

18 mars 2004

## **COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE**

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

Cotation EURONEXT Bruxelles sous le libellé :

**IMMOBEL**

### **COMMUNIQUE DE PRESSE**

**RECENTRAGE TERMINE  
RESULTAT D'EXPLOITATION DE 21,65 MEUR EN PROGRESSION DE 64,3 %  
BENEFICE NET DE 3,67 MEUR  
NOUVEAUX INVESTISSEMENTS DANS LE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER**

---

- Le Conseil d'Administration de la COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE a le plaisir d'annoncer que le plan de recentrage destiné à accroître la valeur et la liquidité du patrimoine des actionnaires décidé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de 2001, poursuivi en 2002, a été complètement réalisé au terme de l'année 2003 en dehors du Campona Shopping Center pour lequel un refinancement spécifique sans recours et à long terme a été mis en place le 22 janvier 2004. La Société a ainsi exécuté un recentrage sur son activité de base : le Développement Immobilier à savoir les Bureaux & Immobilier d'Entreprise, le Résidentiel et le Lotissement.

Durant ces trois années, la Société a procédé à un ensemble de désinvestissements qui ont notamment pris la forme de cessions d'immeubles, de sociétés patrimoniales et d'activités industrielles ou de services ; en mai 2002 elle a procédé à une première réduction de capital de 37,5 MEUR et en juin 2003 elle a effectué une deuxième réduction de capital de 40,6 MEUR.

Pour les trois années 2001, 2002, 2003, ces désinvestissements ont généré un montant de 127 MEUR de trésorerie. En conséquence de quoi et malgré les deux réductions de capital, le coefficient d'endettement du Groupe s'élève à 74 % au 31 décembre 2003.

- Le Résultat d'exploitation au 31 décembre 2003 est de 21,65 MEUR par rapport à 13,17 MEUR au 31 décembre 2002, soit une croissance de 64,3 %. Il est fortement influencé par une croissance du résultat du Développement Immobilier qui passe de 5,1 MEUR à 21 MEUR.
- L'année 2003 se clôture par un bénéfice net consolidé de 3,67 MEUR contre une perte de 10,82 MEUR au 31 décembre 2002.
- En 2003, dans la ligne de son recentrage, la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE a investi dans de nouveaux projets liés à son activité de base, notamment dans : l'Omega Court à Auderghem et le TBR (immeuble occupé par Belgacom) ; elle a aussi acquis début 2004 une participation de 25 % dans la Cité Administrative à Bruxelles.

\*  
\* \*

### **RESULTATS SOCIAUX ET AFFECTATIONS**

L'exercice social de la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE se clôture par un résultat net de 24,30 MEUR à comparer à une perte nette de 8,63 MEUR, après prélèvement sur les réserves immunisées de 2,85 MEUR, au 31 décembre 2002.

Le bénéfice à affecter, compte tenu du report de l'exercice précédent et des mouvements consécutifs à la réduction de capital actée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 juin 2003 (affectation au capital et à la réserve légale pour 18,22 MEUR), s'élève à 71,36 MEUR.

Compte tenu de l'importante réduction de capital de 40,6 MEUR, soit EUR 9,86 par action, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 mai 2004 de ne pas distribuer de dividende et d'affecter le solde bénéficiaire de 71,36 MEUR au report à nouveau.

\*  
\* \*

### **PERSPECTIVES 2004**

Le Conseil d'Administration estime que le résultat net pour l'exercice en cours devrait être positif et fonction des négociations de vente des projets.

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

## Données comptables mentionnées en application de l'Arrêté Royal du 31/03/2003

Le commissaire, qui a terminé ses travaux, a confirmé que les informations comptables reprises dans le communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les comptes annuels établis par le Conseil d'Administration.

### *Chiffres consolidés en MEUR*

	(MEUR)	(MEUR)
	<b>31/12/2003</b>	<b>31/12/2002</b>
Chiffre d'affaires	128,88	109,14
Résultat d'exploitation	21,65	13,17
Résultat financier	-8,67	-1,80
Résultat courant	12,98	11,37
Résultat exceptionnel	0,02	-15,25
Résultat avant impôts	13,00	-3,88
Impôts	-9,33	-6,94
<b>Résultat net consolidé (part IMMOBEL)</b>	<b>3,67</b>	<b>-10,82</b>
<i>Résultat des entreprises mises en équivalence</i>	<i>-0,23</i>	<i>0,61</i>
Cash-flow net consolidé	10,07	8,30

### *Chiffres consolidés en EUR*

	<b>31/12/2003</b>	<b>31/12/2002</b>
Résultat courant par action (consolidé)	3,15	2,76
Résultat net par action (consolidé)	0,89	-2,63
Valeur intrinsèque par action (1)	44,73	55,22 (2)
Nombre d'actions	4.114.098	4.114.098

(1) La valeur intrinsèque est composée des fonds propres après affectation et de la plus-value immobilière nette. Cette plus-value est calculée, nette d'impôts, sur les immeubles en portefeuille, sur les terrains de lotissements, sur les projets en développement et sur les participations financières non consolidées.

(2) Si la deuxième réduction de capital avait été actée au 31/12/2002 : EUR 45,35.

## **COMMENTAIRES RELATIFS A L'ACTIVITE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER**

Dans le cadre des Bureaux & Immobilier d'Entreprise, plusieurs permis d'urbanisme et d'environnement qui avaient été obtenus pour la poursuite de projets importants ont été mis en vigueur. Ainsi les chantiers du Central Plaza, de la Place des Martyrs et des Jardins de la Couronne ont démarré.

La COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE a également conclu cinq importantes cessions de projets : Lex (part COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE 50 %) à Bruxelles via la cession d'un droit d'emphytéose au Conseil de l'Union Européenne, Harscamp à Namur également via la cession d'un droit d'emphytéose à la Région Wallonne, Amadeus Square à Drogenbos, cédé au Groupe AGF, le Bâtiment F du *Business Class Kantorenpark* situé Luchthavenlaan à Vilvorde à FORTIS LEASE pour le compte d'AIB-Vinçotte et l'Hôpital Français à Berchem-Sainte-Agathe à la société *INTELLECTUAL AND INDUSTRIAL PROPERTY SERVICES S.A.*, ainsi que la location à long terme du projet Grand' Poste à Verviers.

Des projets de développement de bureaux pour plus de 200.000 m<sup>2</sup> (part COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE) sont en chantier ou terminés dont 30 % ont été mis en chantier par la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE seule ou en association en 2003.

En ce qui concerne l'Immobilier 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 dont notamment celles relatives aux « Jardins de la Couronne » (à Ixelles), aux « Jardins de Jette » (à Jette), à la Place des Martyrs – Résidence Fisco (à Bruxelles), à la rue Grandgagnage (à Liège) et à Bouge.

L'activité du département Lotissement s'est caractérisée par le développement de plusieurs permis de lotir notamment à Waterloo, Wavre, Woluwé-Saint-Lambert, Chastre et Soumagne pour lesquels la commercialisation a été entamée et a produit les résultats escomptés.

## **COMMENTAIRES RELATIFS AUX RESULTATS CONSOLIDES**

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

### Résultat d'exploitation

Celui-ci atteint 21,65 MEUR au 31 décembre 2003 contre 13,17 MEUR au 31 décembre 2002. La différence de 8,48 MEUR s'explique principalement de la manière suivante :

- une augmentation de 15,82 MEUR des résultats du secteur Développement Immobilier liée principalement aux activités Bureaux et Résidentiel ;
- une diminution de 7,34 MEUR des résultats des autres secteurs, essentiellement liée aux moindres revenus récurrents du Patrimoine et aux moindres plus-values liées aux cessions intervenues en 2003.

### Résultats financiers

Les résultats financiers, principalement influencés par le financement de projets mis en place, se chiffrent à - 8,67 MEUR au 31 décembre 2003 contre – 1,80 MEUR au 31 décembre 2002.

Le résultat au 31 décembre 2002 était favorablement influencé (à concurrence de 4,9 MEUR) par un dividende perçu suite à la cession d'actifs immobiliers à Berlin, ainsi que par une plus-value générée lors de la distribution des actions Befimmo.

### Résultat courant

Le résultat courant avant impôts s'établit à 12,98 MEUR par rapport à 11,37 MEUR au 31 décembre 2002.

### Résultats exceptionnels

L'année 2003 n'enregistre pas de résultat exceptionnel par rapport à un résultat de -15,25 MEUR au 31 décembre 2002, résultat qui était influencé par des réductions de valeur non récurrentes.

### Impôts

Les impôts estimés au 31 décembre 2003 s'élèvent à -9,33 MEUR. Ce montant est notamment influencé par une différence importante entre la valeur comptable consolidée et la valeur fiscale d'un actif cédé.

### Résultat net de l'exercice

Le résultat net de l'exercice s'établit à 3,67 MEUR contre une perte de 10,82 MEUR pour l'exercice 2002.

## **BILAN**

Les fonds propres après affectation du résultat de l'exercice s'élèvent à 169,60 MEUR comparés à 208,27 MEUR en 2002. Pour mémoire, une deuxième réduction de capital de 40,57 MEUR a été réalisée en juin 2003.

Le coefficient d'endettement (endettement financier net par rapport aux fonds propres) s'établit à 74 % contre 50% au 31 décembre 2002. Cette augmentation est principalement liée à la deuxième réduction de capital ; sans elle, le coefficient d'endettement au 31 décembre 2003 aurait été de 40,6 %.

Les stocks et commandes en cours s'élèvent à 270,33 MEUR contre 216,18 MEUR à la clôture de l'exercice précédent et le patrimoine immobilier est comptabilisé suite à des cessions d'immeubles pour 45,95 MEUR contre 62,02 MEUR au 31 décembre 2002.