

IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË

Naamloze vennootschap
Jean Dubrucqsaan, 175/1 - 1080 Brussel

Genoteerd op EURONEXT Brussel onder de benaming :

IMMOBEL

PERSMEDEDELING

HERSTRUCTURERING BEEINDIGD BEDRIJFSRESULTAAT VAN 21,65 MEUR TOEGENOMEN MET 64,3% NETTOWINST VAN 3,67 MEUR NIEUWE INVESTERINGEN IN DE VASTGOEDONTWIKKELING

- De Raad van Bestuur van de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË heeft het genoegen U aan te kondigen dat het herstructureringsplan per einde 2003 helemaal is afgerond, met uitzondering van het Campona Shopping Center waarvoor op 22 januari 2004 een specifieke herfinanciering zonder verhaal en op lange termijn werd afgesloten. Dit plan bepaald door de Gewone Algemene Vergadering van 2001 en voortgezet in 2002 diende tot de verhoging van de waarde en de liquiditeit van het patrimonium van de aandeelhouders. De vennootschap is vandaag hoofdzakelijk actief in Vastgoedontwikkeling, te weten Kantoren & Bedrijfsvastgoed, Residentiële Ontwikkeling en Verkavelingen.

Gedurende deze laatste drie jaren, werd het patrimonium te gelde gemaakt via overdrachten van gebouwen, patrimoniumvennootschappen en industriële activiteiten. Er werd in mei 2002 een eerste kapitaalvermindering van 37,5 MEUR doorgevoerd, gevolgd door een tweede kapitaalvermindering van 40,6 MEUR in juni 2003.

Het geheel van deze operatie heeft 127 MEUR aan thesaurie gegenereerd. Aldus en niettegenstaande de twee doorgevoerde kapitaalverminderingen bedraagt de schuldratio van de Groep per 31 december 2003 74 %.

Boekhoudkundige gegevens medegedeeld in toepassing van het Koninklijk Besluit van 31/03/2003

De Commissaris, die zijn jaarlijkse controle heeft volbracht, heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie opgenomen in de mededeling geen enkel voorbehoud van zijnentwege inhoudt en overeenkomt met de jaarrekening zoals opgesteld door de Raad van Bestuur.

Geconsolideerde cijfers in MEUR

	(MEUR)	(MEUR)
	31/12/2003	31/12/2002
Omzet	128,88	109,14
Bedrijfsresultaat	21,65	13,17
Financiële resultaat	-8,67	-1,80
Resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening	12,98	11,37
Uitzonderlijk resultaat	0,02	-15,25
Resultaat voor belastingen	13,00	-3,88
Belastingen	-9,33	-6,94
Geconsolideerd nettoresultaat (IMMOBEL aandeel)	3,67	-10,82
<i>Resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast</i>	-0,23	0,61
Geconsolideerde netto cash-flow	10,07	8,30

Geconsolideerde cijfers in EUR

	31/12/2003	31/12/2002
Resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening per aandeel (geconsolideerd)	3,15	2,76
Nettoresultaat per aandeel (geconsolideerd)	0,89	-2,63
Intrinsieke waarde per aandeel (1)	44,73	55,22 (2)
Aantal aandelen	4.114.098	4.114.098

(1) De intrinsieke waarde is samengesteld uit het eigen vermogen na bestemming en de netto meerwaarde op vastgoed. Deze meerwaarde wordt, netto belastingen, berekend op het vastgoed in portefeuille, op de terreinen in verkavelingen, op de projecten in ontwikkeling en op de niet-geconsolideerde participaties.

(2) Indien de tweede kapitaalvermindering had plaatsgevonden op 31/12/2002 : EUR 45,35.

TOELICHTING BIJ DE ACTIVITEIT VASTGOEDONTWIKKELING

Verschillende stedenbouwkundige en milieuvergunningen werden bekomen inzake Kantoren & Bedrijfsvastgoed die toelaten nieuwe projecten op te starten. Zo zijn de werven van Central Plaza, Martelaarsplein en Kroontuinen van start gegaan.

De IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË heeft eveneens vijf belangrijke projectoverdrachten afgesloten : Lex (waarin de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË een aandeel heeft van 50 %) in Brussel via de toekenning van een erfpachtrecht aan de Raad van de Europese Unie, Harscamp in Namen eveneens via de toekenning van een erfpachtrecht aan het Waalse Gewest, Amadeus Square in Drogenbos, overgedragen aan de Groep AGF, het Gebouw F van het *Business Class Kantorenpark* gelegen Luchthavenlaan in Vilvoorde aan FORTIS LEASE voor rekening van AIB-VINÇOTTE en «Hôpital Français» in Sint-Agatha-Berchem aan de vennootschap *INTELLECTUAL AND INDUSTRIAL PROPERTY SERVICES N.V.*, evenals een verhuur op lange termijn voor het project Grand'Poste in Verviers.

Er zijn voor meer dan 200.000 m² (aandeel IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË) ontwikkelingsprojecten voor kantoren in opbouw of voltooid waarvan 30 % in 2003 opgestart werden door de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË alleen of in vereniging.

Wat de Residentiële Ontwikkeling betreft, werden meerdere werven voor de bouw van woningen opgestart of voortgezet.

Vele appartementen werden in 2003 verkocht, in aanbouw zijnde of voltooide projecten, onder meer de « Kroontuinen » (in Elsene), de « Tuinen van Jette » (in Jette), het Martelaarsplein – Residentie Fisco (in Brussel), de rue Grandgagnage (in Luik) en in Bouge.

De activiteit van het departement Verkavelingen werd gekenmerkt door de ontwikkeling van een aantal bestaande verkavelingsvergunningen met name te Waterloo, Waver, Sint-Lambrechts-Woluwe, Chastre en Soumagne waarvoor de commercialisatie werd opgestart en de verwachte resultaten werden gehaald.

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

De evolutie van de belangrijkste elementen van de geconsolideerde resultatenrekening worden hierna toegelicht.

Bedrijfsresultaat

Dit resultaat bedraagt 21,65 MEUR per 31 december 2003 tegenover 13,17 MEUR per 31 december 2002. Het verschil van 8,48 MEUR wordt hoofdzakelijk als volgt verklaard:

- een stijging van 15,82 MEUR van de resultaten van de activiteit Vastgoedontwikkeling voornamelijk gekoppeld aan de activiteiten Kantoren en Residentiële Ontwikkeling;

- een vermindering van 7,34 MEUR van de resultaten toe te schrijven aan de verkoop van delen van het patrimonium die de huurinkomsten doen dalen en lagere meerwaarden ten gevolge van de gedane overdrachten in 2003.

Financiële resultaten

De financiële resultaten, hoofdzakelijk beïnvloed door de financiering van projecten, bedragen -8,67 MEUR per 31 december 2003 tegenover -1,80 MEUR per 31 december 2002.

Het resultaat per 31 december 2002 werd (ten belope van 4,9 MEUR) gunstig beïnvloed door een ontvangen dividend ten gevolge van de overdracht van de vaste activa te Berlijn, alsook door een meerwaarde welke werd gegenereerd naar aanleiding van de verdeling van de BEFIMMO-aandelen.

Resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening

Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen bedraagt 12,98 MEUR tegenover 11,37 MEUR per 31 december 2002.

Uitzonderlijk resultaat

Gedurende het boekjaar 2003 werd geen uitzonderlijk resultaat geregistreerd tegenover een resultaat van -15,25 MEUR per 31 december 2002, resultaat dat werd beïnvloed door eenmalige waardeverminderingen.

Belastingen

De geraamde belastingen per 31 december 2003 bedragen -9,33 MEUR. Dit bedrag is voornamelijk te verklaren door een belangrijk verschil tussen de geconsolideerde boekhoudkundige waarde en de fiscale waarde van een overgedragen actief.

Nettoresultaat van het boekjaar

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt 3,67 MEUR tegenover een verlies van 10,82 MEUR voor het boekjaar 2002.

BALANS

Het eigen vermogen na resultaatsverwerking bedraagt 169,60 MEUR per 31 december 2003 tegenover 208,27 MEUR in 2002. Pro memorie, een tweede kapitaalvermindering van 40,57 MEUR werd gerealiseerd in juni 2003.

De schuldratio (netto financiële schulden tegenover het eigen vermogen) bedraagt 74 % tegenover 50 % per 31 december 2002. Deze verhoging is vooral toe te schrijven aan de tweede kapitaalvermindering, zonder deze zou de schuldratio per 31 december 2003 40,6 % geweest zijn.

De voorraden en bestellingen in uitvoering bedragen 270,33 MEUR tegenover 216,18 MEUR op het einde van het vorige boekjaar en het vastgoedpatrimonium is, naar aanleiding van vastgoedoverdrachten, bedraagt 45,95 MEUR tegenover 62,02 MEUR per 31 december 2002.