

18 maart 2003

## **IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË**

Naamloze vennootschap  
Jean Dubrucqsaan, 175/1 - 1080 Brussel

Genoteerd op Euronext Brussel onder de benaming :

### **IMMOBEL**

#### **PERSMEDEDELING**

**EERSTE KAPITAALVERMINDERING GEREALISEERD  
SUCCESVOLLE VOORZETTING VAN DE HERSTRUCTURERINGSPOLITIEK  
POSITIEF BEDRIJFSRESULTAAT (13,17 MEUR)  
UITZONDERLIJKE WAARDEVERMINDERINGEN  
EEN GECONSOLIDEERD NETTOVERLIES VAN 10,82 MEUR  
TWEDE KAPITAALVERMINDERING IN BERAAD**

Sinds de Gewone Algemene Vergadering van 2001, heeft de Raad van Bestuur van de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË alles in het werk gesteld om het herstructureringsplan, bedoeld om de waarde en de liquiditeit van het patrimonium van de aandeelhouders te verhogen, te realiseren. Sindsdien heeft de vennootschap zich toegespitst op haar basisactiviteit : de ontwikkeling van vastgoedprojecten, te weten de ontwikkeling van kantoren, de residentiële ontwikkeling en de verkaveling en handelaar in onroerend goed.

In dit kader is de vennootschap in 2002 overgegaan tot een eerste kapitaalvermindering (op 30 mei) van 37,5 MEUR evenals tot een aantal desinvesteringen die onder meer onder de vorm van overdrachten van onroerende goederen, patrimoniale vennootschappen en industriële activiteiten of diensten aangenomen hebben:

- de n.v. "Les Entreprises Louis De Waele";
- de beheeractiviteiten;
- de onroerende activa in Berlijn en de deelneming in een immobiliënnenootschap in Warschau;
- het Flanders Nippon Center in Hasselt;
- Green Park in Bergen.

Deze desinvesteringen genereerden in totaal 52 MEUR aan liquide middelen waarvan 8 MEUR begin 2003 zal ontvangen worden. Ze hebben toegelaten om de schuldenlastcoëfficiënt van de Groep op 50 % te brengen op 31 december 2002 en dit ondanks de kapitaalvermindering doorgevoerd in mei 2002 door een uitkering aan de aandeelhouders van de Vennootschap van de aandelen Befimmo die zij bezat.

Op 31 december 2002 is 90 % van het netto-actief van de Groep geïnvesteerd in haar basisactiviteit, zijnde de ontwikkeling van vastgoedprojecten; de niet-strategische activiteiten vertegenwoordigen nog slechts 10 % van het netto-actief.

De vennootschap onderhandelt over de overdracht van andere niet strategische activa en activiteiten. In functie van de evolutie van deze overdrachten, onderzoekt de Raad van Bestuur de mogelijkheid om aan een Buitengewone Algemene Vergadering voor te stellen over te gaan tot een tweede kapitaalvermindering in speciën in de loop van het jaar 2003.

Rekening houdend met de eerste kapitaalvermindering van 9,11 EUR/aandeel en het resultaat van het boekjaar 2002, zal de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 14 mei 2003 voorstellen om geen dividend uit te keren.

Inderdaad, het jaar 2002 werd door de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË, ingevolge uitzonderlijke waardeverminderingen, afgesloten met een geconsolideerd nettoverlies van 10,82 EUR ten opzichte van een positief resultaat van 17,03 MEUR voor het vorige boekjaar.

## **EVOLUTIE VAN DE ACTIVITEITEN PER SECTOR**

De activiteit **Ontwikkeling** werd voortgezet en geïntensifieerd in drie domeinen: kantoorprojecten, residentiële projecten en verkavelingen.

In het kader van de **Ontwikkeling van kantoren** werden meerdere stedenbouwkundige en milieuvergunningen afgeleverd voor de ontwikkeling van belangrijke projecten zoals het Central Plaza, een blok op het Martelaarsplein, het kantoorgebouw van de Kroontuinen, het gebouw Crespel, Green Land en een project te Bouge (Namen).

Belangrijke kantoorprojecten zijn nog steeds in opbouw of werden opgestart door de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË alleen of in vereniging in de loop van het jaar 2002, waaronder:

- Amadeus Square – fase II (4.451 m<sup>2</sup>) te Drogenbos;
- Green land – B3 (4.660 m<sup>2</sup>) te Jette – aandeel Immobel 50 %;
- Hôpital Français (1.200 m<sup>2</sup>) te Sint-Agatha-Berchem – aandeel Immobel 66 %;
- Gebouw Belliard-Ardenne (5.100 m<sup>2</sup>) te Brussel – aankoopoptie verleend aan het Europees Parlement;
- Brussels Techno Park (ongeveer 7.000 m<sup>2</sup>) te Neder-over-Heembeek – aandeel Immobel 37,42 %;
- Blok B Fonsny-Midi (18.253 m<sup>2</sup>) te Sint-Gillis – verkocht aan Swiss Life – aandeel Immobel 20 %;
- Gebouw L'Oréal (ongeveer 15.350 m<sup>2</sup>) te Anderlecht (voorlopige oplevering 31 mei 2002) – aandeel Immobel 37,42 %;
- Uitbreiding van het Justitiepaleis (6.700 m<sup>2</sup>) te Bergen – verkocht aan de Regie der Gebouwen;
- D4 / D5 (41.000 m<sup>2</sup>) op de site van het Luxemburgstation te Brussel – via de n.v. Société Espace Léopold;
- Lex (58.800 m<sup>2</sup>) te Brussel – aandeel Immobel 50 %;

- Luchthavenlaan Business Class Kantorenpark - gebouw F (ongeveer 5.000 m<sup>2</sup>) te Vilvoorde – verkocht aan AIB Vinçotte;
- de eerste twee gebouwen van het complex (± 23.000 m<sup>2</sup>) op de site “West Side Village” in Capellen – Mamer (in het Groothertogdom Luxemburg) – aandeel Immobel 50 %.

Bovendien heeft dit departement eveneens de vennootschap die eigenaar is van de galerijen Saint Lambert te Luik overgedragen.

Wat betreft de **Residentiële ontwikkeling**, werden er in de loop van het boekjaar meerdere werven opgestart voor de bouw van woningen onder meer op het Martelaarsplein te Brussel, op de site “de Tuinen van Jette”, in de Maquisstraat te Evere en het project “Grand Feu” te Bouge.

Bovendien hebben de verkopen van verschillende afgewerkte en in opbouw zijnde appartementen zich geconcretiseerd in 2002 waaronder deze met betrekking tot “de Kroontuinen” (Elsene), “de Tuinen van Jette” en rue Grandgagnage te Luik.

De verkopen van het departement **Verkavelingen en Handelaar in onroerend goed** zijn fors toegenomen onder meer door een belangrijke stijging van de oppervlakten van de verkochte terreinen in vergelijking met het vorige boekjaar.

Naast zijn implicatie in projecten van de Groep, heeft het **Projectmanagement** eveneens verschillende opdrachten voor rekening van belangrijke derde vennootschappen die actief zijn op de vastgoedmarkt, onder meer Befimmo, Dexia en Fortis Real Estate, uitgevoerd.

Wat de **Overige activiteiten** van de groep betreft, heeft de voorzetting van de verkoop van het **Patrimonium** toegelaten om de geconsolideerde boekwaarde van deze activa te verlagen tot 65,80 MEUR, hetzij een daling met 43 % ten opzichte van 31 december 2001.

Wat de sector **Industrie** betreft, na de overdracht van de aandelen van de n.v. Les Entreprises Louis De Waele, is de enige bouwactiviteit van de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË deze uitgeoefend door de n.v. “Réforme & Nizet-Thirion”.

## **GECONSOLIDEERDE RESULTATEN**

De evolutie van de voornaamste elementen van de geconsolideerde resultatenrekening wordt hierna gespecificeerd:

### Bedrijfsresultaat (vóór goodwillafschrijving)

Dit resultaat bedraagt 13,17 MEUR tegenover 27,55 MEUR per 31 december 2001.

### Financieel resultaat

Het financieel resultaat bedraagt –1,80 MEUR tegenover 1,26 MEUR per 31 december 2001.

### Uitzonderlijk resultaat

Dit resultaat bedraagt –15,25 MEUR tegenover –2,35 MEUR per 31 december 2001; dit wordt verklaard door de uitzonderlijke waardeverminderingen.

Het nettoverlies van het boekjaar bedraagt 10,82 MEUR tegenover een winst van 17,03 MEUR voor het boekjaar 2001.

### **BALANS**

Het eigen vermogen na winstverdeling van het boekjaar bedraagt 208,27 MEUR tegenover 258,43 MEUR in 2001. Ter herinnering : er werd een kapitaalvermindering van 37,47 MEUR gerealiseerd in 2002.

De schuldenlastcoëfficiënt (netto financiële schuldenlast in vergelijking met het eigen vermogen) bedraagt 50 % tegenover 30,2 % per 31 december 2001. Deze coëfficiënt van 30,2 % zou 53 % geweest zijn per 31 december 2001 indien de kapitaalvermindering op dat ogenblik zou gerealiseerd zijn.

De voorraden bedragen 191,31 MEUR tegenover 138,38 MEUR bij de afsluiting van het vorige boekjaar en het vastgoedpatrimonium is geboekt voor 65,80 MEUR ten opzichte van 116,10 MEUR per 31 december 2001.

### **MAATSCHAPPELIJKE RESULTATEN EN BESTEMMING**

Het maatschappelijk boekjaar van de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË wordt afgesloten met een nettoverlies, na onttrekking aan de belastingvrije reserves van 2,85 MEUR, van 8,63 MEUR tegenover een winst van 29,28 MEUR per 31 december 2001.

De beschikbare winst, rekening houdend met de overdracht van het vorige boekjaar en de wijziging van de reserves (beschikbare en wettelijke 1,65 MEUR) voortvloeiend uit de kapitaalvermindering besloten tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 30 mei 2002, bedraagt 65,28 MEUR.

Zoals eerder vermeld, zal de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 14 mei 2003 voorstellen om noch een dividend noch tantièmes uit te keren en het winstsaldo als volgt te bestemmen:

Overgedragen winst:                      65,28 MEUR

-----

**Contact** : Gaëtan PIRET, Bestuurder

phone : 02/422.54.47