

22 september 2004

## IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË

Naamloze vennootschap  
Jean Dubrucqsaan, 175/1 - 1080 Brussel

Genoteerd op EURONEXT Brussel onder de benaming :

### IMMOBEL

## PERSMEDEDELING

### Gestage activiteit van Vastgoedontwikkeling

---

- Het **Bedrijfsresultaat** per 30 juni 2004 bedraagt 4,56 MEUR t.o.v. 12,75 MEUR per 30 juni 2003. Hoewel het Bedrijfsresultaat minder hoog is dan in 2003, bedraagt het **Netto resultaat per 30 juni 2004** 0,46 MEUR t.o.v. 0,27 MEUR per 30 juni 2003.
- De activiteiten van de Vennootschap werden voortgezet in haar drie domeinen : Kantoren & Bedrijfsvastgoed, Residentiële Ontwikkeling en Verkavelingen.

In het kader van het Kantoren- & Bedrijfsvastgoed, heeft de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË gedurende het eerste semester van 2004 :

- een deelneming van 25 % in het Rijksadministratief Centrum te Brussel verworven.
- de huurvorderingen overgedragen, onder opschortende voorwaarde van voorlopige oplevering, die een dochtervennootschap bezat op het gebouw Grand'Poste te Verviers.
- de overdracht van de Square Léopold te Namen beëindigd.
- projecten van Kantoorontwikkeling opgestart, zoals *Blok 65*, in het Noordkwartier van Brussel in samenwerking met de Groep Fortis
- een huurovereenkomst van 20 jaar afgesloten met de Franse Gemeenschap voor het project Lavallée te Sint-Jans-Molenbeek
- een huurovereenkomst van 18 jaar afgesloten met de Regie der Gebouwen voor een deel (60%) van het *Blok P* te Nijvel
- een deel van het eerste der zes kantoorgebouwen *WestSide Village* gelegen in het Groot Hertogdom Luxemburg verhuurd.
- het *Nationaal Theater van België* binnen de vooropgestelde termijn opgeleverd.

Verder werd door de Federale Politie besloten om het voormalige hoofdkwartier van ACEC te Charleroi, na fundamentele verbouwing, in huur te nemen voor 18 jaar.

Voor wat de Residentiële Ontwikkeling betreft, heeft de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË :

- meerdere werven verdergezet.
- verkopen van in opbouw zijnde en/of afgewerkte appartementen geconcretiseerd, meer bepaald in de *Kroontuinen* en de *Tuinen van Jette*.
- verschillende ééngezinswoningen in aanbouw verkocht
- een appartementsgebouw gelegen aan het Martelaarsplein 21 (Blok 8C) verkocht.

De activiteit van het departement Verkavelingen werd gekenmerkt door de uitvoering van verschillende verkavelingsvergunningen met name te Soignies, Vedrin, Waremmé en te Eupen waarvoor de commercialisatie zal worden opgestart gedurende het tweede semester van 2004.

- De Vennootschap heeft een kostenbesparingsplan opgestart tengevolge van haar toespitsing op haar basisactiviteit. Dit plan zal een positieve invloed hebben op de resultaten vanaf 2005.

### **Vooruitzichten**

Het verwachte resultaat voor het einde van dit jaar zou hoger moeten liggen dan datgene gerealiseerd in 2003 voor zover de lopende onderhandelingen gunstig evolueren.

### **Mededeling met betrekking tot de vooruitgang van de overgang naar de IFRS-normen**

Naar aanleiding van het Europees reglement omtrent de internationale boekhoudingsnormen, zullen de geconsolideerde jaarrekeningen van de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË afgesloten per 31 december 2005, en de semestriële rekeningen per 30 juni 2005, telkens met de vergelijking naar de herwerkte cijfers voor de periode 2004 volgens de IAS/IFRS-normen worden opgesteld.

De conversiewerkzaamheden van de financiële staten van de Groep naar de IAS/IFRS-normen worden verdergezet. Gezien de vordering van het gehele proces, is de Raad van Bestuur van oordeel dat de Groep, binnen de gewenste termijn, klaar zal zijn teneinde de overgang naar de internationale normen te kunnen waarborgen.

\*  
\* \*

**Contact** : Gaëtan PIRET, Bestuurder

phone : 02/422.54.47  
GSM : 0475/42.61.20

Website : [www.immobel.be](http://www.immobel.be)

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

<i>Geconsolideerde cijfers in MEUR</i>	(MEUR)	(MEUR)	(MEUR)
	<b>31/12/2003</b>	<b>30/06/2003</b>	<b>30/06/2004</b>
Omzet	128,88	39,37	64,57
Bedrijfsresultaat	21,65	12,75	4,56
Financiële resultaat	-8,67	-5,24	-2,89
Resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening	12,98	7,51	1,67
Uitzonderlijke resultaat	0,02	0,01	-0,02
Resultaat voor belastingen	13,00	7,52	1,65
Belastingen	-9,33	-7,25	-1,19
<b>Geconsolideerde nettowinst (aandeel IMMOBEL)</b>	<b>3,67</b>	<b>0,27</b>	<b>0,46</b>
Geconsolideerde netto cash-flow	10,07	5,19	0,98

  

<i>Geconsolideerde cijfers in EUR</i>	<b>31/12/2003</b>	<b>30/06/2003</b>	<b>30/06/2004</b>
Resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening per aandeel (geconsolideerd)	3,15	1,83	0,41
Nettoresultaat per aandeel (geconsolideerd)	0,89	0,06	0,11

  

Aantal aandelen	4.114.098	4.114.098	4.114.098
Resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-0,23	-0,27	0,57

### *Verslag van de Commissaris over de semestriële informatie*

Wij verklaren een beperkt nazicht van de geconsolideerde semestriële toestand van de Groep IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË per 30 juni 2004 te hebben uitgevoerd overeenkomstig de normen en aanbevelingen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Onze controles bestonden voornamelijk in de ontleding, de vergelijking en de bespreking van de geconsolideerde financiële informatie en waren derhalve minder diepgaand dan een volkomen controle van de jaarrekening. Bij dit beperkt nazicht zijn geen gegevens aan het licht gekomen die aanleiding zouden kunnen geven tot aanpassingen van de geconsolideerde semestriële toestand per 30 juni 2004 van de Groep.

DELOITTE & TOUCHE, Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA  
Vertegenwoordigd door James FULTON.

## Toelichting met betrekking tot de semestriële resultaten

### Geconsolideerd resultaat

De belangrijkste elementen van de geconsolideerde resultatenrekening zijn in de tabel hierboven uiteengezet.

### Omzetcijfer

Het omzetcijfer bedroeg 39,37 MEUR in 2003 tegenover 64,57 MEUR in 2004. Dit werd hoofdzakelijk beïnvloed door de activiteit van de sector Ontwikkeling Kantoren & Bedrijfsvastgoed.

### Bedrijfsresultaat

Het bedrijfsresultaat bedraagt 4,56 MEUR per 30 juni 2004 t.o.v. 12,75 MEUR per 30 juni 2003, hetzij een daling met 8,19 MEUR.

Deze daling is namelijk te wijten aan de activiteiten van de sector Ontwikkeling dewelke, hoewel er een stijging van het omzetcijfer werd gerealiseerd, een vermindering van het bedrijfsresultaat met -6,23 MEUR tegenover 30 juni 2003 realiseerde.

De cijfers per 30 juni 2003 van deze sector werden gunstig beïnvloed door de vrijmaking van een brutomarge (terreinen en gebouwen) in verhouding tot de staat van vooruitgang van een belangrijk project.

### Financiële resultaten

De financiële resultaten, hoofdzakelijk beïnvloed door de financiering van projecten, bedragen -2,89 MEUR per 30 juni 2004 tegenover -5,24 MEUR per 30 juni 2003.

Deze laatste werden negatief beïnvloed door een uitzonderlijke provisie van 2,3 MEUR met betrekking tot het project waarvan hoger sprake.

### Resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening

Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen bedraagt 1,67 MEUR per 30 juni 2004 tegenover 7,51 MEUR per 30 juni 2003.

### Belastingen

De geraamde belastingen per 30 juni 2004 bedragen 1,19 MEUR tegenover -7,25 MEUR per 30 juni 2003, hetzij een vermindering (voordeel) van de geschatte belastingkost met 6,06 MEUR.

De uitzonderlijk hoge belastingdruk per 30 juni 2003 was hoofdzakelijk te wijten aan het belangrijke verschil tussen de geconsolideerde boekhoudkundige waarde en de fiscale waarde van het project waarvan hoger sprake in het bedrijfsresultaat.

Het nettoresultaat na belastingen van dit project is per 30 juni 2004 1,1 MEUR lager t.o.v. het resultaat per 30 juni 2003.

Nettoresultaat van het boekjaar

Het nettoresultaat (deel IMMOBEL) voor het eerste semester 2004 bedraagt 0,46 MEUR tegenover 0,27 MEUR voor het eerste semester 2003.

Maatschappelijk resultaat

Het maatschappelijk resultaat van de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË bedraagt 1,78 MEUR voor het eerste semester t.o.v. 0,50 MEUR per 30 juni 2003.