

# IMMOBEL



## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL POUR LA PÉRIODE CLÔTURÉE LE 30 JUIN 2009**

### **INDEX**

<b>1. Rapport de gestion intermédiaire.....</b>	<b>1 - 2</b>
<b>2. Etats financiers consolidés résumés</b>	
2.1 Compte de résultats.....	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 - 15
<b>3. Déclaration conformément à l'Article 13 de l'A.R.     du 14.11.2007.....</b>	<b>15</b>
<b>4. Rapport du Commissaire.....</b>	<b>16</b>

# 1. RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

IMMOBEL a réalisé durant le premier semestre 2009 un bénéfice net consolidé de 0,44 MEUR, par rapport aux 2,39 MEUR au 30 juin 2008. Cette diminution est principalement à imputer à l'augmentation des charges financières liées à la réduction du capital du deuxième semestre de 2008 (40 MEUR) et à la poursuite des investissements dans les projets de développement (46 MEUR). Le résultat opérationnel au 30 juin 2009 s'élève à 3,02 MEUR en comparaison aux 4,42 MEUR réalisés au 30 juin 2008.

Durant le premier semestre 2009 IMMOBEL a poursuivi la réalisation de son Business Plan et a investi des montants significatifs (46 MEUR) dans des projets importants, tels que notamment les projets Forum, Tournai-Château Rempart et WestSide.

IMMOBEL a également négocié avec ses banques le renouvellement, avec accroissement, de lignes de crédit et garanties pour 40 MEUR. Par ailleurs, sur les 12 mois écoulés, IMMOBEL aura ainsi négocié ou renouvelé pour plus de 200 MEUR de lignes de crédit et de garanties ; ce qui lui permet de poursuivre son développement futur dans le cadre de son Business Plan à moyen terme.

## EVOLUTION DES AFFAIRES - Activités de la Société

### Activités marquantes du premier semestre 2009

Le chiffre d'affaires atteint, pour le semestre écoulé, 18,0 MEUR par rapport à 17,2 MEUR au 30 juin 2008.

En ce qui concerne les **Bureaux**, IMMOBEL a vendu les derniers bureaux (1.100 m<sup>2</sup>) dans le projet de la Ferme des 4 Sapins à Wavre.

Le chiffre d'affaires de l'activité Bureaux atteint, pour le semestre écoulé, 7,15 MEUR par rapport à 4,10 MEUR au 30 juin 2008.

Le résultat opérationnel s'élève à +2,86 MEUR à comparer à -0,32 MEUR au 30 juin 2008.

Quant au **Résidentiel**, IMMOBEL a cédé le projet Crespel en construction (participation 50%) à un investisseur privé et a vendu 26 appartements dans les projets Jolly, Mercelis, Les Jardins de Jette (participation 50%) et Résidence Erpentval.

Le chiffre d'affaires de l'activité Résidentiel atteint, pour le semestre écoulé, 7,21 MEUR par rapport à 9,21 MEUR au 30 juin 2008 ; le résultat opérationnel s'élève à -0,32 MEUR à comparer à 3,46 MEUR au 30 juin 2008.

Pour l'activité **Lotissement** 39 terrains ont été vendus ; 9 ha de terrain ont été acquis et 4 ha l'ont été sous conditions suspensives.

Le chiffre d'affaires de l'activité Lotissement atteint pour le semestre écoulé, 3,65 MEUR contre 3,86 MEUR au 30 juin 2008. Le résultat opérationnel dégagé est de 0,48 MEUR à comparer à 1,29 MEUR au 30 juin 2008.

Dans le cadre de ses **activités non stratégiques** :

- IMMOBEL et Ackermans & van Haaren (via sa filiale Sofinim) ont cédé à la Société de Développement Régional Bruxellois (S.D.R.B.), pour un montant global de 10,6 MEUR, leur participation respective de 37,5% dans la s.a. I.D.I.M, et

- IMMOBEL a vendu à Willemen Group l'entreprise générale de construction Reforme, entreprise de classe 8 située à Flémalle qui a réalisé au cours de l'exercice 2008 un chiffre d'affaire de l'ordre de 30 MEUR et qui occupe 114 personnes.

### **Principales évolutions entre le premier semestre 2009 et la même période 2008**

- **Chiffre d'affaires :**

Il s'élève à 18,0 MEUR au 30 juin 2009 à comparer à 17,2 MEUR au 30 juin 2008.

Il enregistre notamment les produits des projets Mercelis et Crespel à Ixelles et Ferme des 4 Sapins à Wavre.

- **Autres produits d'exploitation :**

Ils s'élèvent à 4,0 MEUR au premier semestre 2009 à comparer aux 4,7 MEUR du premier semestre de 2008. Le premier semestre 2009 enregistre entre autre la plus-value sur la cession de la participation détenue dans la s.a. IDIM.

- **Résultat financier :**

Le résultat financier s'élève à - 2,4 MEUR à comparer à - 0,7 MEUR au 30 juin 2008. Le remboursement de capital effectué lors du 2<sup>ième</sup> semestre 2008 et les investissements significatifs dans des projets importants contribuent notamment à cette diminution.

### **Evénements depuis la clôture et Perspectives**

IMMOBEL a concédé le 17 juillet 2009, un bail emphytéotique relatif au projet Portes de l'Europe - Ilôt P à Nivelles. Elle a ensuite cédé le tréfonds du même projet en date du 6 août 2009.

IMMOBEL rappelle qu'il n'est actuellement pas prévu qu'un projet significatif soit terminé en 2009. Il est ainsi trop tôt pour pouvoir, à ce jour, prédire le résultat de l'année 2009 mais, sur base des informations connues à ce jour et toutes autres choses restant égales, le résultat consolidé devrait être au moins en équilibre. Les projets en construction, WestSide Village (Phase II), Forum et Tournai-Château Rempart font l'objet de marques d'intérêt de la part de candidats occupants.

### **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 2008.

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

### 2.1. COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDÉ (note 1)

en milliers d'EUR

	Notes	30-06-2009	30-06-2008
<b>Revenus opérationnels</b>		<b>22 005</b>	<b>21 897</b>
Chiffre d'affaires	2	18 007	17 177
Autres produits opérationnels	3	3 998	4 720
<b>Charges opérationnelles</b>		<b>-18 983</b>	<b>-17 475</b>
Achats	4	-37 313	-31 614
Variations des stocks	4	25 312	22 591
Frais de personnel		-1 497	-2 211
Amortissements et dépréciations d'actifs	5	198	1 187
Autres charges opérationnelles	6	-5 683	-7 428
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>3 022</b>	<b>4 422</b>
Produits d'intérêt		644	2 969
Charges d'intérêt		-2 716	-3 668
Autres produits et charges financiers		- 324	
<b>Résultat financier</b>	7	<b>-2 396</b>	<b>- 699</b>
Part dans le résultat des entreprises associées		- 19	309
<b>Résultat des activités poursuivies avant impôts</b>		<b>607</b>	<b>4 032</b>
Impôts	8	- 170	- 988
<b>Résultat des activités poursuivies</b>		<b>437</b>	<b>3 044</b>
<b>Résultat des activités abandonnées</b>	9	<b>0</b>	<b>- 655</b>
<b>Résultat de la période</b>		<b>437</b>	<b>2 389</b>
<b>Part des intérêts minoritaires</b>		<b>0</b>	<b>- 4</b>
<b>Part d'IMMOBEL</b>		<b>437</b>	<b>2 393</b>
<b>Résultat de base et Résultat dilué par action (en EUR)</b>	10		
Résultat des activités poursuivies		0,11	0,74
Résultat de l'exercice		0,11	0,58

### ETAT CONSOLIDE DU RÉSULTAT GLOBAL

	Notes	30-06-2009	30-06-2008
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>437</b>	<b>2 389</b>
Couvertures de flux de trésorerie	16	-561	384
<b>Autres éléments du résultat global</b>		<b>-561</b>	<b>384</b>
<b>Résultat global de l'exercice</b>		<b>-124</b>	<b>2 773</b>
Part des intérêts minoritaires		0	- 4
<b>Part d'IMMOBEL</b>		<b>-124</b>	<b>2 777</b>

## 2.2. BILAN CONSOLIDÉ

en milliers d'EUR

<b>ACTIFS</b>	Notes	30-06-2009	31-12-2008
<b>Actifs non courants</b>		<b>13 416</b>	<b>15 934</b>
Immobilisations incorporelles		38	53
Immobilisations corporelles		984	113
Immeubles de placement		2 777	2 777
Participations dans les entreprises associées	11	9 168	12 543
Participations disponibles à la vente		117	117
Actifs d'impôts différés	12	280	304
Autres actifs non courants		52	27
<b>Actifs courants</b>		<b>323 207</b>	<b>297 810</b>
Stocks	13	287 911	261 961
Créances commerciales	14	5 778	7 000
Créances fiscales		195	290
Autres actifs courants	15	17 039	12 767
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	12 284	15 792
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	17		<b>5 407</b>
<b>Total des actifs</b>		<b>336 623</b>	<b>319 151</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	Notes	30-06-2009	31-12-2008
<b>Capitaux propres totaux</b>	14	<b>152 601</b>	<b>152 725</b>
<b>Capitaux propres Part d'IMMOBEL</b>		<b>152 600</b>	<b>152 724</b>
Capital		60 302	60 302
Résultats non distribués		92 298	92 422
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Passifs non courants</b>		<b>112 354</b>	<b>86 514</b>
Pensions et obligations similaires		1 665	1 665
Provisions	18	4 050	4 059
Passifs d'impôts différés	12	3 980	3 952
Dettes financières	16	97 034	71 213
Dettes commerciales	19	5 625	5 625
<b>Passifs courants</b>		<b>71 668</b>	<b>79 912</b>
Provisions	18	4 517	4 513
Dettes financières	16	30 688	30 481
Dettes commerciales	19	20 593	27 605
Dettes fiscales		214	516
Autres passifs courants	20	15 656	16 797
<b>Total des capitaux propres et passifs</b>		<b>336 623</b>	<b>319 151</b>

## 2.3. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

	Notes	30-06-2009	30-06-2008
Flux de trésorerie provenant :			
- des activités opérationnelles	21	-35 831	-35 176
- des activités d'investissement	22	5 602	-8 660
- des activités de financement	23	24 057	-50 837
- des activités poursuivies		<b>-6 172</b>	<b>-94 673</b>
- des activités abandonnées	24	2 664	0
<b>Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>		<b>-3 508</b>	<b>-94 673</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie en début de période</b>		<b>15 792</b>	<b>132 732</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie en fin de période</b>		<b>12 284</b>	<b>38 059</b>

## 2.4. ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

en milliers d'EUR

	Capital	Résultats non distribués	Écarts de conversion	Capitaux propres attribuables au Groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres totaux
<b>Au 01-01-2008</b>	<b>100 285</b>	<b>105 935</b>	<b>- 50</b>	<b>206 170</b>	<b>24</b>	<b>206 194</b>
Résultat global de la période		2 777		2 777	- 4	2 773
Dividendes		-19 785		-19 785		-19 785
Autres mouvements			50	50		50
<b>Variations de la période</b>		<b>-17 008</b>	<b>50</b>	<b>-16 958</b>	<b>- 4</b>	<b>-16 962</b>
<b>Au 30-06-2008</b>	<b>100 285</b>	<b>88 927</b>		<b>189 212</b>	<b>20</b>	<b>189 232</b>
<b>Au 01-01-2009</b>	<b>60 302</b>	<b>92 422</b>		<b>152 724</b>	<b>1</b>	<b>152 725</b>
Résultat global de la période		- 124		- 124	0	- 124
<b>Variations de la période</b>		<b>- 124</b>		<b>- 124</b>	<b>0</b>	<b>- 124</b>
<b>Au 30-06-2009</b>	<b>60 302</b>	<b>92 298</b>		<b>152 600</b>	<b>1</b>	<b>152 601</b>

## 2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

### Base de préparation

Les états financiers consolidés semestriels ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne et conformément à la norme IAS 34, *Information Financière Intermédiaire*.

### 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 2008.

### Evolution des normes IFRS

Les normes et amendements suivants sont applicables à partir du 1er janvier 2009 et ont été adoptés par le Groupe :

- IAS 1, "Présentation des états financiers";
- IFRS 8, "Information sectorielle";
- Amendement à IFRS 7, "Instruments financiers : informations à fournir";
- Amendement à IAS 23, "Coûts d'emprunt";
- IFRIC 15, "Contrats liés à la construction d'immeubles".

Les normes, amendements et interprétations suivants sont applicables à partir du 1er janvier 2009 mais ne sont actuellement pas applicables au Groupe :

- IFRIC 13, "Programme de fidélisation des clients";
- IFRIC 16, "Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger";
- Amendement à IFRS 2, "Payement fondé sur des actions";
- Amendement à IAS 32, "Instruments financiers : présentation";
- Amendements à IFRIC 9, "Réévaluation des dérivés incorporés" et IAS 39, "Instruments financiers - comptabilisation et évaluation";
- Amendements à IFRS 1 et IAS 27, "Coût d'une participation dans une filiale, une entité contrôlée conjointement ou une entreprise associée".

Les normes, amendements et interprétations suivants ont été publiés, mais ne sont pas applicables au 1er janvier 2009 et n'ont pas été adoptés anticipativement :

- IFRS 3 (révisé), "Regroupements d'entreprises" et les amendements conséquents d'IAS 27 "Etats financiers consolidés et individuels", IAS 28 "Participation dans des entreprises associées" et IAS 31 "Participations dans des joint-ventures".

### Périmètre de consolidation

Durant le premier semestre de l'exercice 2009, le périmètre de consolidation a enregistré les mouvements suivants :

- Cessions :
- de la participation de 37,5% détenue dans la s.a. I.D.I.M
  - de 100% de la participation détenue dans la s.a. Reforme

Valeur des actifs nets des sociétés cédées	5 407
Résultats générés par ces cessions	2 102

### Information sectorielle

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

La société Reforme, active dans les domaines de la construction et de la rénovation, vendue en mars 2009, est reprise sous Secteur **Divers**.

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

## 2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

### 1. Compte de résultats par secteur

	Bureaux	Résiden- tuel	Lotisse- ment	Dévelop- pement	Divers	Consolidé
<b>30 juin 2009</b>						
Chiffre d'affaires	7 151	7 208	3 648	18 007		18 007
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2 859</b>	<b>- 316</b>	<b>479</b>	<b>3 022</b>		<b>3 022</b>
Résultat financier						-2 396
Part dans le résultat des entreprises associées	- 19		- 19			- 19
Impôts						- 170
<b>Résultat des activités poursuivies</b>						<b>437</b>
Résultat des activités abandonnées					0	0
<b>Résultat de la période</b>						<b>437</b>
<b>30 juin 2008</b>						
Chiffre d'affaires	4 100	9 214	3 863	17 177		17 177
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>- 324</b>	<b>3 460</b>	<b>1 286</b>	<b>4 422</b>		<b>4 422</b>
Résultat financier						- 699
Part dans le résultat des entreprises associées	309		309			309
Impôts						- 988
<b>Résultat des activités poursuivies</b>						<b>3 044</b>
Résultat des activités abandonnées					- 655	- 655
<b>Résultat de la période</b>						<b>2 389</b>

### 2. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé ne comprend pas le chiffre d'affaires des sociétés reprises sous la rubrique "Résultat des activités abandonnées".

Le chiffre d'affaires se ventile comme suit par secteur :

	30-06-2009	30-06-2008
Développement :		
- Bureaux <sup>1</sup>	7 151	4 100
- Résidentiel <sup>2</sup>	7 208	9 214
- Lotissement <sup>3</sup>	3 648	3 863
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>18 007</b>	<b>17 177</b>

<sup>1</sup> Le contrat de construction *Mercelis* à Bruxelles (Ixelles) et la cession du projet *Ferme des 4 Sapins* à Wavre contribuent notamment au chiffre d'affaires "Développement Bureaux".

<sup>2</sup> Le chiffre d'affaires "Développement Résidentiel" est essentiellement influencé par le projet *Crespel* à Bruxelles (Ixelles) et les promotions *Jardin des Sittelles* à Bruxelles, (Woluwe-Saint-Lambert), *Jardins de Jette* à Bruxelles, *Mercelis* à Bruxelles (Ixelles) et *Résidence Erpentval* à Erpent.

<sup>3</sup> Les principaux lotissements ayant contribué au chiffre d'affaires sont les lotissements de *Bredene*, *Genval*, *Enghien*, *Limbourg*, *Sart Bernard* et *Soumagne*.

## 2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

### 3. Autres produits opérationnels

Cette rubrique enregistre principalement :	30-06-2009	30-06-2008
Profits sur cessions de participations <sup>(1)</sup>	2 102	1 348
Autres produits	516	826
Subsides et Indemnités <sup>(2)</sup>	1 380	2 546
<b>Total Autres produits opérationnels</b>	<b>3 998</b>	<b>4 720</b>

<sup>(1)</sup> Les chiffres de 2009 sont relatifs à la cession de la participation dans la société I.D.I.M.

<sup>(2)</sup> Comprennent notamment une indemnité perçue dans le cadre d'un chantier de promotion à Mons.

### 4. Achats - Variations des stocks

Les achats et les variations des stocks du 1er semestre de l'exercice 2009 se ventilent comme suit par secteur :	Achats	Variations des stocks	Coûts nets
Développement :			
- Bureaux	-26 195	22 073	-4 122
- Résidentiel	-8 615	2 433	-6 182
- Lotissement	-2 503	806	-1 697
<b>Total</b>	<b>-37 313</b>	<b>25 312</b>	<b>-12 001</b>

Les achats du secteur Développement "Bureaux" sont essentiellement liés aux travaux des chantiers *Forum* à Bruxelles, *château Rempart* à Tournai et *WestSide* au Grand Duché de Luxembourg.

Les achats du secteur Développement "Résidentiel" sont essentiellement liés aux travaux des chantiers *Jardins de Jette*, *Mercellis* à Bruxelles (Ixelles), *Place des Martyrs* à Bruxelles, *Foncière du Parc* à Bruxelles et *Crespel* à Bruxelles (Ixelles).

### 5. Amortissements et dépréciations d'actifs

Se décomposent comme suit :	30-06-2009	30-06-2008
Amortissements sur immobilisations incorporelles & corporelles	- 76	- 45
Gain (perte) de valeur sur participations associées		168
Réductions de valeur sur stocks	- 7	- 1
Reprises de réductions de valeur sur stocks	231	933
Réductions de valeur sur créances		- 32
Reprises de réductions de valeur sur créances	50	164
<b>Amortissements et dépréciations d'actifs</b>	<b>198</b>	<b>1 187</b>

### 6. Autres charges opérationnelles

Se décomposent comme suit :	30-06-2009	30-06-2008
Services et biens divers	-6 145	-6 331
Provisions	465	1 147
Autres charges d'exploitation	- 3	-2 244
<b>Autres charges opérationnelles</b>	<b>-5 683</b>	<b>-7 428</b>

Principales composantes des services et biens divers :	30-06-2009	30-06-2008
Loyers et charges locatives	- 553	- 669
Rétribution de tiers	-5 361	-4 913
Autres services et biens divers	- 231	- 749
<b>Total des services et biens divers</b>	<b>-6 145</b>	<b>-6 331</b>

## 2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

Principales composantes des <b>provisions</b> :	30-06-2009	30-06-2008
Provisions relatives aux ventes	45	975
Provisions pour évaluation & organisation du Groupe	468	
Autres provisions	-48	172
<b>Total des provisions</b>	<b>465</b>	<b>1 147</b>

La diminution des autres charges opérationnelles résulte essentiellement du remboursement et de la diminution des taxes (précomptes immobiliers, taxes régionales, communales ...) sur des actifs repris en stocks.

### 7. Résultat financier

Composantes du résultat financier :	30-06-2009	30-06-2008
Coûts nets de trésorerie "Project Financing"	- 984	-1.112
Coûts nets de trésorerie "Corporate"	- 508	-50
Dividendes et intérêts d'autres actifs non courants		70
(Pertes) / Gains sur instruments financiers	- 904	393
<b>Résultat financier</b>	<b>-2 396</b>	<b>- 699</b>

### 8. Impôts

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :	30-06-2009	30-06-2008
Impôts courants	-166	-968
Impôts différés	-4	-20
<b>Total de la Charge d'impôts</b>	<b>- 170</b>	<b>- 988</b>

### 9. Résultat des activités abandonnées

Cette rubrique concerne la société Reforme, vendue en mars 2009.

### 10. Résultat par action

Le résultat de base et le résultat dilué par action sont déterminés à l'aide des données suivantes :

	30-06-2009	30-06-2008
Résultat net des activités poursuivies	437	3 044
Part du Groupe dans le résultat net de l'exercice	437	2 393
Nombre moyen d'actions considérées pour le résultat de base et le résultat dilué	4 121 934	4 121 934
Résultat de base / Résultat dilué par action (en EUR) des activités abandonnées	0,00	- 0,16

#### Saisonnalité des résultats

Dû au caractère intrinsèque de son activité, le Développement Immobilier, les résultats du premier semestre 2009 ne sont pas extrapolables à l'ensemble de l'année. Ceux-ci dépendent des opérations qui seront définitivement conclues avant le 31 décembre 2009.

## 2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

### 11. Participations dans les entreprises associées

Les participations dans les entreprises associées concernent l'activité "Développement - Bureaux".

	30-06-2009	31-12-2008
<b>Valeur au 1<sup>er</sup> janvier</b>	<b>12 543</b>	<b>19 929</b>
Part dans le résultat	- 19	2 292
Dividendes versés par les sociétés	-3 356	-2 471
Acquisitions et transferts de rubriques		21
Cessions & désaffectations		-1 242
Remboursement de capital par les sociétés		-5.325
Gains de valeur		2.542
Transfert à la rubrique "Actifs détenus en vue de la vente"		-3 203
<b>Mutations de l'exercice</b>	<b>-3 375</b>	<b>-7 386</b>
<b>Valeur au 30 juin / 31 décembre</b>	<b>9 168</b>	<b>12 543</b>

### 12. Actifs - Passifs d'impôts différés

Les impôts différés figurant au bilan se rapportent aux différences temporelles suivantes :

	Impôts différés actifs		Impôts différés passifs	
	30-06-2009	31-12-2008	30-06-2009	31-12-2008
Contrats de construction		24		
Obligations en matière d'avantages du personnel	172	172		
Pertes fiscales	108	108		
Stocks			3 935	3 935
Provisions & Autres			45	17
<b>Total</b>	<b>280</b>	<b>304</b>	<b>3 980</b>	<b>3 952</b>

	Actifs	Passifs	Total
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2009</b>	<b>304</b>	<b>-3 952</b>	<b>-3 648</b>
Charge d'impôts différés enregistrée en résultats	- 24	- 28	- 52
<b>Variation de la période</b>	<b>- 24</b>	<b>- 28</b>	<b>- 52</b>
<b>Au 30 juin 2009</b>	<b>280</b>	<b>-3 980</b>	<b>-3 700</b>

### 13. Stocks

La ventilation de cette rubrique par secteur est la suivante :

	30-06-2009	31-12-2008
Développement :		
- Bureaux	188 138	165 707
- Résidentiel	53 729	50 356
- Lotissement	46 044	45 898
<b>Stocks</b>	<b>287 911</b>	<b>261 961</b>

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

	30-06-2009	31-12-2008
<b>Stocks au 1<sup>er</sup> janvier</b>	<b>261 961</b>	<b>224 639</b>
Achats de l'exercice	35 196	80 660
Cessions de l'exercice	-9 470	-44 190
Transferts de rubriques		- 834
Réductions de valeurs actées	- 7	- 12
Réductions de valeurs reprises	231	1 698
<b>Mouvements de la période</b>	<b>25 950</b>	<b>37 322</b>
<b>Stocks au 30 juin / 31 décembre</b>	<b>287 911</b>	<b>261 961</b>

## 2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

Composantes par secteur des mouvements de l'exercice :	Achats	Cessions Transferts	Déprécia- tions	Net
Développement :				
- Bureaux	23 539	-1 102	- 6	22 431
- Résidentiel	8 744	-5 601	230	3 373
- Lotissement	2 913	-2 767		146
<b>Total</b>	<b>35 196</b>	<b>-9 470</b>	<b>224</b>	<b>25 950</b>

Les achats du secteur "Développement - Bureaux" sont principalement influencés par les projets *Forum* à Bruxelles, *Château Rempart* à Tournai et *WestSide* au Grand Duché de Luxembourg.

Les achats et les ventes du secteur "Development - Résidentiel" concernent essentiellement les projets *Jardins de Jette*, *Jardin des Sittelles*, *Foncière du Parc*, *Mercelis*, *Crespel*, *Place des Martyrs* et *Résidence Erpentval*.

### 14. Créances commerciales

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs suivants :	30-06-2009	31-12-2008
Développement :		
- Bureaux	1 851	5 093
- Résidentiel	3 058	1 118
- Lotissement	869	789
<b>Créances commerciales</b>	<b>5 778</b>	<b>7 000</b>

### 15. Autres actifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :	30-06-2009	31-12-2008
Autres créances	15 937	11 742
dont : avances à des coentreprises et entreprises associées	2 411	2 431
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer	5 058	2 593
autres	8 468	6 718
Charges à reporter et produits acquis	1 102	1 025
<b>Total</b>	<b>17 039</b>	<b>12 767</b>

et sont relatives aux secteurs suivants :

Développement :		
- Bureaux	9 268	9 154
- Résidentiel	6 863	5 732
- Lotissement	908	881
<b>Total</b>	<b>17 039</b>	<b>15 767</b>

### 16. 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 115.438 KEUR au 30-06-2009 contre 85.902 KEUR au 31-12-2008.

	30-06-2009	31-12-2008
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)	12 284	15 792
Dettes financières à long terme (-)	97 034	71 213
Dettes financières à court terme (-)	30 688	30 481
<b>Endettement financier net (-)</b>	<b>-115 438</b>	<b>-85 902</b>

Le rapport entre l'endettement net du Groupe et ses fonds propres est de 76% au 30-06-2009.

## 2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

### Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles s'élèvent à 12.284 KEUR par rapport à 15.792 KEUR à fin 2008, soit une diminution de 3.508 KEUR.

Les valeurs disponibles ont évolué comme suit	<b>30-06-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Dépôts à terme	9 567	13 844
Valeurs disponibles	2 717	1 948
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>12 284</b>	<b>15 792</b>

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

### Dettes financières

Les dettes financières augmentent de 26.028 KEUR, passant de 101.694 KEUR au 31 décembre 2008 à 127.722 KEUR au 30 juin 2009.

Les composantes des dettes financières s'établissent comme suit :	<b>30-06-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Dettes vis-à-vis d'établissements de crédit	97 034	71 213
<b>Dettes financières à long terme</b>	<b>97 034</b>	<b>71 213</b>
Dettes de location financement	34	34
Dettes vis-à-vis d'établissements de crédit	30 654	30 447
<b>Dettes financières à court terme</b>	<b>30 688</b>	<b>30 481</b>
<b>Dettes financières totales</b>	<b>127 722</b>	<b>101 694</b>

Les dettes financières ont évolué comme suit :	<b>30-06-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
<b>Dettes financières long terme au 1er janvier</b>	<b>71 213</b>	<b>29 475</b>
Dettes contractées	32 821	77 936
Dettes remboursées	-7 000	-5 257
Cessions - Déconsolidations		- 494
Dettes transférées à court terme		-30 447
<b>Dettes financières long terme au 30 juin / 31 décembre</b>	<b>97 034</b>	<b>71 213</b>
<b>Dettes financières court terme au 1er janvier</b>	<b>30 481</b>	<b>91 769</b>
Dettes contractées	207	
Dettes remboursées		-87 560
Cessions - Déconsolidations		-4 175
Dettes transférées du long terme		30 447
<b>Dettes financières court terme au 30 juin / 31 décembre</b>	<b>30 688</b>	<b>30 481</b>

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	45 000	52 000
Crédits Project Financing (spécifiques à des projets)	82 722	49 694
<b>Total des dettes financières</b>	<b>127 722</b>	<b>101 694</b>

<b>Echéancier des dettes financières</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>Total</b>
Montant total des dettes échéant en :	28 038	11 864	87 820	<b>127 722</b>

## 2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

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 2009, les instruments financiers dérivés conclus en vue de couvrir des risques futurs sont les suivants :

Périodes	Options	Prix d'exercice	Montants notionnels
06/2004 - 06/2009	COLLAR achetée	4,30% - 5,15%	15 000
09/2008 - 09/2011	COLLAR achetée	3,60% - 5,50%	29 000
04/2009 - 04/2012	COLLAR achetée	3,50% - 5,30%	25 000
12/2007 - 09/2011	CAP achetée	5,00%	14 150
05/2008 - 05/2010	CAP achetée	4,85%	13 000
05 & 08/2008 - 05/2011	CAP achetée	4,85%	40 000
06/2009 - 06/2012	CAP achetée	3,50%	16 250
	<b>Total</b>		<b>152 400</b>

<b>Juste valeur des instruments financiers</b>	<b>30-06-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Couverture de flux de trésorerie :		
Options CAP achetées	114	46
Options COLLAR achetées	-2 401	-1 485
<b>Total</b>	<b>-2 287</b>	<b>-1 439</b>

<b>Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés</b>	<b>Partie efficace</b>	<b>Partie inefficace</b>
<b>Situation au 1er janvier 2009</b>	<b>- 552</b>	<b>- 887</b>
Variation de la période	- 561	- 287
<b>Situation au 30 juin 2009</b>	<b>-1 113</b>	<b>-1 174</b>

### 17. Actifs détenus en vue de la vente

Cette rubrique comprenait les sociétés Reforme, vendue en mars 2009, et IDIM, vendue en janvier 2009.

### 18. Provisions

Les composantes des provisions évoluent comme suit :	<b>30-06-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Provisions attachées aux ventes	2 648	2 233
Provisions pour litiges en cours	2 980	2 980
Provisions pour évaluation & organisation du Groupe	1 978	2 446
Autres provisions	961	913
<b>Total des provisions</b>	<b>8 567</b>	<b>8 572</b>
<b>Provisions au 1er janvier</b>	<b>8 572</b>	<b>11 791</b>
Dotations	508	218
Utilisations	- 513	-3 708
Acquisitions & transferts		271
<b>Variations de l'exercice</b>	<b>- 5</b>	<b>-3 219</b>
<b>Provisions au 30 juin / 31 décembre</b>	<b>8 567</b>	<b>8 572</b>
Dont provisions à court terme	4 517	4 513

## 2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

### 19. Dettes commerciales

Se ventilent comme suit par secteur :		30-06-2009	31-12-2008
Développement :			
- Bureaux		17 949	18 854
- Résidentiel		6 842	12 483
- Lotissement		1 427	1 893
<b>Dettes commerciales</b>		<b>26 218</b>	<b>33 230</b>
Echéancier des dettes commerciales long terme :			
	échéant en 2010	3 000	
	échéant en 2011	2 625	
	<b>Total</b>	<b>5 625</b>	

### 20. Autres passifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :		30-06-2009	31-12-2008
Dettes sociales		527	851
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer		604	329
Charges à imputer et produits à reporter		4 439	2 284
Subsides d'exploitation		2 243	2 243
Autres		7 843	11 090
<b>Total</b>		<b>15 656</b>	<b>16 797</b>
Les autres passifs courants sont relatifs aux secteurs suivants :			
Développement :			
- Bureaux		9 359	11 050
- Résidentiel		5 476	4 795
- Lotissement		821	952
<b>Autres passifs courants</b>		<b>15 656</b>	<b>16 797</b>

### 21. Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

Composantes par nature :		30-06-2009	30-06-2008
Résultat opérationnel		3 022	3 843
Amortissements et dépréciations d'actifs		- 199	- 941
Variation des provisions		- 465	- 1 205
<b>Trésorerie des activités opérationnelles avant variation du fonds de roulement et des impôts payés</b>		<b>2 358</b>	<b>1 697</b>
Variation du fonds de roulement		-37 816	-36 011
<b>Trésorerie des activités opérationnelles avant impôts payés</b>		<b>-35 458</b>	<b>-34 314</b>
Impôts payés		- 373	- 862
<b>Total</b>		<b>-35 831</b>	<b>-35 176</b>
La variation du fonds de roulement par nature s'établit comme suit :			
Stocks		-25 725	-22 498
Créances commerciales		1 273	2 039
Dettes commerciales		-7 012	-11 794
Autres actifs et passifs courants		-6 352	-3 758
<b>Variation du fonds de roulement</b>		<b>-37 816</b>	<b>-36 011</b>

### 22. Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement

Les composantes sont :		30-06-2009	30-06-2008
Acquisitions de filiales et coentreprises			-11 356
Cessions de filiales et coentreprises		3 203	
Autres (dont dividendes perçus des entreprises associées)		2 399	2 696
<b>Total</b>		<b>5 602</b>	<b>-8 660</b>

## 2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

### 23. Flux de trésorerie provenant des activités de financement

Composantes par nature :	30-06-2009	30-06-2008
Nouveaux emprunts contractés	33 028	13 653
Remboursements d'emprunts	-7 000	-43 046
Coûts financiers nets	-1 971	-1 659
Dividendes payés aux actionnaires		-19 785
<b>Total</b>	<b>24 057</b>	<b>-50 837</b>

### 24. Flux de trésorerie provenant des activités abandonnées

Cette rubrique concerne la société Reforme, vendue en mars 2009.

### 25. 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 2009 jusqu'à la date du 26 août 2009, 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, 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 réviseur, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats du Groupe IMMOBEL et des filiales comprises dans la consolidation.

## COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE SA

### RAPPORT DE REVUE LIMITEE SUR L'INFORMATION FINANCIERE CONSOLIDEE SEMESTRIELLE POUR LE SEMESTRE CLOTURE LE 30 JUIN 2009

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 selectives 1 à 25 (conjointement les "informations financières intermédiaires") de COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE SA (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe») pour le semestre clôturé le 30 juin 2009. 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'édictees 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'édictees 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 les informations financières intermédiaires pour le semestre clôturé le 30 juin 2009 ne sont pas établies conformément à IAS 34 *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Diegem, le 26 août 2009

**Le Commissaire**



**DELOITTE** Reviseurs d'Entreprises  
SC s.f.d. SCRL  
Représentée par Pierre-Hugues Bonnefoy