

18 mars 2003

## **COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE**

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

Cotation Euronext Bruxelles sous le libellé :

**IMMOBEL**

### **COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

**PREMIERE REDUCTION DE CAPITAL REALISEE  
POURSUITE AVEC SUCCES DE LA POLITIQUE DE RECENTRAGE  
RESULTAT D'EXPLOITATION POSITIF (13,17 MEUR)  
REDUCTIONS DE VALEUR EXCEPTIONNELLES  
PERTE NETTE CONSOLIDEE DE 10,82 MEUR  
DEUXIEME REDUCTION DE CAPITAL A L'ETUDE**

---

Depuis l'Assemblée Générale Ordinaire de 2001, le Conseil d'administration de la COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE a entrepris de mettre en oeuvre le plan de restructuration destiné à accroître la valeur et la liquidité du patrimoine des actionnaires. Depuis lors, la société exécute le recentrage sur son activité de base : le Développement immobilier, à savoir la promotion de bureaux, la promotion résidentielle, le lotissement et marchand de biens.

Dans ce cadre, la société a procédé en 2002 à une première réduction de capital (le 30 mai) de 37,5 MEUR ainsi qu'à certains désinvestissements qui ont notamment pris la forme de cessions d'immeubles, de sociétés patrimoniales et d'activités industrielles ou de services :

- la s.a. « Les Entreprises Louis De Waele »;
- les activités de Gérance;
- les actifs immobiliers à Berlin et la participation dans une société immobilière à Varsovie;
- le Flanders Nippon Center à Hasselt;
- le Green Park à Mons.

Ces désinvestissements ont généré 52 MEUR de trésorerie dont 8 MEUR à percevoir début 2003. Ils ont permis d'établir le coefficient d'endettement du Groupe à 50 % au 31 décembre 2002 et ce malgré la réduction de capital opérée en mai 2002 par une distribution aux actionnaires de la Compagnie des actions BEFIMMO qu'elle détenait.

Au 31 décembre 2002, 90 % de l'actif net du Groupe sont investis dans son activité de base, à savoir le Développement immobilier; les activités non stratégiques ne représentent plus que 10 % de l'actif net.

La société est en négociation pour céder d'autres actifs et activités non stratégiques. En fonction de l'évolution de ces cessions, le Conseil d'administration étudie la possibilité de proposer à une Assemblée Générale Extraordinaire de procéder à une deuxième réduction de capital en espèces dans le courant de l'année 2003.

Compte tenu de la première réduction de capital de 9,11 EUR/action et des résultats de l'exercice 2002, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 mai 2003 de ne pas distribuer de dividende.

En effet, l'année 2002 se clôture pour la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE par une perte nette consolidée de 10,82 MEUR, suite à des réductions de valeur exceptionnelles, contre un résultat positif de 17,03 MEUR pour l'exercice précédent.

## **EVOLUTION DES ACTIVITES PAR SECTEUR**

L'activité **Développement** s'est poursuivie et intensifiée dans trois domaines : la promotion bureaux, la promotion résidentielle et le lotissement.

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

D'importants projets de bureaux sont toujours ou ont été mis en chantier par la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE seule ou en association au cours de l'année 2002. Citons notamment :

- Amadeus Square - phase II ( 4.451 m<sup>2</sup>) à Drogenbos;
- Green Land – B3 (4.660 m<sup>2</sup>) à Jette – part Immobilier 50 %;
- Hôpital Français (1.200 m<sup>2</sup>) à Berchem-Ste-Agathe – part Immobilier 66 %;
- Immeuble Belliard-Ardenne (5.100 m<sup>2</sup>) à Bruxelles - option d'achat consentie au Parlement Européen;
- Brussels Techno Park (environ 7.000 m<sup>2</sup>) à Neder-over-Heembeek - part Immobilier 37,42 %;
- Ilot B Fonsny-Midi (18.253 m<sup>2</sup>) à Saint-Gilles - vendu à Swiss Life - part Immobilier 20 %;
- Immeuble L'Oréal (environ 15.350 m<sup>2</sup>) à Anderlecht (réception provisoire 31 mai 2002) – part Immobilier 37,42 %;
- Extension du Palais de Justice (6.700 m<sup>2</sup>) à Mons - vendu à la Régie des Bâtiments;
- D4 / D5 (41.000 m<sup>2</sup>) sur le site de la Gare du Luxembourg à Bruxelles – via la Société Espace Léopold;
- Lex (58.800 m<sup>2</sup>) à Bruxelles – part Immobilier 50 %;
- « Business Class Kantorenpark » – Bâtiment F (environ 5.000 m<sup>2</sup>) Luchthavenlaan à Vilvorde - vendu à AIB Vinçotte ;

- les deux premiers immeubles du complexe ( $\pm 23.000 \text{ m}^2$ ) sur le site du « West Side Village » à Capellen – Mamer (au Grand-Duché de Luxembourg) – part Immobilier 50 %.

Par ailleurs, ce département a également cédé la société propriétaire des Galeries Saint-Lambert à Liège.

En ce qui concerne la **Promotion résidentielle**, plusieurs chantiers de logements ont démarré durant l'exercice notamment à la Place des Martyrs à Bruxelles, au site des « Jardins de Jette », à la Rue du Maquis à Evere et le projet « Grand Feu » à Bouge.

Par ailleurs, les ventes de plusieurs appartements en construction ou achevés se sont concrétisées en 2002 dont notamment celles relatives aux « Jardins de la Couronne » (Ixelles), aux « Jardins de Jette » et rue Grandgagnage à Liège.

Les ventes du département **Lotissement et Marchand de biens** sont en nette augmentation due notamment à une croissance significative des superficies de terrains vendues par rapport à l'exercice précédent.

Outre son implication dans les projets du Groupe, le **Project Management** a aussi mené à bien des missions pour le compte d'importantes sociétés tierces actives sur le marché immobilier telles que Befimmo, Dexia, Fortis Real Estate.

Quant aux **Autres Activités** du Groupe, la poursuite des cessions du **Patrimoine** a permis de réduire la valeur comptable consolidée de ces actifs à 65,80 MEUR, soit une diminution de 43 % par rapport au 31 décembre 2001.

En ce qui concerne le secteur **Industriel**, depuis les cessions des actions de la s.a. Les Entreprises Louis De Waele, la seule activité de construction de la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE est celle exercée par la s.a. « Réforme & Nizet-Thirion ».

## **RÉSULTATS CONSOLIDÉS**

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

Résultat d'exploitation (avant amortissement des goodwills)

Celui-ci atteint 13,17 MEUR contre 27,55 MEUR au 31 décembre 2001.

Résultat financier

Le résultat financier se chiffre à -1,80 MEUR contre 1,26 MEUR au 31 décembre 2001.

### Résultat exceptionnel

Celui-ci atteint -15,25 MEUR contre -2,35 MEUR au 31 décembre 2001; il s'explique par des réductions de valeur exceptionnelles.

La perte nette de l'exercice s'établit à 10,82 MEUR contre un bénéfice de 17,03 MEUR pour l'exercice 2001.

### **BILAN**

Les fonds propres après répartition de l'exercice s'élèvent à 208,27 MEUR comparés à 258,43 MEUR en 2001. Pour mémoire, une réduction de capital de 37,47 MEUR a été réalisée en 2002.

Le coefficient d'endettement (endettement financier net par rapport aux fonds propres) s'établit à 50 % contre 30,2 % au 31 décembre 2001. Ce coefficient de 30,2 % aurait été de 53 % au 31 décembre 2001 si la réduction de capital avait été réalisée à ce moment-là.

Les stocks s'élèvent à 191,31 MEUR contre 138,38 MEUR à la clôture de l'exercice précédent et le patrimoine immobilier est comptabilisé pour 65,80 MEUR contre 116,10 MEUR au 31 décembre 2001.

### **RESULTATS SOCIAUX ET AFFECTATIONS**

L'exercice social de la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE se clôture par une perte nette, après prélèvement sur les réserves immunisées de 2,85 MEUR, de 8,63 MEUR comparativement à un bénéfice de 29,28 MEUR au 31 décembre 2001.

Le bénéfice à affecter, compte tenu du report de l'exercice précédent et du mouvement des réserves (disponibles et légale de 1,65 MEUR) consécutif à la réduction de capital actée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 mai 2002, s'élève à 65,28 MEUR.

Comme indiqué ci-avant, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 mai 2003 de ne distribuer ni dividende ni tantième et d'affecter le solde bénéficiaire de la manière suivante :

Bénéfice reporté : 65,28 MEUR.

-----

**Contact** : Gaëtan PIRET, Administrateur      phone : 02 / 422 54 47