

19 mars 2002

COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE

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

Cotation Euronext Bruxelles sous le libellé :

IMMOBEL

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

MAINTIEN DU RESULTAT, FORTE REDUCTION DE L'ENDETTEMENT ET PROJET DE DISTRIBUTION D' ACTIONS BEFIMMO AUX ACTIONNAIRES

L'année 2001 se clôture pour la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE par un résultat net consolidé de 17,03 MEUR contre 18,22 MEUR pour l'exercice précédent.

Depuis la dernière Assemblée générale annuelle, 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. La société poursuit donc un recentrage sur son activité de base de promotion et développement immobiliers.

Au cours de l'exercice 2001, la société a réalisé des désinvestissements se montant globalement à 58 millions d'euros compte non tenu de la cession, évoquée ci-après, de la participation dans CIBIX s.c.a. à BEFIMMO s.c.a.

Ces désinvestissements, qui ont permis à la société de réduire fortement son endettement (le ratio d'endettement est passé de 80 % au 31.12.1999 à 52 % au 31.12.2000 et à 30 % au 31.12.2001), ont pris la forme de cession d'immeubles, de sociétés patrimoniales et d'activités industrielles (essentiellement Group D.M., Watco Ecotechniek et Watco Ecotechniek Manage).

L'an dernier, le Conseil avait informé l'Assemblée générale de son intention de distribuer aux actionnaires de la Compagnie Immobilière de Belgique sa participation dans la Sicafi CIBIX en procédant à deux réductions de capital par distribution d'actions CIBIX s.c.a. à raison chaque fois d'une action CIBIX s.c.a. pour quatre actions de la Compagnie Immobilière de Belgique. La société a entre-temps apporté, en date du 11 octobre 2001, à la Sicafi BEFIMMO sa participation dans le capital de CIBIX. Au terme de cette opération, la Compagnie Immobilière de Belgique a reçu 576.291 actions BEFIMMO et une soulte de 40,6 millions d'euros.

Sur cette base et comme annoncé précédemment, il appartiendra à une prochaine Assemblée générale extraordinaire de décider de procéder à une première réduction de capital par une distribution aux actionnaires de la Compagnie d'actions BEFIMMO à raison d'une action BEFIMMO (coupon attaché) pour sept actions de la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE.

De plus au début de l'année 2003, le Conseil d'administration envisage de proposer à l'Assemblée générale de procéder à une deuxième réduction de capital en fonction du niveau d'endettement de la société qui résultera des cessions d'actifs et d'activités non stratégiques.

Compte tenu de l'importance des distributions à intervenir dans le cadre des deux réductions de capital ci-énoncées, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale ordinaire du 8 mai 2002 de ne pas distribuer de dividende; toutefois, un acompte sur dividende pourrait être attribué à l'automne 2002, sur décision du Conseil d'administration, en fonction des perspectives de résultats pour l'exercice 2002.

Au terme de la deuxième réduction de capital, le Conseil d'administration aura réalisé son plan de recentrage sur l'activité de promotion et de développement immobiliers.

EVOLUTION DES ACTIVITES PAR SECTEUR

En Belgique, le secteur **Promotion et Développement** a commercialisé onze projets de bureaux dont notamment :

- Amadeus Square à Drogenbos – Unités 1 et 2,
- Extension du Palais de Justice à Mons,
- Green Land à Jette – Unités B1 et B2,
- Hôtel de Ligne à Bruxelles,
- View Building à Bruxelles,
- Millennium Park à Haren – Unité C3.

La s.a. IMMOMILLS-LOUIS DE WAELE DEVELOPMENT a reçu, à Cannes, le MIPIM AWARD 2002 pour la rénovation de l'Hôtel de Ligne à Bruxelles.

En ce qui concerne le Centre International Rogier, la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE a cédé sa participation dans cette promotion à la société Artesia.

En outre, au cours de la période sous revue, le département a poursuivi l'étude de dossiers importants tels que le Central Plaza à Bruxelles (ex-Tour Lotto), le complexe des Galeries Saint-Lambert à Liège et la poursuite du développement du Nivelles Business Park (« Les Portes de l'Europe » - ancien circuit de Nivelles).

A l'étranger, l'exercice a été principalement marqué par l'obtention des permis urbanistiques permettant la construction de six immeubles de bureaux, totalisant ± 23.000 m², sur le site de Mamer – Capellen au Grand-Duché de Luxembourg (« West Side Village »).

Le chiffre d'affaires du département atteint 112,11 MEUR.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Lotissements et Marchand de biens** s'élève en 2001 à 8,67 MEUR.

Le stock de terrains en exploitation est en augmentation à la suite de la délivrance de nouveaux permis de lotir en région wallonne et en région bruxelloise.

Les investissements réalisés au cours de l'exercice sont restés importants; ils atteignent 7,14 MEUR dont 5,66 MEUR consacrés à l'achat de terrains (32 ha).

Le **Project Management** s'est impliqué dans le développement de projets importants pour le Groupe tels que le bâtiment « Hôtel de Ligne » à Bruxelles, destiné au Parlement de la Communauté Française, et le développement de l'ancien circuit de Nivelles « Les Portes de l'Europe » où un premier bâtiment de bureaux a été terminé en cours d'exercice.

Il gère également plusieurs chantiers pour compte de tiers dont notamment la rénovation de la Maison de la Radio, place Flagey à Bruxelles, où les principaux studios ont été conservés, ainsi que celle de deux immeubles appartenant à une sicafi.

Les surfaces locatives confiées au département **Gérance** sont globalement restées stables mais l'activité pour compte de tiers a augmenté de 11 %.

En dépit du caractère de plus en plus concurrentiel du marché de la **Construction**, les entreprises du Groupe oeuvrant dans le secteur Industriel ont maintenu un niveau très satisfaisant d'activité.

En 2001, le chiffre d'affaires de ce secteur s'élève à 155,95 MEUR contre 112,34 MEUR en 2000.

L'augmentation constatée tient compte d'un montant de 45,44 MEUR provenant de la modification, adoptée par la principale filiale industrielle du Groupe, la s.a. Les Entreprises Louis De Waele, des règles comptables de dégageement des résultats des chantiers et de comptabilisation du chiffre d'affaires. En effet, à partir du 1er janvier 2001, les résultats des chantiers sont dégagés selon la méthode « pourcentage d'avancement des travaux », méthode la plus répandue dans le secteur de la construction et non plus à la réception provisoire des travaux comme pratiqué par le passé.

Au cours de l'exercice, la filiale Sofipari a cédé directement ou via d'autres sociétés du Groupe des participations dans plusieurs sociétés industrielles, à savoir les sociétés Watco Ecotechniek, Watco Ecotechniek (Manage), Group D.M., Tradigres et FPPM Belgium.

En Belgique, l'exercice a été marqué par la poursuite de la politique de cession du **Patrimoine** non stratégique, ce qui a permis au Groupe d'enregistrer des plus-values importantes.

Comme développé ci-après dans le présent communiqué, le Groupe a cédé sa participation dans la sicafi CIBIX s.c.a.

A l'étranger, l'activité du Groupe se caractérise principalement par la stabilité des revenus locatifs et la poursuite des négociations en vue de réaliser les participations détenues dans des sociétés patrimoniales.

Le chiffre d'affaires du département Patrimoine s'élève, pour l'exercice 2001, à 16,99 MEUR.

PARTICIPATION EN CIBIX S.C.A.

Après réception des différentes autorisations administratives évoquées dans le communiqué de presse du 19 septembre 2001, la fusion par absorption de CIBIX s.c.a. par Befimmo est intervenue le 11 décembre 2001.

Par ailleurs, à cette même date, la filiale Sobrep a été dissoute par transfert de son patrimoine d'une part à la s.c.a. CIBIX (immeuble 175 avenue Jean Dubrucq) et d'autre part à une autre filiale, la s.a. Alcor (immeuble 160 avenue Jean Dubrucq).

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 27,55 MEUR contre 46,66 MEUR au 31.12.2000.

Résultat financier

Le résultat financier se chiffre à 1,26 MEUR contre -11,27 MEUR au 31.12.2000.

Le bénéfice net de l'exercice s'établit à 17,03 MEUR contre 18,22 MEUR pour l'exercice 2000.

BILAN

Les fonds propres après répartition de l'exercice s'élèvent à 258,43 MEUR à comparer à 238,23 MEUR en 2000.

Le coefficient d'endettement (endettement financier net par rapport aux fonds propres) s'établit à 30,2 % contre 52 % au 31.12.2000.

Les stocks sont de 138,38 MEUR contre 152,25 MEUR à la clôture de l'exercice précédent. Le patrimoine immobilier est de 119,44 MEUR contre 170,36 MEUR au 31.12.2000.

RESULTATS SOCIAUX ET AFFECTATIONS

L'exercice social de la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE se clôture par un bénéfice net de 29,28 MEUR comparativement à 38,60 MEUR, au 31 décembre 2000.

Le bénéfice disponible, compte tenu du report de l'exercice précédent, s'élève à 76,15 MEUR.

Comme indiqué ci-avant le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale ordinaire du 8 mai 2002 de ne pas distribuer de dividende et d'affecter le solde bénéficiaire de la manière suivante :

Tantièmes :	0,59 MEUR
Bénéfice à reporter :	75,56 MEUR.

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

Le commissaire a confirmé que les informations comptables reprises dans le communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les comptes annuels arrêtés par le conseil d'administration.

Chiffres consolidés en millions d'Euro

	31.12.2001			31.12.2000		
	Avant amort. des goodwill	Amort. des goodwill	Après amort. des goodwill	Avant amort. des goodwill	Amort. des goodwill	Après amort. des goodwill
Chiffre d'affaires	296,11		296,11	260,03		260,03
Résultats d'exploitation	27,55	-0,62	26,93	46,66	-0,95	45,71
Résultats financiers	1,26		1,26	-11,27		-11,27
Résultat courant	28,81	-0,62	28,19	35,39	-0,95	34,44
Résultats exceptionnels	0,20	-2,55	-2,35	-0,14		-0,14
Résultat avant impôts	29,01	-3,17	25,84	35,25	-0,95	34,30
Impôts	-8,81		-8,81	-16,08		-16,08
Résultat net consolidé (part Immobil)	20,20	-3,17	17,03	19,17	-0,95	18,22
	31.12.2001			31.12.2000		
Cash-flow net consolidé	32,15			32,66		
Résultat net par action (consolidé)	4,14 EUR			4,43 EUR		
Valeur intrinsèque par action (1)	67,00 EUR			66,00 EUR		
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 sur l'ensemble des immeubles en portefeuille, sur les terrains de lotissements, sur les projets en développement et sur les participations financières non consolidées.

Les résultats des chantiers de la sa Les Entreprises Louis De Waele étant, à partir du 1er janvier 2001, dégagés selon la méthode "pourcentage à l'avancement des travaux" et non plus à la réception provisoire des travaux comme pratiqué par le passé, il n'est tenu compte d'aucun bénéfice net complémentaire pour les entreprises de la construction.

- En ce qui concerne les immeubles détenus en portefeuille, l'ensemble des frais réels (taxes, courtages, frais de mutation et impôts) individualisés par projets a été déduit.

- Pour les autres plus-values, il est tenu compte d'une taxation potentielle en fonction des projets dans les sociétés concernées.