonderlijke resultaten

Er werd dit semester geen enkel uitzonderlijk resultaat opgetekend tegenover 1,26 MEUR in 2002.

Belastingen

De geraamde belastingen per 30 juni 2003 bedragen – 7,25 MEUR. Dit uitzonderlijk hoog bedrag is voornamelijk te verklaren door een belangrijk verschil tussen de geconsolideerde boekhoudkundige waarde en de fiscale waarde van een overgedragen actief.

Nettoresultaat van de periode

Het nettoresultaat (aandeel IMMOBEL) van het eerste semester van 2003 bedraagt 0,27 MEUR tegenover 0,07 MEUR voor het eerste semester van 2002.

Maatschappelijk resultaat

Het maatschappelijk resultaat van de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË voor het eerste semester bedraagt 0,50 MEUR tegenover 14,63 MEUR per 30 juni 2002. Dit verschil wordt hoofdzakelijk verklaard door de vermindering van het bedrag van de ontvangen dividenden van de filialen (4,23 MEUR per 30 juni 2003 tegenover 14,12 MEUR per 30 juni 2002).

*

* *

**Boekhoudkundige gegevens vermeld in toepassing van het koninklijk besluit van 3/7/1996
gewijzigd door het koninklijk besluit van 17/12/1998**

Geconsolideerde cijfers in miljoenen Euro

	30.06.2003	30.06.2002	31.12.2002
Omzet	39,37	81,82	109,14
Bedrijfsresultaten	12,75	1,90	13,17
Financiële resultaten	-5,24	-1,19	-1,80
Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening	7,51	0,71	11,37
Uitzonderlijke resultaten	0,01	1,26	-15,25
Winst voor belastingen	7,52	1,97	-3,88
Belastingen	-7,25	-1,91	-6,94
Geconsolideerde netto-winst (aandeel Immobil)	0,27	0,07	-10,82

	30.06.2003	30.06.2002	31.12.2002
Geconsolideerde netto cash-flow	5,19	0,99	8,30
Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening (geconsolideerd)	1,83 EUR	0,17 EUR	2,76 EUR
Nettowinst per aandeel (geconsolideerd)	0,06 EUR	0,02 EUR	-2,63 EUR
Aantal aandelen	4.114.098	4.114.098	4.114.098

Verslag van de commissaris over de semestriële informatie

De geconsolideerde rekeningen per 30 juni 2003 zijn het voorwerp geweest van een beperkte controle. Deze controle heeft geen elementen tot uiting gebracht die belangrijke correcties van deze tussentijdse situatie tot gevolg zou gehad hebben.

DELOITTE & TOUCHE, Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door James FULTON