

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE

I M M O B E L

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL POUR LA PÉRIODE CLÔTURÉE LE 30 JUIN 2008

INDEX

1. Rapport de gestion intermédiaire.....	1 - 3
2. Etats financiers consolidés résumés	
2.1 Compte de résultats.....	4
2.2 Bilan.....	5
2.3 Tableau des flux de trésorerie.....	6
2.4 Etat des variations des capitaux propres.....	6
2.5 Notes sur les états financiers.....	7 - 15
3. Déclaration conformément à l'Article 13 de l'A.R. du 14.11.2007.....	15
4. Rapport du Commissaire.....	16

1. RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

IMMOBEL a réalisé durant le premier semestre 2008 un bénéfice net consolidé de 2,39 MEUR, par rapport aux 20,26 MEUR au 30 juin 2007. Le résultat opérationnel au 30 juin s'élève à 3,84 MEUR en comparaison aux 22,36 MEUR réalisés au 30 juin 2007.

Les résultats du premier semestre 2008 sont en ligne avec les attentes.

Comme indiqué lors des différentes communications de la Société aucun projet significatif ne doit arriver à maturité en 2008. Ce qui explique les évolutions du résultat entre le premier semestre 2007 et 2008.

Durant le premier semestre 2008, IMMOBEL a investi des montants significatifs dans des projets importants tels que notamment le redéveloppement de la Cité Administrative de l'Etat et du projet Forum.

EVOLUTION DES AFFAIRES - Activités de la Société

1. Développement Immobilier

Le chiffre d'affaires de l'activité Développement Immobilier atteint, pour le semestre écoulé, 17,17 MEUR par rapport à 72,48 MEUR au 30 juin 2007.

Durant le premier semestre 2008, l'activité Développement Immobilier de IMMOBEL s'est déclinée dans le cadre de ses départements Bureaux, Résidentiel et Lotissement, comme détaillé ci-dessous :

a) Bureaux : IMMOBEL a :

- acquis 15% complémentaire dans la SA RAC INVESTMENT CORP., la société propriétaire de la *Cité Administrative de l'Etat*, site idéalement situé à la croisée du haut et du bas de Bruxelles, pour le développer conjointement avec le groupe BREEVAST,
- acquis les 50% restants dans WESTSIDE SA qui permet le développement de la Phase II du projet *WestSide Village au Grand Duché de Luxembourg à Mamer* (\pm 12.000 m²),
- cédé (sous compromis) l'Ilôt 9 (1.512 m²) à *Bruxelles (Place des Martyrs)*,
- loué 5.942 m² à ARCELOR dans *Ellipse Building, à Schaerbeek*,
- procédé, en partenariat, à la réception provisoire des projets *Omega Court* (partie Bureaux) à *Auderghem*, et du D4 (dans le cadre du Groupe Société Espace Leopold) à *Etterbeek*.

Le chiffre d'affaires de l'activité Bureaux atteint, pour le semestre écoulé, 3,96 MEUR par rapport à 59,23 MEUR au 30 juin 2007; le résultat opérationnel s'élève à -0,29 MEUR à comparer à 25,04 MEUR au 30 juin 2007.

b) En ce qui concerne le Résidentiel, IMMOBEL a, durant le premier semestre 2008, vendu 48 appartements et 10 maisons dans les projets *Résidence Erpentval, Jolly, Mercelis, Les Jardins de Jette, le Jardin des Sittelles et Omega Court*.

Le chiffre d'affaires de l'activité Résidentiel atteint, pour le semestre écoulé, 9,21 MEUR par rapport à 9,56 MEUR au 30 juin 2007 ; le résultat opérationnel s'élève à 3,46 MEUR à comparer à -0,38 MEUR au 30 juin 2007.

- c) Au niveau du **Lotissement**, 64 terrains ont été vendus ; le département a par ailleurs acquis 15ha 96a de terrains et 12ha 13a sous conditions suspensives.
Les investissements en voirie se sont élevés à 2,17 MEUR.

Le chiffre d'affaires de l'activité Lotissement atteint pour le semestre écoulé, 3,86 MEUR contre 3,33 MEUR au 30 juin 2007. Le résultat opérationnel dégagé est 1,29 MEUR à comparer à 0,75 MEUR au 30 juin 2007.

d) **Project Management**

Durant le premier semestre 2008, le Project Management a poursuivi ses missions dans le cadre des projets de Bureaux : Brusselstower, Forum, le redéveloppement du site de la Cité Administrative de l'Etat, WestSide Village (au Grand-Duché de Luxembourg), etc. et dans le cadres des Projets Résidentiels e.a. Foncière du Parc, Crespel, et un hôtel Place des Martyrs, Ilot 7 à Bruxelles, Bella Vita à Waterloo, etc.

2. Principales évolutions entre le premier semestre 2008 et la même période 2007

- Chiffre d'affaires :
Il s'élève à 29.9 MEUR au 30.06.2008, à comparer aux 92 MEUR au 30 juin 2007.
En 2007, IMMOBEL a notamment vendu le bâtiment « Ellipse Building » ; aucune vente de taille similaire n'a eu lieu durant ce premier semestre 2008.
- Autres produits d'exploitation :
Ils s'élèvent à 4,9 MEUR au premier semestre 2008 à comparer aux 32,3 MEUR du premier semestre 2007.
L'écart provient de la cession en 2007 des participations détenue dans les sociétés Immo Gaucheret et Crown Avenue alors qu'aucune cession significative n'a eu lieu au premier semestre 2008.
- Achats et variations des stocks :
Le premier semestre 2007 a été caractérisé par les cessions de bâtiments venus à maturité. L'année 2008 est une année d'investissement dans les projets avec 31,6 MEUR investis durant ce premier semestre.
- Résultat financier :
Compte tenu de la structure bilantaire à fin 2007 avec une trésorerie nette positive, le Groupe a fortement réduit ses charges financières et augmenté ses produits financiers durant ce 1^{er} semestre 2008 pour aboutir à un résultat financier de -0.8 MEUR au 30 juin 2008, à comparer aux -3.9 MEUR au 30 juin 2007.
- Impôts :
La charge d'impôts 2007 avait été caractérisée par des reprises d'impôts différés, ce qui n'est plus d'application cette année 2008. Les impôts s'élèvent ainsi au 30 juin 2008 à -1 MEUR contre + 1.4 MEUR en 2007.

3. Divers

Le chiffre d'affaires de la société REFORME, seule filiale industrielle du Groupe, s'élève à 12,71 MEUR par rapport à 16,94 MEUR en 2007.

En outre, IMMOBEL, a également cédé durant le premier semestre 2008 la participation de 1,75 % qu'elle détenait dans la COMPAGNIE LE ZOUTE.

Evénements depuis la clôture et Perspectives

IMMOBEL a cédé, depuis le 30 juin 2008, la société (participation 50%), détenant le projet *Omega Court*, partie bureaux, situé à Bruxelles (Auderghem) de 17.026 m² à COFINIMMO.

A l'issue de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 20 août 2008, les actionnaires ont décidé de réduire le capital de la Société à concurrence de près de 40 MEUR, sans annulation de titres, par remboursement en espèces d'un montant de 9,70 EUR par action contre remise du coupon n° 20 payable à partir de mi-novembre 2008.

Comme déjà communiqué, IMMOBEL rappelle qu'il n'est actuellement pas prévu qu'un projet significatif arrive à maturité en 2008.

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 pages 22 et 23 du Rapport Annuel 2007.

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	30-06-2008	30-06-2007
Revenus opérationnels		34 736	124 234
Chiffre d'affaires	1	29 883	91 964
Autres produits opérationnels	2	4 853	32 270
Charges opérationnelles		-30 893	-101 879
Achats	3	-40 444	-40 074
Variations des stocks	3	22 748	-36 548
Frais de personnel		-5 418	-6 304
Amortissements et dépréciations d'actifs		941	-1 775
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-3 784
Autres charges opérationnelles	4	-8 720	-13 394
Résultat opérationnel		3 843	22 355
Charges financières		-3 815	-6 874
Produits financiers		3 040	2 995
Résultat financier	5	- 775	-3 879
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		309	350
Résultat avant impôts		3 377	18 826
Impôts	6	- 988	1 412
Résultat de la période		2 389	20 238
Part des intérêts minoritaires		- 4	- 22
Part de la COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE		2 393	20 260
Résultat de base et Résultat dilué par action (en EUR)	7	0,58	4,92

2.2. BILAN CONSOLIDÉ

en milliers d'EUR

ACTIFS	Notes	30-06-2008	31-12-2007
Actifs non courants		23 654	27 284
Immobilisations incorporelles		55	45
Immobilisations corporelles		2 269	2 182
Immeubles de placement		3 186	3 186
Participations mises en équivalence	8	16 854	19 929
Participations disponibles à la vente		172	776
Actifs d'impôts différés	9	490	519
Autres actifs non courants		628	647
Actifs courants		342 492	393 131
Stocks	10	268 752	224 639
Créances commerciales	11	16 967	18 558
Créances fiscales		301	97
Autres actifs courants	12	18 413	17 105
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	38 059	132 732
Total des actifs		366 146	420 415

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Notes	30-06-2008	31-12-2007
Capitaux propres totaux	14	189 232	206 194
Capitaux propres Part de la COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE		189 212	206 170
Capital		100 285	100 285
Réserves		88 927	105 935
Ecart de conversion			- 50
Intérêts minoritaires		20	24
Passifs non courants		102 325	49 665
Pensions et obligations similaires		1 572	1 572
Provisions	15	4 311	3 991
Passifs d'impôts différés	9	4 153	1 002
Dettes financières	13	86 664	29 475
Dettes commerciales	16	5 625	13 625
Passifs courants		74 589	164 556
Provisions	15	6 830	7 800
Dettes financières	13	8 260	91 769
Dettes commerciales	16	36 981	40 237
Dettes fiscales		3 472	2 778
Autres passifs courants	17	19 046	21 972
Total des capitaux propres et passifs		366 146	420 415

2.3. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

	Notes	30-06-2008	30-06-2007
Flux de trésorerie provenant :			
- des activités opérationnelles	18	-35 176	81 642
- des activités d'investissement	19	-8 660	22 840
- des activités de financement	20	-50 837	-86 637
Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie		-94 673	17 845
Effet de la variation des taux de change			121
Trésorerie et équivalents de trésorerie en début de période		132 732	62 478
Trésorerie et équivalents de trésorerie en fin de période		38 059	80 444

2.4. ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

en milliers d'EUR

	Capital	Résultats non distribués	Variation de la juste valeur des instruments financiers	Ecart de conversion	Capitaux propres attribuables au Groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres totaux
Au 01-01-2007	100 285	93 389		1 090	194 764	49	194 813
Résultat de la période		20 260			20 260	- 22	20 238
Ecart de conversion de la période				384	384		384
Sous-total des produits et charges de la période		20 260		384	20 644	- 22	20 622
Dividendes payés aux actionnaires		-8 244			-8 244		-8 244
Au 30-06-2007	100 285	105 405		1 474	207 164	27	207 191
Au 01-01-2008	100 285	105 935		- 50	206 170	24	206 194
Eléments directement reconnus en capitaux propres - Couverture des flux de trésorerie			384		384		384
Résultat de la période		2 393			2 393	- 4	2 389
Ecart de conversion de la période				50	50		50
Sous-total des produits et charges de la période		2 393	384	50	2 827	- 4	2 823
Dividendes payés aux actionnaires ⁽¹⁾		-19 785			-19 785		-19 785
Au 30-06-2008	100 285	88 543	384		189 212	20	189 232

Le capital est constitué de 4.121.934 actions ordinaires sans désignation de valeur nominale.

⁽¹⁾ Dividende final sur l'exercice 2007 - dividende unitaire brut de 4,80 € par action payé aux actionnaires.

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 2007.

Périmètre de consolidation

Durant le premier semestre de l'exercice 2008, le périmètre de consolidation a enregistré les mouvements suivants :

- Acquisitions :
- de 15% des actions de la société **RAC Investment Corp. (RACI Corp)**, portant notre % de détention du capital à 40%; (consolidation suivant la méthode proportionnelle en 2007 et en 2008);
 - de 50% des actions de la société **WestSide**, portant notre % de détention du capital à 100%. (société consolidée à partir du 1er janvier 2008 suivant la méthode globale).

Ces 2 acquisitions ont été faites avec effet au 1er janvier 2008.

Information sectorielle

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

L'immeuble *Campona Shopping Center* à Budapest (jusqu'en 2007) et la société Reforme, active dans les domaines de la construction et de la rénovation, constituent les autres activités du Groupe, reprises ci-après sous Secteur **Divers**.

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

1. Compte de résultats par secteur

	Bureaux	Résiden- tuel	Lotisse- ment	Project Manage- ment	Dévelop- pement	Divers	Elimina- tions	Consolidé
30 juin 2008								
Chiffre d'affaires "externe"	3 956	9 214	3 863	144	17 177	12 706		29 883
Ventes "intersectorielles"				418	418	2 010	-2 428	
Chiffre d'affaires "sectoriel"	3 956	9 214	3 863	562	17 595	14 716	-2 428	29 883
Résultat opérationnel	- 291	3 460	1 286	- 305	4 150	- 307		3 843
Résultat financier								- 775
Sociétés mises en équivalence	309				309			309
Impôts								- 988
Résultat de la période								2 389
30 juin 2007								
Chiffre d'affaires "externe"	59 232	9 556	3 334	356	72 478	19 486		91 964
Ventes "intersectorielles"				447	447	121	- 568	
Chiffre d'affaires "sectoriel"	59 232	9 556	3 334	803	72 925	19 607	- 568	91 964
Résultat opérationnel	25 041	- 382	753	- 207	25 205	-2 850		22 355
Résultat financier								-3 879
Sociétés mises en équivalence	350				350			350
Impôts								1 412
Résultat de la période								20 238

2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

2. Autres produits opérationnels

Cette rubrique enregistre principalement :	30-06-2008	30-06-2007
Profits sur cessions de participations ⁽¹⁾	1 348	28 743
Autres produits	959	3 096
Subsides et Indemnités	2 546	431
Total Autres produits opérationnels	4 853	32 270

⁽¹⁾ Les chiffres de 2007 étaient relatifs aux cessions des participations détenues dans les sociétés Crown Avenue (projet *Crown Avenue* à Ixelles) et Immo Gaucheret (projet *Ellipse Building* à Bruxelles (Schaerbeek)).

3. Achats - Variations des stocks

Les achats et les variations des stocks du 1er semestre de l'exercice 2008 se ventilent comme suit par secteur :	Achats	Variations des stocks	Coûts nets
Développement :			
- Bureaux	-15 985	14 888	-1 097
- Résidentiel	-10 355	4 050	-6 305
- Lotissement	-5 274	3 653	-1 621
Total Développement	-31 614	22 591	-9 023
Divers	-8 830	157	-8 673
Total	-40 444	22 748	-17 696

Les achats du secteur Développement "Bureaux" sont essentiellement liés aux travaux des chantiers *Forum* à Bruxelles, *Cité Administrative* à Bruxelles, *Omega* à Bruxelles (Auderghem) et *Avenir* à Tournai.

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

4. Autres charges opérationnelles

Se décomposent comme suit :	30-06-2008	30-06-2007
Services et biens divers	-7 587	-11 113
Provisions	1 205	- 228
Autres charges d'exploitation	-2 338	-2 053
Autres charges opérationnelles	-8 720	-13 394

Principales composantes des services et biens divers :	30-06-2008	30-06-2007
Loyers et charges locatives (ce poste inclut le loyer et les charges locatives du siège social et des loyers relatifs à des locations de matériel et de machines du secteur Construction)	-1 233	-1 431
Services et biens divers relatifs aux immeubles de placement		-1 377
Rétribution de tiers (ce poste inclut notamment les honoraires payés à des tiers et relatifs au chiffre d'affaires)	-5 239	-7 029
Autres services et biens divers (reprenant les fournitures faites à l'entreprise, les frais de publicité, d'entretien et de réparations...)	-1 115	-1 276
Total des services et biens divers	-7 587	-11 113

Principales composantes des provisions :	30-06-2008	30-06-2007
Provisions relatives aux ventes	975	-302
Autres provisions	230	74
Total des provisions	1 205	- 228

2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

Les **autres charges opérationnelles** de - 2.338 KEUR enregistrent principalement des taxes (précomptes immobiliers, taxes régionales, communales ...) non activées sur des actifs repris en stocks.

5. Résultat financier

Composantes du résultat financier :	30-06-2008	30-06-2007
Intérêts perçus	2 429	1.430
Intérêts payés	-3 000	-6.503
Dividendes et intérêts d'autres actifs non courants	70	328
Gains sur instruments financiers	394	
Autres produits / Autres charges	- 668	-184
Ecarts de conversion et différences de change		1.050
Résultat financier	- 775	-3 879

6. Impôts

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :	30-06-2008	30-06-2007
Impôts courants relatifs à l'année en cours	-991	-1.543
Impôts courants relatifs aux exercices antérieurs	23	-34
Impôts différés	-20	2.989
Total de la Charge d'impôts	-988	1.412

7. Résultat par action

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

	30-06-2008	30-06-2007
1) Part du Groupe dans le résultat net de l'exercice	2 393	20 260
2) 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 2008 ne sont pas extrapolables à l'ensemble de l'année. Ceux-ci dépendent des opérations qui seront définitivement conclues avant le 31 décembre 2008.

8. Participations mises en équivalence

Les participations mises en équivalence concernent l'activité "Développement - Bureaux".

	30-06-2008	31-12-2007
Valeur au 1^{er} janvier	19 929	19 581
Part dans le résultat	309	3 786
Acquisitions et transferts de rubriques		1 234
Cessions & retraits	-1 082	
Dividendes versés par les sociétés	-2 470	-2 130
Dépréciations	168	-2 542
Mutations de l'exercice	-3 075	348
Valeur au 30 juin / 31 décembre	16 854	19 929

2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

9. Actifs - Passifs d'impôts différés

Les impôts différés figurant au bilan se rapportent aux différences temporelles suivantes :	Impôts différés actifs		Impôts différés passifs	
	30-06-2008	31-12-2007	30-06-2008	31-12-2007
Contrats de construction	96	125		
Obligations en matière d'avantages du personnel	172	172		
Pertes fiscales	222	222		
Stocks			3 930	770
Immeubles de placement			215	215
Provisions & Autres			8	17
Total	490	519	4 153	1 002

	Actifs	Passifs	Total
Au 1^{er} janvier 2008	519	-1 002	- 483
Charge d'impôts différés enregistrée en résultats	- 29	9	- 20
Acquisitions de filiales et coentreprises		-3 160	-3 160
Variation de la période	- 29	-3 151	-3 180
Au 30 juin 2008	490	-4 153	-3 663

10. Stocks

La ventilation de cette rubrique par secteur est la suivante :	30-06-2008	31-12-2007
Développement :		
- Bureaux	172 660	137 067
- Résidentiel	55 680	48 917
- Lotissement	39 411	37 821
Total Développement	267 751	223 805
Divers	1 001	834
Stocks	268 752	224 639

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :	30-06-2008	31-12-2007
Stocks au 1^{er} janvier	224 639	302 336
Achats de l'exercice	51 137	69 455
Cessions de l'exercice (y compris les déconsolidations)	-7 966	-140 672
Réductions de valeurs actées	- 18	-6 695
Réductions de valeurs reprises	960	215
Mouvements de la période	44 113	-77 697
Stocks au 30 juin / 31 décembre	268 752	224 639

Composantes par secteur des mouvements de l'exercice :	Achats	Cessions Transferts	Dépréciations	Net
Développement :				
- Bureaux	35 009	- 366	950	35 593
- Résidentiel	11 180	-4 399	- 18	6 763
- Lotissement	4 791	-3 201		1 590
Total Développement	50 980	-7 966	932	43 946
Divers	157		10	167
Total	51 137	-7 966	942	44 113

Les achats du secteur "Développement - Bureaux" sont principalement influencés par les projets *Cité Administrative de l'Etat, Brusselstower, Forum, Omega, Avenir* et *WestSide Village*.

Les achats du secteur "Développement - Résidentiel" sont principalement influencés par les projets *Jardins de Jette, Jardin des Sittelles, Place des Martyrs, Mercellis* et *Foncière du Parc*.

2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

11. Créances commerciales

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs suivants :	30-06-2008	31-12-2007
Développement :		
- Bureaux	2 282	1 841
- Résidentiel	1 791	1 650
- Lotissement	1 220	992
- Project Management	84	454
Total Développement	5 377	4 937
Divers	11 590	13 621
Créances commerciales	16 967	18 558

12. Autres actifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :	30-06-2008	31-12-2007
Autres créances	16 782	16 141
dont : avances à des coentreprises et entreprises associées	5 412	5 863
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer	1 689	2 811
subsidés et indemnités à recevoir	2 683	496
autres	6 998	6 971
Charges à reporter et produits acquis	1 631	964
Total	18 413	17 105

et sont relatives aux secteurs suivants :

Développement :		
- Bureaux	11 258	12 776
- Résidentiel	6 029	3 648
- Lotissement	646	93
- Project Management	22	29
Total Développement	17 955	16 546
Divers	458	559
Total	18 413	17 105

13. 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 56.865 KEUR au 30-06-2008 contre une situation de trésorerie nette positive de 11.488 KEUR au 31-12-2007.

	30-06-2008	31-12-2007
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)	38 059	132 732
Dettes financières à long terme (-)	86 664	29 475
Dettes financières à court terme (-)	8 260	91 769
Endettement financier net (-) / Trésorerie nette (+)	-56 865	11 488

Le rapport entre l'endettement net du Groupe et ses fonds propres est de 30% au 30-06-2008.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles s'élèvent à 38.059 KEUR par rapport à 132.732 KEUR à fin 2007, soit une diminution de 94.673 KEUR.

Les valeurs disponibles ont évolué comme suit	30-06-2008	31-12-2007
Dépôts à terme	32 768	126 816
Valeurs disponibles	5 291	5 916
Trésorerie et équivalents de trésorerie	38 059	132 732

2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

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

Dettes financières

Les composantes des dettes financières s'établissent comme suit :	30-06-2008	31-12-2007
Dettes de location financement	569	379
Dettes vis-à-vis d'établissements de crédit	86 095	29 096
Dettes financières à long terme	86 664	29 475
Dettes de location financement	197	278
Dettes vis-à-vis d'établissements de crédit	8 063	91 491
Dettes financières à court terme	8 260	91 769
Dettes financières totales	94 924	121 244

Les dettes financières ont évolué comme suit :	30-06-2008	31-12-2007
Dettes financières long terme au 1er janvier	29 475	97 977
Dettes contractées	57 189	24 732
Dettes remboursées		-1 484
Cessions - Déconsolidations		-24 550
Dettes transférées à court terme		-67 200
Dettes financières long terme au 30 juin / 31 décembre	86 664	29 475
Dettes financières court terme au 1er janvier	91 769	135 898
Dettes contractées	4 500	4 845
Dettes remboursées	-88 009	-78 812
Cessions - Déconsolidations		-37 362
Dettes transférées du long terme		67 200
Dettes financières court terme au 30 juin / 31 décembre	8 260	91 769

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 :

	30-06-2008	31-12-2007
Crédits Corporate	45 000	67 200
Crédits Project Financing (spécifiques à des projets)	49 924	54 044
Total des dettes financières	94 924	121 244

Echéancier des dettes financières	2008	2009	2011	Total
Montant total des dettes échéant en :	8.260	35.451	51.213	94.924
- dont montant des dettes à taux variable	8.260	20.451	19.900	48.611
- dont montant des dettes à taux variable fixé par des couvertures		15.000	31.313	46.313

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 2008, les instruments financiers dérivés conclus en vue de couvrir des risques futurs sont les suivants :

Périodes	Options	Prix d'exercice	Montants notionnels
2004 - 2009	COLLAR achetée	4,30% - 5,15%	15 000
2007 - 2011	CAP achetée	5,00%	1 312
2008 - 2010	CAP achetée	4,85%	13 000
2008 - 2011	CAP achetée	4,85%	40 000
			69 312

2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

Juste valeur des instruments financiers	Actifs	
	30-06-2008	31-12-2007
Couverture de flux de trésorerie :		
Options CAP achetées	858	60
Options COLLAR achetées	30	50
Total	888	110

Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	Partie efficace	Partie inefficace
Situation au 1er janvier 2008	0	110
Variation de la période	384	394
Situation au 30 juin 2008	384	504

14. Capitaux propres totaux

Les capitaux propres s'élèvent à 189.232 KEUR contre 206.194 KEUR au 31 décembre 2007, soit une diminution de 16.962 KEUR.

L'explication de la variation des capitaux propres totaux est mentionnée au tableau consolidé des variations des capitaux propres.

15. Provisions

Les composantes des provisions évoluent comme suit :	30-06-2008	31-12-2007
Provisions attachées aux ventes	2 752	3 826
Provisions pour litiges en cours	2 980	2 425
Provisions pour évaluation & organisation du Groupe	4 008	4 206
Autres provisions	1 401	1 334
Total des provisions	11 141	11 791
Provisions au 1er janvier	11 791	3 737
Dotations	230	10 331
Utilisations	-1 435	- 753
Augmentation due à des acquisitions de filiales et coentreprises	555	
Diminution due à des cessions de filiales et coentreprises		-1 524
Variations de l'exercice	- 650	8 054
Provisions au 30 juin / 31 décembre	11 141	11 791
Dont provisions à court terme	6 830	7 800

16. Dettes commerciales

Se ventilent comme suit par secteur :	30-06-2008	31-12-2007
Développement :		
- Bureaux	18 566	24 806
- Résidentiel	13 293	15 497
- Lotissement	1 928	1 606
- Project Management	97	269
Total Développement	33 884	42 178
Divers	8 722	11 684
Dettes commerciales	42 606	53 862

2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

17. Autres passifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :	30-06-2008	31-12-2007
Dettes sociales	1 563	2 048
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer	1 113	1 151
Charges à imputer et produits à reporter	870	880
Subsides d'exploitation	2 546	2 546
Autres ⁽¹⁾	12 954	15 347
Total	19 046	21 972

⁽¹⁾ Les éléments comptabilisés sous ce poste sont essentiellement relatifs au secteur Développement; il s'agit principalement de dettes de participation sur projets en cours, d'avances et d'acomptes reçus.

Les autres passifs courants sont relatifs aux secteurs suivants :	30-06-2008	31-12-2007
Développement :		
- Bureaux	9 908	13 785
- Résidentiel	4 707	3 383
- Lotissement	1 346	1 507
- Project Management	112	594
Total Développement	16 073	19 269
Divers	2 973	2 703
Autres passifs courants	19 046	21 972

18. Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

Composantes par nature :	30-06-2008	30-06-2007
Résultat opérationnel ⁽¹⁾	3 843	22 355
Amortissements et dépréciations d'actifs	- 941	1 775
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		3 784
Variation des provisions	-1 205	228
Trésorerie des activités opérationnelles avant variation du fonds de roulement et des impôts payés	1 697	28 142
Variation du fonds de roulement	-36 011	52 913
Trésorerie des activités opérationnelles avant impôts payés	-34 314	81 055
Impôts payés	- 862	587
Total	-35 176	81 642

⁽¹⁾ La variation par secteur est donnée à la note 1 (compte de résultats par secteur).

La variation du fonds de roulement par nature s'établit comme suit :	30-06-2008	30-06-2007
Stocks	-22 498	36 552
Créances commerciales	2 039	21 913
Dettes commerciales	-11 794	91
Autres actifs et passifs courants	-3 758	-5 643
Variation du fonds de roulement	-36 011	52 913

19. Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement

Les composantes sont :	30-06-2008	30-06-2007
Acquisitions de filiales et coentreprises ⁽²⁾	-11 356	
Cessions de filiales et coentreprises		21 122
Autres actifs et passifs courants	2 696	1 718
Total	-8 660	22 840

⁽²⁾ Concerne les participations acquises en WestSide et RAC Investment Group.

2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

en milliers d'EUR

20. Flux de trésorerie provenant des activités de financement

Composantes par nature :	30-06-2008	30-06-2007
Nouveaux emprunts contractés	13 653	5 898
Remboursements d'emprunts	-43 046	-79 362
Coûts financiers nets	-1 659	-4 929
Dividendes payés aux actionnaires	-19 785	-8 244
Total	-50 837	-86 637

21. 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 2008 jusqu'à la date du 27 août 2008, 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 :

- a. 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
- b. 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 limitée sur
l'information financière consolidée
semestrielle pour le semestre clôturé
le 30 juin 2008

COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE SA

RAPPORT DE REVUE LIMITÉE SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE SEMESTRIELLE POUR LE SEMESTRE CLÔTURÉ LE 30 JUIN 2008

Au Conseil d'Administration

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé résumé, du compte de résultats consolidé résumé, du tableau résumé des flux de trésorerie consolidés, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et des notes 1 à 21 (conjointement les "informations financières intermédiaires") de COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE SA (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe») pour le semestre clôturé au 30 juin 2008. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Notre responsabilité consiste à émettre un rapport sur ces 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 telles qu'édictees par l'Institut des Reviseurs 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 Reviseurs 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 au 30 juin 2008 ne sont pas établies conformément à IAS 34 - *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Diegem, le 27 août 2008

Le commissaire



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