

18 septembre 2002

COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE

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

Cotation Euronext Bruxelles sous le libellé :

IMMOBEL

COMMUNIQUE DE PRESSE

RAPPORT SEMESTRIEL

Importante progression du plan de recentrage Première réduction de capital réalisée

La COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE a conclu d'importantes opérations de cessions après le 30 juin. Ces opérations n'ont pas été enregistrées durant le premier semestre et le seront au cours du second semestre de 2002 ou tout début de 2003.

- Dans le cadre du recentrage de ses activités, elle a vendu la branche d'activité « Gérance » au cours du deuxième trimestre tandis que les négociations pour la cession de la s.a. LES ENTREPRISES LOUIS DE WAELE ont été conclues au mois de juillet dans le cadre d'un Management Buy Out (MBO);
- Sur le plan des activités de Patrimoine, elle a réalisé, fin juin début juillet, deux actifs immobiliers significatifs arrivés à maturité (Berlin et *Sienna I* à Varsovie).

Ces différentes opérations, qui ont été effectuées aux conditions de marché et dans le cadre du plan financier prévu, généreront au courant du second semestre 2002 et au début de l'année 2003 un bénéfice net consolidé de l'ordre de EUR 12 millions et un flux de trésorerie d'environ EUR 37 millions.

- Elle a tenu une assemblée générale extraordinaire le 30 mai 2002 qui a décidé de réduire le capital de la société par distribution d'actions BEFIMMO s.c.a. à raison de 1 action BEFIMMO pour 7 actions IMMOBEL. Ces actions BEFIMMO ont été distribuées aux actionnaires à partir du 21 août.

Des négociations portant sur d'autres actifs ou activités non stratégiques de la société sont par ailleurs en cours.

La COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE a clôturé le premier semestre 2002 en équilibre, résultat qui ne peut pas être extrapolé à l'ensemble de l'année 2002 en raison des transactions qui sont déjà intervenues au deuxième semestre.

Evolution des activités par secteur

- Les activités du secteur Promotion et Développement ont continué à se développer tant en Belgique qu'à l'étranger. Le chiffre d'affaires du département atteint 7,05 MEUR.

Activités en Belgique :

La SOCIETE ESPACE LEOPOLD, dont la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE est devenue actionnaire à raison de 50 %, a reçu le permis d'urbanisme pour le développement spectaculaire prévu sur le *site de la gare du Luxembourg* à Bruxelles.

Le groupe de la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE a également acquis une participation de 50 % dans la société LEX 2000 ce qui lui permettra de participer au développement d'un nouveau complexe de bureaux (81.625 m² dont 62.582 m² hors sol) dans le *quartier européen*.

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 du premier semestre 2002. Citons notamment :

- *Immeuble 79-81 rue Belliard/angle rue d'Ardenne* (5.240 m²) - option d'achat consentie au Parlement Européen;
- *Brussels Techno Park* (7.000 m²) à Neder-over-Heembeek (part Immobil 37,42 %);
- *Ilot B Fonsny-Midi* (18.250 m²) à Saint-Gilles - vendu à Swiss Life - (part Immobil 20 %);
- *Immeuble L'Oréal* (15.350 m²) à Anderlecht (réception provisoire 31 mai 2002) – part Immobil 37,42 %;
- *Extension du Palais de Justice* (6.700 m²) à Mons vendu à la Régie des Bâtiments.

Dans le domaine résidentiel, il convient de mentionner :

- la poursuite du développement des *Jardins de Jette*;
- le chantier de la *rue Grandgagnage* à Liège;
- la réaffectation au logement de certains immeubles de la *Place des Martyrs* à Bruxelles.

Dans le domaine commercial, la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE développe en association avec le Groupe ING un important complexe dans le centre de Liège, dénommé *Galeries Saint-Lambert*. Des négociations en vue de la cession sont actuellement extrêmement avancées.

Activités à l'étranger :

Les permis pour la construction de six immeubles de bureaux ont été obtenus sur le site de « *Capellen Mamer* » à Luxembourg et les deux premiers immeubles pourront être mis à disposition mi-2004.

- Le Département Lotissement/Marchand de biens a réalisé au 30 juin 2002 un chiffre d'affaires de 4,15 MEUR.
- Le Project Management a continué à être impliqué dans d'importants projets notamment sur le site de la *Gare du Luxembourg* à Bruxelles déjà mentionné ci-dessus.
Son chiffre d'affaires atteint 0,56 MEUR.
- Comme déjà indiqué, la Gérance a été cédée à deux sociétés actives dans ce secteur.
- En ce qui concerne les immeubles du Patrimoine, des négociations étaient sur le point de se dénouer au 30 juin 2002 pour la vente des immeubles de *Berlin* et de *Varsovie*. Les contacts ont abouti depuis lors et ont fait l'objet d'un communiqué de presse publié le 3 août dernier.
Le chiffre d'affaires généré par cette activité atteint 7,76 MEUR.
- Pour le secteur Construction, le Groupe a vendu sa participation dans LES ENTREPRISES LOUIS DE WAELE comme également précisé dans le communiqué de presse du 3 août. Son chiffre d'affaires s'élevait à 51,78 MEUR.

Commentaires des résultats semestriels

Résultats consolidés

Les principaux éléments du compte de résultats consolidés sont détaillés dans le tableau ci-après.

Résultat d'exploitation

Celui-ci atteint 1,90 MEUR contre 16,38 MEUR au 30 juin 2001.

La différence de 14,5 MEUR s'explique de la manière suivante :

- 7 MEUR pour LES ENTREPRISES LOUIS DE WAELE qui avaient enregistré un résultat élevé suite à la vente de matériel et au changement des règles d'évaluation;
- 4,5 MEUR générés par le département Promotion et Développement;
- 3 MEUR dégagés par le département Patrimoine.

Résultats financiers

Les résultats financiers se chiffrent à – 1,19 MEUR contre – 4,49 MEUR au 30 juin 2001.

Résultat courant

Le résultat courant avant impôts s'établit à 0,71 MEUR comparativement à 11,89 MEUR au 30 juin 2001.

Résultats exceptionnels

Le semestre sous revue enregistre un résultat exceptionnel de 1,26 MEUR provenant de la cession de l'activité Gérance.

Résultat net de la période

Le résultat net (quote-part IMMOBEL) s'établit à 0,07 MEUR comparativement à 9,52 MEUR pour le premier semestre 2001.

Résultat social

Le résultat social de la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE pour le 1er semestre s'établit à 14,63 MEUR comparativement à 3,53 MEUR au 30 juin 2001.

Perspectives

Dans le cadre de la poursuite de l'exécution du plan de recentrage, la société confirme la négociation d'autres actifs ou activités non stratégiques.

Elle prévoit également de procéder, dans le courant de l'année 2003, à une deuxième réduction de son capital.

Quant au résultat espéré pour la fin de cette année, il devrait être satisfaisant compte tenu des opérations déjà réalisées au début du deuxième semestre et par rapport aux fonds propres réduits suite aux cessions d'activités.

Contact : Gaëtan Piret, Administrateur - phone 02 – 422.54.47
GSM 0475 / 42.61.20

**Données comptables mentionnées en application de l'arrêté royal du 17/12/1998
modifiant l'arrêté royal du 3/7/1996**

Chiffres consolidés en millions d'Euro

	30.06.2002	30.06.2001	31.12.2001
Chiffre d'affaires	81,82	183,28	296,11
Résultats d'exploitation	1,90	16,38	26,93
Résultats financiers	-1,19	-4,49	1,26
Résultat courant	0,71	11,89	28,19
Résultats exceptionnels	1,26	4,16	-2,35
Résultat avant impôts	1,97	16,05	25,84
Impôts	-1,91	-6,54	-8,81
Résultat net consolidé (part Immobil)	0,07	9,52	17,03
	30.06.2002	30.06.2001	31.12.2001
Cash-flow net consolidé	0,99	13,68	32,15
Résultat net par action (consolidé)	0,02 EUR	2,31 EUR	4,14 EUR
Nombre d'actions	4.114.098	4.114.098	4.114.098

Rapport du commissaire sur l'information semestrielle

Les comptes consolidés au 30 juin 2002 ont fait l'objet d'un examen limité. Celui-ci n'a pas mis en évidence des éléments qui impliqueraient des corrections significatives de cette situation intermédiaire.

DELOITTE & TOUCHE, Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL
Représentée par James FULTON