

IMMOBEL



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL POUR LA PÉRIODE CLÔTURÉE LE 30 JUIN 2010

INDEX

1. Rapport de gestion intermédiaire.....	1 - 2
2. Etats financiers consolidés résumés	
2.1 Compte de résultat.....	3
2.2 Bilan.....	4
2.3 Tableau des flux de trésorerie.....	5
2.4 Etat des variations des capitaux propres.....	5
2.5 Notes sur les états financiers.....	6 - 13
3. Déclaration conformément à l'Article 13 de l'A.R. du 14.11.2007.....	13
4. Rapport du Commissaire.....	14

1. RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

IMMOBEL enregistre au 30 juin 2010 un chiffre d'affaire de 48,2 MEUR, en nette hausse de + 30,2 MEUR (soit + 168%) par rapport au 30 juin 2009. Ce chiffre d'affaire génère une croissance significative du résultat opérationnel qui s'élève à 10,6 MEUR, soit + 7,6 MEUR. Cette progression est essentiellement liée à l'activité « Bureaux » et principalement à la vente des bâtiments de la première phase du projet *Forum* et par la cession du projet *Fonsny*. Par rapport au 30 juin 2009, le chiffre d'affaire de l'activité « Résidentiel » accuse une baisse de 39%, l'activité « Lotissement » étant, quant à elle, en hausse de 12%.

Les coûts financiers nets s'élèvent à -2,4 MEUR résultant d'une part d'un endettement moyen plus bas et d'autre part, d'ajustements de la juste valeur d'instruments financiers à hauteur de - 0,9 MEUR.

La quote-part dans le résultat des entreprises associées progresse de 1,2 MEUR, ce résultat est lié à l'activité « Bureaux ».

Le résultat net de la période s'élève à 9,3 MEUR contre 0,4 MEUR au 30 juin 2009.

Durant le premier semestre 2010, dans une conjoncture économique difficile, IMMOBEL a poursuivi le développement de ses projets dans ses trois domaines d'activité : Bureaux, Résidentiel & Lotissement :

En ce qui concerne les **Bureaux**, IMMOBEL a livré la première phase du projet *Forum* en mars 2010.

La SA South City Office Fonsny (participation IMMOBEL : 10%), propriétaire de l'immeuble *Fonsny*, situé près de la gare du Midi, a été cédée à la Caisse commune d'assurance Intégrale et OGEO Fund.

Le Conseil des Ministres a autorisé la Régie des Bâtiments à prendre en location les parties non encore louées du complexe immobilier *Château-Rempart* situé rue du Château à Tournai. Suite à ces décisions, l'immeuble, encore en construction, sera totalement loué.

Le chiffre d'affaires de l'activité Bureaux atteint, pour le semestre écoulé, 39,72 MEUR par rapport à 7,15 MEUR au 30 juin 2009.

Le résultat opérationnel s'élève à 10,20 MEUR à comparer à 2,86 MEUR au 30 juin 2009.

Quant au **Résidentiel**, IMMOBEL a acquis 50% de sociétés luxembourgeoises propriétaires du site « Château de Beggen » situé à Luxembourg. Celui-ci permettra la construction de 14 immeubles résidentiels pour le développement d'environ 170 appartements.

IMMOBEL a, par ailleurs, vendu 13 appartements dans les projets *Mercelis* et *Jardins de Jette* (participation 50%) ainsi que les 5 dernières maisons unifamiliales du projet *Jardins des Sittelles*.

Le chiffre d'affaires de l'activité Résidentiel atteint, pour le semestre écoulé, 4,41 MEUR par rapport à 7,21 MEUR au 30 juin 2009.

Le résultat opérationnel s'élève à -0,21 MEUR à comparer à - 0,32 MEUR au 30 juin 2009.

Pour l'activité **Lotissement**, 9,5 ha de terrain ont été acquis en zone d'habitat et 61 ventes ont été réalisées.

Le chiffre d'affaires de l'activité Lotissement atteint pour le semestre écoulé, 4,08 MEUR contre 3,65 MEUR au 30 juin 2009. Le résultat opérationnel dégagé est de 0,66 MEUR à comparer à 0,48 MEUR au 30 juin 2009.

IMMOBEL a également négocié avec ses banques le renouvellement de deux lignes de crédit d'un montant total de 30 MEUR pour une durée de deux et trois ans.

Evénements survenus depuis le 1^{er} juillet 2010

Aucun événement significatif susceptible de modifier les états financiers n'est intervenu depuis la date du 1^{er} juillet 2010.

Perspectives

Sur base des informations connues à ce jour et toutes autres choses restant égales, le résultat consolidé du premier semestre 2010 ne peut être extrapolé au second semestre. Dans cette perspective, IMMOBEL rappelle qu'il n'est actuellement pas prévu qu'un projet significatif soit vendu durant le second semestre 2010.

Par ailleurs, compte tenu des conditions défavorables du marché immobilier (en particulier celui des bureaux) et son caractère post-cyclique, IMMOBEL estime qu'aucun changement fondamental dans ce marché ne se réalisera à court terme.

Au vu de son portefeuille de projets de qualité ainsi que des négociations en cours, le Conseil d'Administration d'IMMOBEL est confiant dans le développement futur de la Société.

Principaux risques et incertitudes

Conformément à l'Article 13 de l'A.R. du 14.11.2007, il est précisé que les risques fondamentaux auxquels est confrontée l'entreprise pour le restant de l'exercice ne diffèrent pas de ceux décrits en page 59 du Rapport Annuel 2009.

Les incertitudes actuelles relatives à l'évolution de la conjoncture économique, aux marchés immobiliers, aux disponibilités de financement pourraient rendre nécessaires, dans des circonstances actuellement imprévisibles, l'évaluation de risques nouveaux. IMMOBEL sera attentif à identifier et circonscrire ces risques nouveaux et limiter les effets défavorables pour l'entreprise et ses actionnaires.

2. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES

en milliers d'EUR

2.1. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ (note 6)

	Notes	30-06-2010	30-06-2009
Revenus opérationnels		50 841	22 005
Chiffre d'affaires	7	48 212	18 007
Autres produits opérationnels		2 629	3 998
Charges opérationnelles		-40 196	-18 983
Achats	8	-14 348	-37 313
Variations des stocks	8	-17 789	25 312
Frais de personnel	9	-3 132	-3 689
Amortissements et dépréciations d'actifs		91	198
Autres charges opérationnelles	10	-5 018	-3 491
Résultat opérationnel		10 645	3 022
Produits d'intérêt		445	644
Charges d'intérêt		-1 865	-2 716
Autres produits financiers		4	13
Autres charges financières		- 973	- 337
Résultat financier	11	-2 389	-2 396
Part dans le résultat des entreprises associées	12	1 169	- 19
Résultat des activités poursuivies avant impôts		9 425	607
Impôts		- 93	- 170
Résultat des activités poursuivies		9 332	437
Résultat des activités abandonnées		0	0
Résultat de la période		9 332	437
Part des intérêts minoritaires		- 23	0
Part d'IMMOBEL		9 355	437
Résultat de base et Résultat dilué par action (en EUR)	13		
Résultat des activités poursuivies		2,26	0,11
Résultat de l'exercice		2,26	0,11

ETAT CONSOLIDE RÉSUMÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

	Notes	30-06-2010	30-06-2009
Résultat de la période		9 332	437
Couvertures de flux de trésorerie	19	973	- 561
Autres éléments du résultat global		973	- 561
Résultat global de l'exercice		10 305	- 124
Part des intérêts minoritaires		- 23	0
Part d'IMMOBEL		10 328	- 124

2.2. BILAN CONSOLIDÉ RÉSUMÉ

en milliers d'EUR

ACTIFS	Notes	30-06-2010	31-12-2009
Actifs non courants		9 739	13 187
Immobilisations incorporelles		18	21
Immobilisations corporelles		1 385	1 380
Immeubles de placement		1 971	1 971
Participations dans les entreprises associées	14	5 741	9 194
Participations disponibles à la vente		70	70
Actifs d'impôts différés	15	281	281
Autres actifs non courants		273	270
Actifs courants		294 074	345 298
Stocks	16	253 216	260 250
Créances commerciales	17	4 877	5 155
Créances fiscales		669	885
Autres actifs courants	18	9 547	10 895
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19	25 390	67 736
Actifs non courants détenus en vue de la vente		375	377
Total des actifs		303 813	358 485

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Notes	30-06-2010	31-12-2009
Capitaux propres totaux		170 741	168 680
Capitaux propres Part d'IMMOBEL		170 763	168 679
Capital		60 302	60 302
Résultats non distribués		110 290	109 179
Autres réserves		171	- 802
Intérêts minoritaires		- 22	1
Passifs non courants		55 455	69 265
Pensions et obligations similaires		786	786
Provisions	20	2 980	3 067
Passifs d'impôts différés	15	3 952	3 952
Dettes financières	19	45 112	58 835
Dettes commerciales	21	2 625	2 625
Passifs courants		77 617	120 540
Provisions	20	3 585	4 108
Dettes financières	19	47 794	44 940
Dettes commerciales	21	14 662	22 583
Dettes fiscales		266	215
Instruments financiers dérivés		1 872	2 172
Autres passifs courants	22	9 438	46 522
Total des capitaux propres et passifs		303 813	358 485

2.3. TABLEAU CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

en milliers d'EUR

	Notes	30-06-2010	30-06-2009
Flux de trésorerie provenant :			
- des activités opérationnelles	23	-15 619	-37 803
- des activités d'investissement	24	-3 410	5 602
- des activités de financement	25	-23 317	26 029
- des activités poursuivies		-42 346	-6 172
- des activités abandonnées		0	2 664
Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie		-42 346	-3 508
Trésorerie et équivalents de trésorerie en début de période		67 736	15 792
Trésorerie et équivalents de trésorerie en fin de période		25 390	12 284

2.4. ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

en milliers d'EUR

	Capital	Résultats non distribués	Réserves liées aux instru- ments de couver- ture	Réserves liées aux plans de pension	Capitaux propres attribu- ables au Groupe	Intérêts minori- taires	Capitaux propres totaux
Au 01-01-2009	60 302	93 572	- 552	- 598	152 724	1	152 725
Résultat global de la période		437	- 561		- 124	0	- 124
Variations de la période		437	- 561		- 124	0	- 124
Au 30-06-2009	60 302	94 009	-1 113	- 598	152 600	1	152 601
Au 01-01-2010	60 302	109 179	-1 114	312	168 679	1	168 680
Résultat global de la période		9 355	973		10 328	- 23	10 305
Dividendes		-8 244			-8 244		-8 244
Variations de la période		1 111	973		2 084	- 23	2 061
Au 30-06-2010	60 302	110 290	- 141	312	170 763	- 22	170 741

2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

1. Base de préparation

Les états financiers consolidés semestriels ont été préparés conformément à la norme IAS 34, *Information Financière Intermédiaire*, tel qu'adoptée dans l'Union européenne.

2. Principes et méthodes comptables

Les états financiers consolidés semestriels ont été préparés sur la base du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des titres détenus à des fins de transaction, des titres disponibles à la vente et des instruments financiers dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers intermédiaires sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2009.

3. Principaux jugements et estimations

Les principaux jugements et estimations sont identiques à ceux repris en page 71 (point 20) du rapport annuel 2009. Ils concernent essentiellement les actifs d'impôts différés, les amortissements et dépréciations d'actifs, les provisions, les projets en stocks et les contrats de construction.

4. Périmètre de consolidation

Durant le premier semestre de l'exercice 2010, le périmètre de consolidation a enregistré les mouvements suivants :

Cessions :

- de la participation de 10,24% détenue dans la s.a. La Meute.

Valeur des actifs nets de la société cédée	179
Résultat généré par cette cession	49
Prix reçu	228

Acquisitions :

- de 50% des actions des sociétés luxembourgeoises Château de Beggen et Blauenberg.
Les justes valeurs des actifs et des passifs relatives aux sociétés acquises sont :

Stocks	10 637
Autres actifs	1 930
Dettes	4 588
Prix payé	7 979

5. Information sectorielle

L'activité de base de la Société, le **Développement Immobilier**, englobe les activités de "Bureaux", de "Résidentiel", et de "Lotissement".

L'activité du Groupe s'exerce principalement en Belgique.

2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

6. Compte de résultats par secteur

	Bureaux	Résiden- tiel	Lotisse- ment	Consolidé
30 juin 2010				
Chiffre d'affaires	39 721	4 406	4 085	48 212
Résultat opérationnel	10 196	- 207	656	10 645
Résultat financier				-2 389
Part dans le résultat des entreprises associées	1 169			1 169
Impôts				- 93
Résultat des activités poursuivies				9 332
Résultat de la période				9 332
30 juin 2009				
Chiffre d'affaires	7 151	7 208	3 648	18 007
Résultat opérationnel	2 859	- 316	479	3 022
Résultat financier				-2 396
Part dans le résultat des entreprises associées	- 19			- 19
Impôts				- 170
Résultat des activités poursuivies				437
Résultat de la période				437

7. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires se ventile comme suit par secteur :	30-06-2010	30-06-2009
Bureaux ¹	39 721	7 151
Résidentiel ²	4 406	7 208
Lotissement ³	4 085	3 648
Total chiffre d'affaires	48 212	18 007

¹ Le chiffre d'affaire "Bureaux" est principalement influencé par la vente des bâtiments de la phase I du projet *Forum* à Bruxelles Ville.

² Les promotions *Jardins de Jette* à Bruxelles (Jette), *Jardins des Sittelles* à Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert), *Mercelis* et *Crespel* à Bruxelles (Ixelles) contribuent essentiellement au chiffre d'affaires "Résidentiel".

³ Les principaux lotissements ayant contribué au chiffre d'affaires sont les lotissements de *Bredene*, *Chastres*, *Enghien*, *Ganshoren*, *Herstal*, *Limbourg*, *Tongeren*, *Waterloo* et *Woluwe-Saint-Lambert*.

8. Achats - Variations des stocks

Les achats et les variations des stocks du 1er semestre de l'exercice 2010 se ventilent comme suit par secteur :	Achats	Variations des stocks	Coûts nets
Bureaux	-6 781	-19 297	-26 078
Résidentiel	-2 727	-1 328	-4 055
Lotissement	-4 840	2 836	-2 004
Total	-14 348	-17 789	-32 137

Les coûts nets du secteur "Bureaux" sont essentiellement liés à la vente des bâtiments de la phase I du projet *Forum* à Bruxelles et à la poursuite des chantiers des projets *Château Rempart* à Tournai et *WestSide* au Grand Duché de Luxembourg.

2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

9. Frais de personnel

Cette rubrique reprend les rémunérations et honoraires du personnel, des membres du management exécutif et des administrateurs non exécutifs.

10. Autres charges opérationnelles

Se décomposent comme suit :

	30-06-2010	30-06-2009
Services et biens divers	-4 407	-3 905
Provisions	309	417
Autres charges d'exploitation	- 920	- 3
Autres charges opérationnelles	-5 018	-3 491

Principales composantes des **services et biens divers** :

	30-06-2010	30-06-2009
Loyers et charges locatives	- 520	- 553
Rétribution de tiers	-3 429	-3 120
<i>(dont honoraires payés à des tiers et relatifs au chiffre d'affaires)</i>	<i>-1 781</i>	<i>- 540</i>
Autres services et biens divers	- 458	- 232
Total des services et biens divers	-4 407	-3 905

Principales composantes des **provisions** :

	30-06-2010	30-06-2009
Provisions pour évaluation & organisation du Groupe	271	420
Autres provisions	38	-3
Total des provisions	309	417

Les autres charges d'exploitation comprennent notamment un redressement de TVA non déductible relatif aux exercices précédents. Les autres charges de l'année 2009 avaient été positivement influencées par des remboursements de taxes sur des projets de promotion.

11. Résultat financier

Composantes du résultat financier :

	30-06-2010	30-06-2009
Coûts de trésorerie "Project Financing"	- 736	-984
Coûts de trésorerie "Corporate"	- 212	-508
Instruments financiers	-1 441	-904
Résultat financier	-2 389	-2 396

12. Part dans le résultat des entreprises associées

Le résultat des entreprises associées concerne l'activité "Bureaux". Ce résultat est favorablement influencé par le projet *South City Office Fonsny*.

13. Résultat par action

Le résultat de base et le résultat dilué par action sont déterminés

à l'aide des données suivantes :

	30-06-2010	30-06-2009
Résultat net des activités poursuivies	9 332	437
Résultat net de la période	9 355	437
Nombre moyen d'actions considérées pour le résultat de base et le résultat dilué	4 121 934	4 121 934

Saisonnalité des résultats

Dû au caractère intrinsèque de son activité, le Développement Immobilier, les résultats du premier semestre 2010 ne sont pas extrapolables à l'ensemble de l'année. Ceux-ci dépendent des opérations qui seront définitivement conclues avant le 31 décembre 2010.

2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

14. Participations dans les entreprises associées

Les participations dans les entreprises associées concernent l'activité "Bureaux".	30-06-2010	31-12-2009
Valeur au 1^{er} janvier	9 194	12 543
Part dans le résultat	1 169	7
Dividendes versés par les sociétés		-3 356
Remboursement de capital par les sociétés	-4.443	
Cessions	- 179	
Mutations de l'exercice	-3 453	-3 349
Valeur au 30 juin / 31 décembre	5 741	9 194

15. Actifs - Passifs d'impôts différés

Les impôts différés figurant au bilan se rapportent aux différences temporelles suivantes :	Impôts différés actifs		Impôts différés passifs	
	30-06-2010	31-12-2009	30-06-2010	31-12-2009
Obligations en matière d'avantages du personnel	172	172		
Pertes fiscales	109	109		
Stocks			3 935	3 935
Provisions & Autres			17	17
Total	281	281	3 952	3 952

16. Stocks

La ventilation de cette rubrique par secteur est la suivante :	30-06-2010	31-12-2009
Bureaux	121 698	140 993
Résidentiel	76 185	70 235
Lotissement	55 333	49 022
Stocks	253 216	260 250

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :	30-06-2010	31-12-2009
Stocks au 1^{er} janvier	260 250	261 961
Achats de l'exercice	24 648	74 140
Cessions de l'exercice	-31 816	-73 142
Transferts de rubriques		- 646
Réductions de valeurs actées		-2 063
Réductions de valeurs reprises	134	
Mouvements de la période	-7 034	-1 711
Stocks au 30 juin / 31 décembre	253 216	260 250

Composantes par secteur des mouvements de l'exercice :	Achats	Cessions	Transferts	Dépréciations	Net
Bureaux	6 847	-26 137		- 5	-19 295
Résidentiel	13 067	-3 692	-3 564	139	5 950
Lotissement	4 734	-1 987	3 564		6 311
Total	24 648	-31 816		134	-7 034

17. Créances commerciales

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs suivants :	30-06-2010	31-12-2009
Bureaux	768	1 480
Résidentiel	1 753	2 532
Lotissement	2 356	1 143
Créances commerciales	4 877	5 155

2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

18. Autres actifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :	30-06-2010	31-12-2009
Autres créances	8 697	10 002
dont : avances à des coentreprises et entreprises associées	1 301	2 125
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer	1 209	3 245
subsidés et indemnités à recevoir	1 588	1 565
autres	4 599	3 067
Charges à reporter et produits acquis	850	893
Total	9 547	10 895
et sont relatives aux secteurs suivants :		
Bureaux	2 775	5 341
Résidentiel	5 959	4 743
Lotissement	813	811
Total	9 547	10 895

19. Endettement financier net

L'endettement net du Groupe est le solde entre les dettes financières (long terme et court terme) et la trésorerie disponible. Il s'élève à - 67.516 KEUR au 30-06-2010 contre - 36.039 KEUR au 31-12-2009.

	30-06-2010	31-12-2009
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)	25 390	67 736
Dettes financières à long terme (-)	45 112	58 835
Dettes financières à court terme (-)	47 794	44 940
Endettement financier net (-)	-67 516	-36 039

Le rapport entre l'endettement net du Groupe et ses fonds propres est de 40% au 30-06-2010.

Le Groupe est soumis, pour la plupart des dettes financières, à certains engagements financiers. Ces engagements comprennent notamment des ratios de couverture, de solvabilité et de charges. Au 30 juin 2010, tout comme les exercices précédents, le Groupe était en conformité avec tous ces engagements financiers.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles s'élèvent à 25.390 KEUR par rapport à 67.736 KEUR à fin 2009, soit une diminution de 42.346 KEUR.

Les valeurs disponibles ont évolué comme suit	30-06-2010	31-12-2009
Dépôts à terme	2 197	50 399
Valeurs disponibles	23 193	17 337
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25 390	67 736

L'explication de la variation nette de trésorerie et équivalents est mentionnée au tableau consolidé des flux de trésorerie.

Dettes financières

Les dettes financières diminuent de 10.869 KEUR, passant de 103.775 KEUR au 31 décembre 2009 à 92.906 KEUR au 30 juin 2010.

Les composantes des dettes financières s'établissent comme suit :	30-06-2010	31-12-2009
Dettes vis-à-vis d'établissements de crédit	45 112	58 835
Dettes financières à long terme	45 112	58 835
Dettes de location financement	34	34
Dettes vis-à-vis d'établissements de crédit	47 760	44 906
Dettes financières à court terme	47 794	44 940
Dettes financières totales	92 906	103 775

2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

Les dettes financières ont évolué comme suit :	30-06-2010	31-12-2009
Dettes financières long terme au 1er janvier	58 835	71 213
Dettes contractées	8 627	49 590
Dettes remboursées	-25 000	-61 968
Dettes transférées du court terme	2 650	
Dettes financières long terme au 30 juin / 31 décembre	45 112	58 835
Dettes financières court terme au 1er janvier	44 940	30 481
Dettes contractées	5 504	30 209
Dettes remboursées		-15 750
Dettes transférées au long terme	-2 650	
Dettes financières court terme au 30 juin / 31 décembre	47 794	44 940

L'essentiel des dettes financières du Groupe est constitué de crédits bancaires à taux flottant (Euribor 1 à 12 mois + marge commerciale). Toutes les dettes financières sont en EUR. Ces crédits se ventilent en :

Crédits Corporate	0	25 000
Crédits Project Financing (spécifiques à des projets)	92 906	78 775
Total des dettes financières	92 906	103 775

Echéancier des dettes financières	2010	2011	2012	Total
Montant total des dettes échéant en :	47 794	18 354	26 758	92 906

Dans le cadre de la mise à disposition de crédits long terme, Corporate ou Project Financing, le Groupe utilise des instruments financiers dérivés afin de couvrir les fluctuations de taux d'intérêts.

Au 30 juin 2010, les instruments financiers dérivés conclus en vue de couvrir des risques futurs sont les suivants :

Périodes	Instruments financiers	Prix d'exercice	Montants notionnels
08/2008 - 05/2011	CAP achetée	4,85%	40 000
04/2010 - 04/2014	IRS achetée	3,02%	10 000
03/2010 - 03/2014	IRS achetée	3,07%	8 000
03/2010 - 03/2014	IRS achetée	2,99%	7 000
06/2009 - 06/2012	CAP achetée	3,50%	16 250
12/2007 - 09/2011	CAP achetée	5,00%	14 150
06/2010 - 06/2013	IRS achetée	2,88%	20 000
	Total		115 400

Juste valeur des instruments financiers	30-06-2010	31-12-2009
Couverture de flux de trésorerie :		
CAP achetés	13	70
IRS achetés	-2 541	
COLLAR achetés		-2 242
Total	-2 528	-2 172

Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	Partie efficace	Partie inefficace	Total
Situation au 1er janvier 2010	-1 114	-1 058	-2 172
Variation de la période	198	- 554	- 356
Situation au 30 juin 2010	- 916	-1 612	-2 528

2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

20. Provisions

Les composantes des provisions évoluent comme suit :	30-06-2010	31-12-2009
Provisions attachées aux ventes	2 098	2 134
Provisions pour litiges en cours	2 980	2 980
Provisions pour évaluation & organisation du Groupe	1 288	1 866
Autres provisions	199	195
Total des provisions	6 565	7 175

21. Dettes commerciales

Se ventilent comme suit par secteur :	30-06-2010	31-12-2009
Bureaux	11 032	17 342
Résidentiel	5 298	6 812
Lotissement	957	1 054
Dettes commerciales	17 287	25 208

22. Autres passifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :	30-06-2010	31-12-2009
Dettes sociales	480	632
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer	77	5 753
Acomptes reçus ¹	587	29 672
Charges à imputer et produits à reporter	1 160	1 997
Subsides d'exploitation	2 263	2 263
Autres	4 871	6 205
Total	9 438	46 522

¹ Comprenait, au 31 décembre 2009, l'acompte reçu sur la vente de la phase I du projet *Forum*.

Les autres passifs courants sont relatifs aux secteurs suivants :	30-06-2010	31-12-2009
Bureaux	3 595	40 793
Résidentiel	5 123	4 774
Lotissement	720	955
Autres passifs courants	9 438	46 522

23. Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

Composantes par nature :	30-06-2010	30-06-2009
Résultat opérationnel	10 645	3 022
Amortissements et dépréciations d'actifs	- 92	- 199
Variation des provisions & Autres	- 665	- 465
Trésorerie des activités opérationnelles avant variation du fonds de roulement, des intérêts et des impôts payés	9 888	2 358
Variation du fonds de roulement	-24 704	-37 816
Trésorerie des activités opérationnelles avant intérêts et impôts payés	-14 816	-35 458
Intérêts	- 977	-1 972
Impôts	174	- 373
Total	-15 619	-37 803
La variation du fonds de roulement par nature s'établit comme suit :	30-06-2010	30-06-2009
Stocks	17 805	-25 725
Créances commerciales	332	1 273
Dettes commerciales	-8 300	-7 012
Acomptes reçus	-29 100	
Autres actifs et passifs courants	-5 441	-6 352
Variation du fonds de roulement	-24 704	-37 816

2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

24. Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement

Les composantes sont :	30-06-2010	30-06-2009
Acquisitions de coentreprises	-7 979	
Cessions d'entreprises associées	228	3 203
Remboursements de capital par des entreprises associées	4 443	
Autres (dont dividendes perçus des entreprises associées)	- 102	2 399
Total	-3 410	5 602

25. Flux de trésorerie provenant des activités de financement

Composantes par nature :	30-06-2010	30-06-2009
Nouveaux emprunts contractés	9 927	33 029
Remboursements d'emprunts	-25 000	-7 000
Dividendes payés aux actionnaires	-8 244	
Total	-23 317	26 029

26. Principaux engagements

	30-06-2010	31-12-2009
Engagements d'acquisition de stocks	17 545	4 860
Engagements de cession de stocks	10 834	44 093

27. Événements postérieurs à la clôture intermédiaire

Aucun événement significatif susceptible de modifier les états financiers n'est intervenu depuis la date de clôture du 30 juin 2010 jusqu'à la date du 27 août 2010, date à laquelle les états financiers ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

3. Déclaration conformément à l'Article 13 de l'A.R. du 14.11.2007

Le Baron Buysse, en qualité de Président du Conseil d'Administration, Gaëtan Piret SPRL, représentée par Monsieur Gaëtan Piret, en qualité d'Administrateur Délégué et Monsieur Philippe Opsomer, en qualité de Head of Finance, déclarent qu'à leur connaissance :

- le rapport intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants et, le cas échéant, des principales transactions entre parties liées survenus au cours des 6 premiers mois de l'exercice, et de leur incidence sur le jeu d'états financiers résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice
- le jeu d'états financiers résumés, établi conformément aux normes comptables applicables et ayant fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats du Groupe IMMOBEL et des filiales comprises dans la consolidation.

Compagnie Immobilière de Belgique SA, en abrégé Immobel SA

Rapport de revue limitée sur l'information financière consolidée semestrielle pour le semestre clôturé le 30 juin 2010

Au conseil d'administration

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé résumé, du compte de résultats consolidé résumé, de l'état du résultat global consolidé résumé, du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et des notes sélectives 1 à 27 (conjointement les "informations financières intermédiaires") de Compagnie Immobilière de Belgique SA, en abrégé Immobel SA (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe») pour le semestre clôturé le 30 juin 2010. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

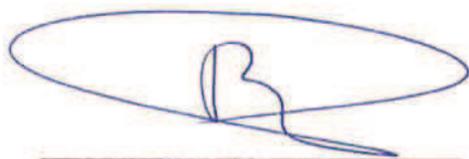
Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément à IAS 34 – *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément aux recommandations en matière de revue limitée applicables en Belgique telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes de révision appliquées pour la certification des comptes consolidés telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 30 juin 2010 n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à IAS 34 *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Diegem, le 27 août 2010

Le commissaire



DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRI.
Représentée par Pierre-Hugues Bonnefoy