

22 septembre 2004

## COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE

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

Cotation Euronext Bruxelles sous le libellé :

**IMMOBEL**

### COMMUNIQUE DE PRESSE

#### Activité de Développement Immobilier soutenue

---

- Le **Résultat d'exploitation** au 30 juin 2004 est de 4,56 MEUR par rapport à 12,75 MEUR au 30 juin 2003. Bien que le Résultat d'exploitation soit moins important qu'en 2003, le **Résultat net au 30 juin 2004** est de 0,46 MEUR contre 0,27 MEUR au 30 juin 2003.
- L'activité de la Société s'est poursuivie dans ses trois domaines : les Bureaux & Immobilier d'Entreprise, l'Immobilier Résidentiel et le Lotissement.

Dans le cadre des Bureaux & Immobilier d'Entreprise, durant le premier semestre 2004, la COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE a :

- acquis une participation de 25 % dans la Cité Administrative à Bruxelles.
- finalisé, sous condition de la réception provisoire du bâtiment, la cession des créances locatives qu'une filiale détient sur l'immeuble Grand'Poste à Verviers.
- finalisé la cession du Square Léopold à Namur.
- mis en chantier des projets de développement de bureaux, tel l'Ilot 65, dans le quartier Nord de Bruxelles avec le Groupe Fortis.
- conclu un bail de 20 ans avec la Communauté Française pour le projet Lavallée à Molenbeek-Saint-Jean.
- conclu un bail de 18 ans avec la Régie des Bâtiments pour une partie (60 %) de l'Ilot P à Nivelles.
- loué une partie du premier des six immeubles de bureaux WestSide Village situés au Grand-Duché du Luxembourg.
- livré le Théâtre National de Belgique dans les délais impartis.

Par ailleurs, la Police Fédérale a décidé de prendre en location pour 18 années, après rénovation lourde, l'ancien quartier général des ACEC à Charleroi.

En ce qui concerne l'Immobilier Résidentiel, la COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE a :

- poursuivi plusieurs chantiers de logements.
- vendu des appartements en constructions et/ou achevés aux Jardins de la Couronne et aux Jardins de Jette.
- vendu plusieurs maisons unifamiliales en construction.
- vendu un immeuble à appartements Place des Martyrs, 21 (Ilot 8C).

L'activité du département Lotissement s'est caractérisée par la mise en œuvre de plusieurs permis de lotir notamment à Soignies, Vedrin, Waremme et à Eupen pour lesquels la commercialisation sera entamée dans le courant du deuxième semestre 2004.

- La Société a mis en œuvre un plan de réduction des coûts suite à son recentrage sur son activité de base. Ce plan aura une influence positive sur les résultats dès 2005.

### **Perspectives**

Le résultat attendu pour la fin de cette année devrait être supérieur à celui réalisé en 2003 pour autant que les négociations en cours évoluent favorablement.

### **Communication concernant l'avancement du passage aux Normes IFRS**

En application du Règlement européen sur l'application des normes internationales, les états financiers consolidés de la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE arrêtés au 31 décembre 2005, de même que les comptes semestriels au 30 juin 2005, seront établis conformément aux normes IAS/IFRS avec des chiffres comparatifs au titre des périodes correspondantes de 2004.

Les travaux de conversion des états financiers du Groupe aux normes IAS/IFRS se poursuivent. Au regard de l'avancement de l'ensemble du processus, le Conseil d'Administration estime que le Groupe sera prêt, dans les délais voulus, pour assurer sa transition vers les normes internationales.

\*  
\* \*

**Contact** : Gaëtan Piret, Administrateur - tél. : 02 / 422.54.47  
GSM : 0475 / 42.61.20  
Site Internet : [www.immobel.be](http://www.immobel.be)

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

<i>Chiffres consolidés en MEUR</i>	(MEUR)	(MEUR)	(MEUR)
	<b>31/12/2003</b>	<b>30/06/2003</b>	<b>30/06/2004</b>
Chiffre d'affaires	128,88	39,37	64,57
Résultat d'exploitation	21,65	12,75	4,56
Résultat financier	-8,67	-5,24	-2,89
Résultat courant	12,98	7,51	1,67
Résultat exceptionnel	0,02	0,01	-0,02
Résultat avant impôts	13,00	7,52	1,65
Impôts	-9,33	-7,25	-1,19
<b>Résultat net consolidé (part IMMOBEL)</b>	<b>3,67</b>	<b>0,27</b>	<b>0,46</b>
Cash-flow net consolidé	10,07	5,19	0,98

  

<i>Chiffres consolidés en EUR</i>	<b>31/12/2003</b>	<b>30/06/2003</b>	<b>30/06/2004</b>
Résultat courant par action (consolidé)	3,15	1,83	0,41
Résultat net par action (consolidé)	0,89	0,06	0,11

  

Nombre d'actions	4.114.098	4.114.098	4.114.098
------------------	-----------	-----------	-----------

  

<i>Résultat des entreprises mises en équivalence (en MEUR)</i>	-0,23	-0,27	0,57
--	-------	-------	------

***Rapport du commissaire sur l'information semestrielle***

Nous avons procédé à l'examen limité de la situation semestrielle consolidée du Groupe COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE au 30 juin 2004 conformément aux normes et recommandations de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Nos contrôles ont principalement consisté en l'analyse, la comparaison et la discussion des informations financières consolidées qui nous ont été communiquées et ont dès lors été moins étendus qu'un contrôle plénier des comptes annuels. Cet examen limité n'a pas révélé d'éléments nécessitant des corrections significatives de la situation semestrielle consolidée du Groupe au 30 juin 2004.

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

## **Commentaires relatifs aux résultats semestriels**

### Résultats consolidés

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

### Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'élevait en 2003 à 39,37 MEUR contre 64,57 MEUR en 2004. Celui-ci a été principalement influencé par l'activité du secteur Développement Bureaux & Immobilier d'Entreprise.

### Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation s'élève à 4,56 MEUR au 30 juin 2004 contre 12,75 MEUR au 30 juin 2003, soit une diminution de 8,19 MEUR.

Cette diminution est notamment liée aux activités du secteur Développement qui, bien qu'ayant enregistré une hausse de son chiffre d'affaires, enregistre un résultat d'exploitation en recul de -6,23 MEUR par rapport au 30 juin 2003.

Les chiffres du 30 juin 2003 de ce secteur étaient favorablement influencés par une marge brute (terrain et construction) dégagée en fonction de l'état d'avancement d'un projet significatif.

### Résultats financiers

Les résultats financiers, principalement influencés par le financement de projets mis en place, s'élèvent à -2,89 MEUR au 30 juin 2004 contre -5,24 MEUR au 30 juin 2003.

Ces derniers avaient été négativement influencés par une provision exceptionnelle de 2,3 MEUR liée au projet dont question ci-avant.

### Résultat courant

Le résultat courant avant impôts s'établit à 1,67 MEUR au 30 juin 2004 par rapport à 7,51 MEUR au résultat 30 juin 2003.

### Impôts

Les impôts estimés au 30 juin 2004 s'élèvent à 1,19 MEUR contre -7,25 MEUR au 30 juin 2003, soit une diminution (gain) de la charge d'impôts estimée de 6,06 MEUR.

Le montant exceptionnellement élevé de la charge d'impôts au 30 juin 2003 était essentiellement lié à la différence importante entre la valeur comptable consolidée et la valeur fiscale du projet dont il est fait mention ci-avant dans le résultat d'exploitation.

L'impact net d'impôts de ce projet sur le résultat au 30 juin 2004 est de 1,1 MEUR inférieur par rapport au résultat au 30 juin 2003.

Résultat net de la période

Le résultat net (quote-part IMMOBEL) au premier semestre 2004 s'établit à 0,46 MEUR contre 0,27 MEUR pour le premier semestre 2003.

Résultat social

Le résultat social de la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE pour le premier semestre s'établit à 1,78 MEUR par rapport à 0,50 MEUR au 30 juin 2003.

---