

19 maart 2002

IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË

Naamloze vennootschap
Jean Dubrucqsaan, 175/1 - 1080 Brussel

Genoteerd op Euronext Brussel onder de benaming :

IMMOBEL

PERSMEDEDELING

BEHOUD VAN HET RESULTAAT, STERKE VERMINDERING VAN DE SCHULDENLAST EN VOORSTEL OM BEFIMMO AANDELEN UIT TE KEREN AAN DE AANDEELHOUDERS

De IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË heeft het jaar 2001 afgesloten met een geconsolideerd nettoresultaat van 17,03 MEUR, tegenover 18,22 MEUR voor het vorige boekjaar.

Sinds de laatste jaarlijkse Algemene Vergadering, 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. De vennootschap blijft zich dus verder richten op haar basisactiviteit, de onroerende projectontwikkeling.

In de loop van het boekjaar 2001 heeft de vennootschap desinvesteringen gerealiseerd voor een globaal bedrag van 58 miljoen Euro; hierbij wordt geen rekening gehouden met de overdracht, zoals hierna wordt uiteengezet, van de deelneming in CIBIX C.V.A. aan BEFIMMO C.V.A. Deze desinvesteringen, die ervoor gezorgd hebben dat de vennootschap haar schuldenlast sterk kon verminderen (de ratio van de schuldenlast is van 80 % per 31.12.1999 naar 52 % per 31.12.2000 overgegaan en bedraagt per 31.12.2001 30 %), hebben de vorm aangenomen van overdracht van gebouwen, patrimoniale vennootschappen en industriële activiteiten (meer bepaald GROUP D.M., WATCO ECOTECHNIEK en WATCO ECOTECHNIEK MANAGE).

Vorig jaar heeft de Raad de Algemene Vergadering op de hoogte gebracht van haar plannen om haar deelneming in de vastgoedbevak CIBIX aan de aandeelhouders van de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË uit te keren, en over te gaan tot twee kapitaalverminderingen door uitkering van CIBIX C.V.A. aandelen, a rato van één aandeel CIBIX C.V.A. voor vier aandelen van de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË. De vennootschap heeft intussen haar deelneming in het kapitaal van CIBIX op 11 oktober 2001 ingebracht in de vastgoedbevak BEFIMMO. Naar aanleiding van deze verrichting heeft de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË 576.291 BEFIMMO aandelen en een opleg van 40,6 miljoen Euro verkregen.

Zich hierop baserend en zoals eerder aangekondigd, zal de volgende Buitengewone Algemene Vergadering moeten beslissen om over te gaan tot een eerste kapitaalvermindering door BEFIMMO aandelen uit te keren aan de aandeelhouders van de Vennootschap, a rato van één BEFIMMO aandeel (coupon aangehecht) voor zeven aandelen van de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË.

Bovendien neemt de Raad zich voor om aan de Algemene Vergadering voor te stellen om over te gaan tot een tweede kapitaalvermindering in het begin van 2003, in functie van het niveau van de schuldenlast van de vennootschap die zal voortvloeien uit de verkoop van de niet-strategische activa en activiteiten.

Rekening houdend met de uitkeringen in het kader van de twee bovenvermelde kapitaalverminderingen, zal de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 8 mei 2002 voorstellen om geen dividend uit te keren. Bij beslissing van de Raad van Bestuur en in functie van de resultaatverwachtingen voor het boekjaar 2002 zou er een interimdividend kunnen toegekend worden in de herfst van 2002.

Na de tweede kapitaalvermindering, zal de Raad van Bestuur haar plan om zich opnieuw te richten op de onroerende projectontwikkeling gerealiseerd hebben.

EVOLUTIE VAN DE ACTIVITEITEN PER SECTOR

In België heeft de sector **Projectontwikkeling** elf kantoorprojecten gecommmercialiseerd, waaronder :

- Amadeus Square in Drogenbos - gebouwen 1 en 2,
- Uitbreiding van het Justitiepaleis in Bergen,
- Green Land in Jette - gebouwen 1 en 2,
- Hôtel de Ligne in Brussel,
- View Building in Brussel,
- Millennium Park in Haren - gebouw C3.

De n.v. IMMOMILLS-LOUIS DE WAELE DEVELOPMENT heeft in Cannes voor de renovatie van het gebouw Hôtel de Ligne in Brussel de MIPIM AWARD 2002 gekregen.

De IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË heeft haar deelneming in het Internationaal Rogier Centrum overgedragen aan de vennootschap Artesia.

Het departement heeft bovendien in de betreffende periode de studie van belangrijke dossiers voortgezet, zoals Central Plaza in Brussel (ex- Lottotoren), het galerijencomplex Saint-Lambert in Luik en de voortzetting van de ontwikkeling van het Business Park in Nijvel ("Les Portes de l'Europe" - voormalige circuit van Nijvel).

In het buitenland heeft het boekjaar zich voornamelijk gekenmerkt door het verkrijgen van stedenbouwkundige vergunningen, waardoor de bouw mogelijk gemaakt wordt van zes kantoorgebouwen, goed voor een totaal van ± 23.000 m², op de site van Mamer - Capellen in het Groot-Hertogdom Luxemburg ("West Side Village").

De omzet van het departement bedraagt 112,11 MEUR .

De omzet van de activiteit **Verkavelingen & Handelaar in onroerend goed** stijgt in 2001 tot 8,67 MEUR.

De voorraad terreinen in exploitatie is gestegen ten gevolge van de aflevering van nieuwe verkavelingsvergunningen in het Waalse en het Brusselse gewest.

De investeringen die in de loop van het boekjaar zijn gerealiseerd, zijn belangrijk gebleven; ze bedragen 7,14 MEUR waarvan 5,66 MEUR bestemd zijn voor de aankoop van terreinen (32 ha).

Het departement **Projectmanagement** heeft zich toegespitst op de ontwikkeling van belangrijke projecten voor de Groep, zoals het gebouw "Hôtel de Ligne" in Brussel, bestemd voor het Parlement van de Franse Gemeenschap, en de ontwikkeling van het voormalige circuit van Nijvel "Les Portes de l'Europe", waar een eerste kantoorgebouw is afgewerkt in de loop van het boekjaar.

Het departement beheert eveneens verscheidene werven voor rekening van derden, waaronder de renovatie van het Radiohuis, Flageyplein in Brussel, waarvan de belangrijkste studios bewaard zijn gebleven, en de renovatie van twee gebouwen die toebehoren aan een vastgoedbevak.

De aan het departement **Beheer** toevertrouwde huuroppervlaktes zijn globaal gezien stabiel gebleven, maar de activiteit voor rekening van derden is met 11% gestegen.

Ondanks het feit dat de **Bouwsector** een steeds concurrentiëler karakter krijgt, hebben de vennootschappen binnen de Groep die werkzaam zijn in de industriële sector een zeer bevredigend niveau behouden.

In 2001 is de omzet van deze sector gestegen tot 155,95 MEUR tegenover 112,34 MEUR in 2000.

De vastgestelde stijging houdt rekening met een bedrag van 45,44 MEUR dat voortvloeit uit de wijziging door het belangrijkste industriële filiaal van de Groep, de n.v. LES ENTREPRISES LOUIS DE WAELE, van de waarderingsregels met betrekking tot de werfresultaten en de omzet.

Vanaf 1 januari 2001 worden de resultaten van de werven immers geboekt volgens de methode "naar rata van vordering der werken", de meest gangbare methode in de bouwsector, en niet langer volgens de voorlopige oplevering van de werken zoals in het verleden van toepassing was.

In de loop van het boekjaar heeft het filiaal SOFIPARI rechtstreeks of via andere vennootschappen van de Groep deelnemingen in verscheidene industriële vennootschappen overgedragen, namelijk de vennootschappen WATCO ECOTECHNIEK, WATCO ECOTECHNIEK (MANAGE), GROUP D.M., TRADIGRES en FPPM BELGIUM.

In België is het boekjaar gekenmerkt door de voortzetting van het beleid om het niet-strategische **Patrimonium** over te dragen, wat de Groep de mogelijkheid heeft geboden om belangrijke meerwaarden te boeken.

Zoals verder uiteengezet in deze persmededeling, heeft de Groep zijn deelneming in de vastgoedbevak CIBIX C.V.A. overgedragen.

In het buitenland wordt de activiteit van de Groep voornamelijk gekenmerkt door de stabiliteit van de huurinkomsten en de voortzetting van de onderhandelingen met het oog op de realisatie van de deelnemingen in patrimoniale vennootschappen.

De omzet van het departement Patrimonium bedraagt voor het boekjaar 2001 16,99 MEUR.

DEELNEMING IN CIBIX C.V.A.

Na ontvangst van de verschillende administratieve vergunningen vermeld in de persmededeling van 19 september 2001, heeft de fusie door overneming van CIBIX C.V.A. door BEFIMMO zich op 11 december 2001 voltrokken.

Bovendien is op diezelfde datum het filiaal SOBREP ontbonden door overdracht van haar patrimonium deels aan CIBIX C.V.A. (gebouw Jean Dubrucqlaan 175) en deels aan een ander filiaal, de n.v. ALCOR (gebouw Jean Dubrucqlaan 160)

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

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

Bedrijfsresultaat (voor goodwillafschrijving)

Dit resultaat bedraagt 27,55 MEUR tegenover 46,66 MEUR per 31.12.2000.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bedraagt 1,26 MEUR tegenover -11,27 MEUR per 31.12.2000.

De nettowinst van het boekjaar bedraagt 17,03 MEUR tegenover 18,22 MEUR voor het boekjaar 2000.

BALANS

Het eigen vermogen, na winstverdeling van het boekjaar, bedraagt 258,43 MEUR tegenover 238,23 MEUR in 2000.

De schuldenlastcoëfficiënt (netto financiële schuldenlast in vergelijking met het eigen vermogen) bedraagt 30,2% tegenover 52% per 31.12.2000.

De voorraden zijn goed voor 138,38 MEUR tegenover 152,25 MEUR bij de afsluiting van het vorige boekjaar. De waarde van het vastgoedpatrimonium bedraagt 119,44 MEUR tegenover 170,36 MEUR per 31.12.2000.

MAATSCHAPPELIJKE RESULTATEN EN WINSTBESTEMMING

Het maatschappelijk boekjaar van de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË wordt afgesloten met een nettowinst van 29,28 MEUR in vergelijking met 38,60 MEUR per 31 december 2000.

Rekening houdend met de overgedragen winst van het voorgaande boekjaar, bedraagt de te bestemmen winst 76,15 MEUR.

Zoals eerder vermeld, zal de Raad van Bestuur de Gewone Algemene Vergadering van 8 mei 2002 voorstellen om geen dividend uit te keren en om de winst als volgt te verdelen:

| | |
|------------------------|------------|
| Tantièmes : | 0,59 MEUR |
| Over te dragen winst : | 75,56 MEUR |

Contact : Gaëtan PIRET, Bestuurder

phone : 02 / 422 54 47
GSM : 0475 / 42 61 20

Boekhoudkundige gegevens vermeld in toepassing van het koninklijk besluit van 3/7/1996 gewijzigd door het koninklijk besluit van 17/12/1998

De commissaris heeft bevestigd dat hij geen enkel voorbehoud heeft omtrent de boekhoudkundige gegevens vermeld in het persbericht en dat het persbericht overeenstemt met de jaarrekening goedgekeurd door de raad van bestuur.

Geconsolideerde cijfers in miljoenen Euro

| | 31.12.2001 | | | 31.12.2000 | | |
|---|--|----------------------------------|--|--|----------------------------------|--|
| | Voor afschrijv. op de goodwills | Afschrijv. op de goodwills | Na afschrijv. op de goodwills | Voor afschrijv. op de goodwills | Afschrijv. op de goodwills | Na afschrijv. op de goodwills |
| Omzet | 296,11 | | 296,11 | 260,03 | | 260,03 |
| Bedrijfsresultaten | 27,55 | -0,62 | 26,93 | 46,66 | -0,95 | 45,71 |
| Financiële resultaten | 1,26 | | 1,26 | -11,27 | | -11,27 |
| Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening | 28,81 | -0,62 | 28,19 | 35,39 | -0,95 | 34,44 |
| Uitzonderlijke resultaten | 0,20 | -2,55 | -2,35 | -0,14 | | -0,14 |
| Winst voor belastingen | 29,01 | -3,17 | 25,84 | 35,25 | -0,95 | 34,30 |
| Belastingen | -8,81 | | -8,81 | -16,08 | | -16,08 |
| Geconsolideerde netto- winst (aandeel Immobel) | 20,20 | -3,17 | 17,03 | 19,17 | -0,95 | 18,22 |

| | 31.12.2001 | 31.12.2000 |
|--|-------------------|-------------------|
| Geconsolideerde netto cash- flow | 32,15 | 32,66 |
| Nettowinst per aandeel (geconsolideerd) | 4,14 EUR | 4,43 EUR |
| Intrinsieke waarde per aandeel (1) | 67,00 EUR | 66,00 EUR |
| Aantal aandelen | 4.114.098 | 4.114.098 |

(1) De intrinsieke waarde is samengesteld uit het eigen vermogen na resultaatverwerking en de netto vastgoedmeerwaarde.

Deze meerwaarde wordt berekend op het geheel van de onroerende goederen in portefeuille, op de terreinen in verkaveling, op de projecten in uitvoering en op de niet-geconsolideerde financiële deelnemingen.

Aangezien de resultaten van de bouwerven van de nv "Les Entreprises Louis De Waele" vanaf 1 januari 2001 naar rata van de voortgang van de werken vrijgemaakt worden en niet meer op het einde van de werken zoals voordien toegepast, is er geen rekening gehouden met bijkomende nettowinst voor de bouwondernemingen.

- Voor wat betreft de onroerende goederen in portefeuille, is het geheel der werkelijke kosten (taxen, courtages, mutatierechten en belastingen), per project geïndividualiseerd, in mindering gebracht.

- Voor de overige meerwaarden werd rekening gehouden met een potentiële taxatie in functie van de projecten in de desbetreffende vennootschappen.