

# **IMMOBEL**



## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL POUR LA PÉRIODE CLÔTURÉE LE 30 JUIN 2011**

### **INDEX**

<b>1. Rapport de gestion intermédiaire.....</b>	<b>1 - 2</b>
<b>2. Etats financiers consolidés intermédiaires résumés</b>	
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 - 12
<b>3. Déclaration conformément à l'Article 13 de l'A.R. du 14.11.2007.....</b>	<b>13</b>
<b>4. Rapport du Commissaire.....</b>	<b>14</b>

## **1. RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE**

IMMOBEL enregistre au 30 juin 2011 un chiffre d'affaires consolidé de 38,3 MEUR par rapport à 48,2 MEUR au 30 juin 2010 malgré cette légère baisse du chiffre d'affaires, le résultat opérationnel reste stable par rapport à celui de l'an dernier, avec 11 MEUR au 30 juin 2011 contre 10,6 MEUR au 30 juin 2010.

Les coûts financiers nets s'élèvent à - 1,7 MEUR comparés aux - 2,4 MEUR au 30 juin 2010. Ils sont favorablement influencés par e.a. des ajustements positifs de la juste valeur d'instruments financiers à concurrence de 0,6 MEUR.

Le résultat net de la période s'élève à 9,7 MEUR, en ligne avec celui de juin 2010.

Durant ce 1<sup>er</sup> semestre IMMOBEL a acquis :

- deux projets mixtes de bureaux et commerces à développer en Pologne, l'un au cœur de Varsovie ( $\pm$  20.000 m<sup>2</sup>) et l'autre, en plein centre de Poznan ( $\pm$  7.600 m<sup>2</sup>) ;
- la société propriétaire du site Papeblok à Tervuren, sur lequel il est prévu de construire 2 immeubles résidentiels permettant le développement d'environ 60 appartements ;
- des terrains de lotissements en zone urbanisable pour une superficie totale de 35,4 ha.

IMMOBEL a signé un bail de 65.000 m<sup>2</sup> avec la Régie des Bâtiments au profit de la Police Fédérale, dans les phases D et F du projet Belair (participation 40 %), comme suite à la décision du Conseil des Ministres de décembre 2010. Suite à cette location, les travaux de démolition et rénovation-reconstruction de cet important projet ont démarré.

Le Groupe a vendu,

- sa participation de 20 % dans l'immeuble South Crystal, situé près de la Gare du Midi, à Ethias ;
- un immeuble commercial à Wavre, où Décathlon a ouvert une superficie de vente de 4.400 m<sup>2</sup> ;
- 43 appartements dans le projet Château de Beggen (Grand-Duché du Luxembourg) (participation 50 %), 15 appartements dans le projet Jardin des Sittelles (Bruxelles) et 24 appartements dans la Résidence Vallée du Maelbeek (Bruxelles) (participation 50 %) ;
- 65 terrains.

Fin mai le Groupe a également livré la phase III du projet Forum à la Chambre des Représentants, pré vendu fin 2009, conformément au planning et au contrat.

IMMOBEL a également négocié avec ses banques le renouvellement de sa ligne de crédit corporate d'un montant total de 85 MEUR pour une durée de 3 ans, ainsi que le project financing relatif au développement du projet Okraglak à Poznan pour 10 MEUR pour 2 ans.

## **Evènements survenus depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2011**

Aucun évènement significatif susceptible de modifier les états financiers n'est intervenu depuis la date du 1<sup>er</sup> juillet 2011.

## **Perspectives pour l'exercice 2011**

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

Sur base des informations connues à ce jour, le résultat consolidé du premier semestre 2011 ne peut être extrapolé au second semestre; le résultat de l'année 2011 devrait être supérieur à celui de 2010.

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 57 du Rapport Annuel 2010.

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 CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS

en milliers d'EUR

### 2.1. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ (note 6)

	Notes	30-06-2011	30-06-2010
<b>Revenus opérationnels</b>		<b>39 177</b>	<b>50 841</b>
Chiffre d'affaires	7	38 307	48 212
Autres produits opérationnels		870	2 629
<b>Charges opérationnelles</b>		<b>-28 138</b>	<b>-40 196</b>
Coût des ventes	8	-19 047	-32 137
Frais de personnel	9	-3 253	-3 132
Amortissements et dépréciations d'actifs		- 212	91
Autres charges opérationnelles	10	-5 626	-5 018
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>11 039</b>	<b>10 645</b>
Produits d'intérêt		312	445
Charges d'intérêt		-2 393	-1 865
Autres produits financiers		656	4
Autres charges financières		- 273	- 973
<b>Résultat financier</b>	11	<b>-1 698</b>	<b>-2 389</b>
Part dans le résultat des entreprises associées	12	172	1 169
<b>Résultat des activités poursuivies avant impôts</b>		<b>9 513</b>	<b>9 425</b>
Impôts		191	- 93
<b>Résultat des activités poursuivies</b>		<b>9 704</b>	<b>9 332</b>
<b>Résultat de la période</b>		<b>9 704</b>	<b>9 332</b>
Part des participations ne donnant pas le contrôle		- 7	- 23
<b>Part d'IMMOBEL</b>		<b>9 711</b>	<b>9 355</b>
<b>Résultat de base et Résultat dilué par action (en EUR)</b>	13		
Résultat des activités poursuivies / Résultat de la période		2,35	2,26

### ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

	Notes	30-06-2011	30-06-2010
<b>Résultat de la période</b>		<b>9 704</b>	<b>9 332</b>
Couvertures de flux de trésorerie	19	0	973
<b>Autres éléments de résultat global</b>		<b>0</b>	<b>973</b>
<b>Résultat global de la période</b>		<b>9 704</b>	<b>10 305</b>
Part des participations ne donnant pas le contrôle		- 7	- 23
<b>Part d'IMMOBEL</b>		<b>9 711</b>	<b>10 328</b>

## 2.2. BILAN CONSOLIDÉ RÉSUMÉ

en milliers d'EUR

<b>ACTIFS</b>	<b>Notes</b>	<b>30-06-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
<b>Actifs non courants</b>		<b>8 523</b>	<b>11 415</b>
Immobilisations incorporelles		10	12
Immobilisations corporelles		1 266	1 278
Immeubles de placement		2 280	2 280
Participations dans les entreprises associées	14	3 953	7 445
Participations disponibles à la vente		77	77
Actifs d'impôts différés	15	688	74
Autres actifs non courants		249	249
<b>Actifs courants</b>		<b>333 586</b>	<b>292 093</b>
Stocks	16	296 266	240 769
Créances commerciales	17	10 191	9 881
Créances fiscales		494	546
Autres actifs courants	18	8 987	6 358
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19	17 648	34 239
Actifs non courants détenus en vue de la vente		0	300
<b>Total des actifs</b>		<b>342 109</b>	<b>303 508</b>
<hr/>			
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>Notes</b>	<b>30-06-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
<b>Capitaux propres totaux</b>		<b>176 681</b>	<b>172 129</b>
<b>Capitaux propres Part d'IMMOBEL</b>		<b>176 711</b>	<b>172 152</b>
Capital		60 302	60 302
Résultats non distribués		116 044	111 485
Autres réserves		365	365
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>- 30</b>	<b>- 23</b>
<b>Passifs non courants</b>		<b>91 809</b>	<b>71 949</b>
Pensions et obligations similaires		346	346
Provisions	20	3 003	3 003
Passifs d'impôts différés	15	335	335
Dettes financières	19	88 125	65 640
Dettes commerciales	21	0	2 625
<b>Passifs courants</b>		<b>73 619</b>	<b>59 430</b>
Provisions	20	2 502	2 357
Dettes financières	19	42 507	22 540
Dettes commerciales	21	15 491	13 342
Dettes fiscales		520	232
Instruments financiers dérivés	19	927	1 824
Autres passifs courants	22	11 672	19 135
<b>Total des capitaux propres et passifs</b>		<b>342 109</b>	<b>303 508</b>

### 2.3. TABLEAU CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

en milliers d'EUR

	Notes	30-06-2011	30-06-2010
Flux de trésorerie provenant :			
- des activités opérationnelles	23	-11 292	-15 619
- des activités d'investissement	24	-32 599	-3 410
- des activités de financement	25	27 300	-23 317
<b>Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>		<b>-16 591</b>	<b>-42 346</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie en début de période</b>		<b>34 239</b>	<b>67 736</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie en fin de période</b>		<b>17 648</b>	<b>25 390</b>

### 2.4. ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

en milliers d'EUR

	Capital distribué aux instru- ments de couver- ture	Résultats non associées	Réserves associées aux plans de pension	Réserves aux plans de pension	Capitaux propres attribu- ables au Groupe	Participa- tions ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres totaux
<b>Au 01-01-2010</b>	<b>60 302</b>	<b>109 179</b>	<b>-1 114</b>	<b>312</b>	<b>168 679</b>	<b>1</b>	<b>168 680</b>
Résultat global de la période		9 355	973		10 328	- 23	10 305
Dividendes		-8 244			-8 244		-8 244
<b>Variations de la période</b>		<b>1 111</b>	<b>973</b>		<b>2 084</b>	<b>- 23</b>	<b>2 061</b>
<b>Au 30-06-2010</b>	<b>60 302</b>	<b>110 290</b>	<b>- 141</b>	<b>312</b>	<b>170 763</b>	<b>- 22</b>	<b>170 741</b>
<b>Au 01-01-2011</b>	<b>60 302</b>	<b>111 485</b>	<b>0</b>	<b>365</b>	<b>172 152</b>	<b>- 23</b>	<b>172 129</b>
Résultat global de la période		9 711			9 711	- 7	9 704
Dividendes		-5 152			-5 152		-5 152
<b>Variations de la période</b>		<b>4 559</b>			<b>4 559</b>	<b>- 7</b>	<b>4 552</b>
<b>Au 30-06-2011</b>	<b>60 302</b>	<b>116 044</b>	<b>0</b>	<b>365</b>	<b>176 711</b>	<b>- 30</b>	<b>176 681</b>

## 2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS

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 2010.

### 3. Principaux jugements et estimations

Les principaux jugements et estimations sont identiques à ceux repris en page 74 (point 21) du rapport annuel 2010. 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 2011, le périmètre de consolidation a enregistré les mouvements suivants :

<u>Cession :</u>	- de la participation de 100% détenue dans la s.a. Duwol.
	Valeur des actifs nets de la société cédée 300
	Résultat généré par cette cession - 59
	Prix reçu 241

<u>Acquisitions :</u>	- de 100% des actions des sociétés belges Quomago s.a. et Papeblok n.v. et de 100% des actions des sociétés polonaises Cedet Sp. z.o.o et Okraglak Development Sp. z o.o.
Les justes valeurs des actifs et des passifs relatives aux sociétés acquises sont :	
Stocks	45 338
Autres actifs	1 303
Dettes	10 218
Prix payé	36 423

Les acquisitions ne sont pas comptabilisées comme regroupements d'entreprises selon la norme IFRS 3 dans la mesure où les actifs et passifs acquis ne constituent pas des activités ("business"). Les actifs et passifs acquis sont dès lors comptabilisés selon la norme applicable (principalement l'IAS 2 - "Stock").

### 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 qui s'exerçait principalement en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg s'exerce également, depuis cette année, en Pologne.

## 2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS

en milliers d'EUR

### 6. Compte de résultats par secteur

	Bureaux	Résiden-tiel	Lotisse-ment	Consolidé
<b>30 juin 2011</b>				
Chiffre d'affaires	9 820	12 696	15 791	<b>38 307</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>924</b>	<b>2 742</b>	<b>7 373</b>	<b>11 039</b>
Résultat financier				-1 698
Part dans le résultat des entreprises associées	172			<b>172</b>
Impôts				<b>191</b>
<b>Résultat des activités poursuivies</b>				<b>9 704</b>
<b>Résultat de la période</b>				<b>9 704</b>
<b>30 juin 2010</b>				
Chiffre d'affaires	39 721	4 406	4 085	<b>48 212</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>10 196</b>	<b>- 207</b>	<b>656</b>	<b>10 645</b>
Résultat financier				-2 389
Part dans le résultat des entreprises associées	1 169			<b>1 169</b>
Impôts				- 93
<b>Résultat des activités poursuivies</b>				<b>9 332</b>
<b>Résultat de la période</b>				<b>9 332</b>

### 7. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires se ventile comme suit par secteur :	30-06-2011	30-06-2010
Bureaux <sup>1</sup>	9 820	39 721
Résidentiel <sup>2</sup>	12 696	4 406
Lotissement <sup>3</sup>	15 791	4 085
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>38 307</b>	<b>48 212</b>

<sup>1</sup> Le chiffre d'affaires "Bureaux" est principalement influencé par la vente des bâtiments de la phase III du projet *Forum* à Bruxelles Ville et par la vente du projet *South Crystal* à Bruxelles (Saint-Gilles).

<sup>2</sup> Les promotions *Jardins de Jette* à Bruxelles, *Jardins des Sittelles* à Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert), *Vallée du Maelbeek* à Bruxelles Ville et *Green Hill* au Grand-Duché de Luxembourg contribuent essentiellement au chiffre d'affaires "Résidentiel".

<sup>3</sup> Outre les ventes récurrentes dans les lotissements de *Bredene*, *Chastre*, *Enghien*, *Limbourg*, *Nivelles*..., le chiffre d'affaires "Lotissement" est fortement influencé par la vente des terrains destinés à la nouvelle implantation d'un magasin.

### 8. Coût des ventes

Le coût des ventes se ventile comme suit par secteur :	30-06-2011	30-06-2010
Bureaux	-3 958	-26 078
Résidentiel	-8 269	-4 055
Lotissement	-6 820	-2 004
<b>Total coût des ventes</b>	<b>-19 047</b>	<b>-32 137</b>

et sont à mettre en relation avec le chiffre d'affaires et les projets ci-avant.

### 9. Frais de personnel

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

## 2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS

en milliers d'EUR

### 10. Autres charges opérationnelles

Se décomposent comme suit :	30-06-2011	30-06-2010
Services et biens divers	-4 195	-4 407
Provisions	- 145	309
Autres charges d'exploitation	-1 286	- 920
<b>Autres charges opérationnelles</b>	<b>-5 626</b>	<b>-5 018</b>

Principales composantes des services et biens divers :	30-06-2011	30-06-2010
Loyers et charges locatives	- 337	- 520
Rétribution de tiers	-3 270	-3 429
Autres services et biens divers	- 588	- 458
<b>Total des services et biens divers</b>	<b>-4 195</b>	<b>-4 407</b>

Principales composantes des provisions :	30-06-2011	30-06-2010
Provisions pour évaluation & organisation du Groupe	-180	271
Autres provisions	35	38
<b>Total des provisions</b>	<b>- 145</b>	<b>309</b>

Principales composantes des autres charges d'exploitation	30-06-2011	30-06-2010
Taxes sur projets de promotion	- 690	- 170
Charges liées aux ventes	- 317	0
TVA non déductible et taxes diverses	- 279	- 750
<b>Total des autres charges d'exploitation</b>	<b>-1 286</b>	<b>- 920</b>

### 11. Résultat financier

Composantes du résultat financier :	30-06-2011	30-06-2010
Coûts de trésorerie "Project Financing"	-1 904	-736
Coûts de trésorerie "Corporate"	- 433	-212
Instruments financiers	639	-1.441
<b>Résultat financier</b>	<b>-1 698</b>	<b>-2 389</b>

### 12. Part dans le résultat des entreprises associées

Le résultat des entreprises associées concerne l'activité "Bureaux".

### 13. Résultat par action

Le résultat de base et le résultat dilué par action sont déterminés à l'aide des données suivantes :	30-06-2011	30-06-2010
Résultat net des activités poursuivies	9 704	9 332
Résultat net de la période	9 704	9 332
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 2011 ne sont pas extrapolables à l'ensemble de l'année. Ceux-ci dépendent des opérations qui seront définitivement conclues avant le 31 décembre 2011.

## 2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS

en milliers d'EUR

### 14. Participations dans les entreprises associées

Les participations dans les entreprises associées concernent l'activité "Bureaux".	30-06-2011	31-12-2010
<b>Valeur au 1<sup>er</sup> janvier</b>	<b>7 445</b>	<b>9 194</b>
Part dans le résultat	172	2 859
Acquisitions et transferts de rubriques		14
Cessions et désaffectations		- 179
Dividendes versés par les sociétés	-3 664	
Remboursement de capital par les sociétés		-4 443
<b>Mutations de l'exercice</b>	<b>-3 492</b>	<b>-1 749</b>
<b>Valeur au 30 juin / 31 décembre</b>	<b>3 953</b>	<b>7 445</b>

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

Les impôts différés figurant au bilan se rapportent aux différences temporelles suivantes :	Impôts différés actifs		Impôts différés passifs	
	30-06-2011	31-12-2010	30-06-2011	31-12-2010
Pertes fiscales	688	74		
Stocks			335	335
<b>Total</b>	<b>688</b>	<b>74</b>	<b>335</b>	<b>335</b>

### 16. Stocks

La ventilation de cette rubrique par secteur est la suivante :	30-06-2011	31-12-2010
Bureaux	159 180	113 916
Résidentiel	75 440	72 249
Lotissement	61 646	54 604
<b>Stocks</b>	<b>296 266</b>	<b>240 769</b>

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :	30-06-2011	31-12-2010
<b>Stocks au 1<sup>er</sup> janvier</b>	<b>240 769</b>	<b>260 250</b>
Achats de l'exercice	72 950	41 275
Cessions de l'exercice	-17 459	-57 152
Activations d'intérêts		454
Transferts de rubriques		-3 590
Réductions de valeurs actées	- 523	- 14
Réductions de valeurs reprises		75
<b>Mouvements de la période</b>	<b>55 497</b>	<b>-19 481</b>
<b>Stocks au 30 juin / 31 décembre</b>	<b>296 266</b>	<b>240 769</b>

Composantes par secteur des mouvements de l'exercice :	Achats	Cessions	Activa- Transferts		Déprécia- tions nettes	Net
			tions	d'intérêts		
Bureaux	49 755	-3 670	391	- 738	- 474	45 264
Résidentiel	9 741	-7 377	63	738	26	3 191
Lotissement	13 454	-6 412				7 042
<b>Total</b>	<b>72 950</b>	<b>-17 459</b>	<b>454</b>		<b>- 448</b>	<b>55 497</b>

### 17. Crédits commerciaux

Les crédits commerciaux sont relatives aux secteurs suivants :	30-06-2011	31-12-2010
Bureaux	1 561	5 029
Résidentiel	2 584	1 902
Lotissement	6 046	2 950
<b>Crédits commerciaux</b>	<b>10 191</b>	<b>9 881</b>

## 2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS

en milliers d'EUR

### 18. Autres actifs courants

	30-06-2011	31-12-2010
Autres créances	6 569	5 402
dont : avances à des coentreprises et entreprises associées et sur projets en participation	1 831	2 651
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer	1 701	786
subsides et indemnités à recevoir	1 358	1 358
autres	1 679	607
Charges à reporter et produits acquis	2 418	956
<b>Total</b>	<b>8 987</b>	<b>6 358</b>
et sont relatives aux secteurs suivants :		
Bureaux	4 233	2 350
Résidentiel	3 909	3 364
Lotissement	845	644
<b>Total</b>	<b>8 987</b>	<b>6 358</b>

### 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 - 112.984 KEUR au 30-06-2011 contre - 53.941 KEUR au 31-12-2010.

	30-06-2011	31-12-2010
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)	17 648	34 239
Dettes financières à long terme (-)	88 125	65 640
Dettes financières à court terme (-)	42 507	22 540
<b>Endettement financier net (-)</b>	<b>-112 984</b>	<b>-53 941</b>

Le rapport entre l'endettement net du Groupe et ses fonds propres est de 64% au 30-06-2011.

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 2011, tout comme les exercices précédents, le Groupe était en conformité avec tous ces engagements financiers.

#### Dettes financières

Les dettes financières augmentent de 42.452 KEUR, passant de 88.180 KEUR au 31 décembre 2010 à 130.632 KEUR au 30 juin 2011.

	30-06-2011	31-12-2010
Les dettes financières ont évolué comme suit :		
<b>Dettes financières au 1er janvier</b>	<b>88 180</b>	<b>103 775</b>
Dettes contractées (*)	47 452	19 503
Dettes remboursées	-5 000	-35 098
<b>Dettes financières au 30 juin / 31 décembre</b>	<b>130 632</b>	<b>88 180</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.

(\*) Dans le cadre de l'acquisition de la société Cedet Sp. z o.o. , le groupe a repris une dette non courante à hauteur de 9.805 KEUR qui n'est pas reprise dans les flux de trésorerie (note 25).

Echéancier des dettes financières	2011	2012	2013	2014	Total
Montant total des dettes échéant en :	14 857	54 606	30 506	30 663	<b>130 632</b>

## 2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS

en milliers d'EUR

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

Au 30 juin 2011, les instruments financiers dérivés conclus en vue de couvrir des risques futurs sont les suivants :

Périodes	Instruments financiers	Prix d'exercice	Montants notionnels
06/2009 - 06/2012	CAP achetée	3,50%	16 250
12/2007 - 09/2011	CAP achetée	5,00%	19 775
02/2011 - 06/2013	CAP achetée	3,50%	15 750
06/2011 - 06/2014	CAP achetée	4,00%	36 000
09/2011 - 09/2012	CAP achetée	5,00%	19 775
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
06/2010 - 06/2013	IRS achetée	2,88%	20 000
<b>Total</b>			<b>152 550</b>

Juste valeur des instruments financiers	30-06-2011	31-12-2010
Couverture de flux de trésorerie :		
- Options CAP achetées	140	3
- Options IRS achetées	-1 067	-1 827
<b>Total</b>	<b>- 927</b>	<b>- 1 824</b>

Aucun instrument financier n'a fait l'objet d'une documentation de couverture au 30 juin 2011.

### 20. Provisions

Les composantes des provisions évoluent comme suit :	30-06-2011	31-12-2010
Provisions attachées aux ventes	2 110	2 140
Provisions pour litiges en cours	2 980	2 980
Autres provisions	415	240
<b>Total des provisions</b>	<b>5 505</b>	<b>5 360</b>

### 21. Dettes commerciales

Se ventilent comme suit par secteur :	30-06-2011	31-12-2010
Bureaux	7 316	8 829
Résidentiel	5 101	5 599
Lotissement	3 074	1 539
<b>Dettes commerciales</b>	<b>15 491</b>	<b>15 967</b>

### 22. Autres passifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :	30-06-2011	31-12-2010
Dettes sociales	302	861
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer	1 074	2 909
Avances & acomptes reçus	2 028	4 341
Avances de coentreprises et entreprises associées	1 398	3 757
Charges à imputer et produits à reporter	747	858
Subsides d'exploitation	2 263	2 263
Autres	3 860	4 146
<b>Total</b>	<b>11 672</b>	<b>19 135</b>

Les autres passifs courants sont relatifs aux secteurs suivants :	30-06-2011	31-12-2010
Bureaux	3 843	9 773
Résidentiel	6 454	5 113
Lotissement	1 375	4 249
<b>Autres passifs courants</b>	<b>11 672</b>	<b>19 135</b>

## 2.5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS

en milliers d'EUR

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

	30-06-2011	30-06-2010
Composantes par nature :		
Résultat opérationnel	11 039	10 645
Amortissements et dépréciations d'actifs	212	- 92
Variation des provisions & Autres	204	- 665
<b>Trésorerie des activités opérationnelles avant variation du fonds de roulement, des intérêts et des impôts payés</b>	<b>11 455</b>	<b>9 888</b>
Variation du fonds de roulement	-20 193	-24 704
<b>Trésorerie des activités opérationnelles avant intérêts et impôts payés</b>	<b>-8 738</b>	<b>-14 816</b>
Intérêts	-2 367	- 977
Impôts	- 187	174
<b>Total</b>	<b>-11 292</b>	<b>-15 619</b>
La variation du fonds de roulement par nature s'établit comme suit :		
Stocks	-10 607	17 805
Dettes commerciales	- 476	-8 300
Acomptes reçus	-3 760	-29 100
Autres actifs et passifs courants	-5 350	-5 109
<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>-20 193</b>	<b>-24 704</b>

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

	30-06-2011	30-06-2010
Les composantes sont :		
Acquisitions de filiales	-36 423	
Acquisitions de coentreprises		-7 979
Cessions de filiales / d'entreprises associées	241	228
Dividendes perçus / Remboursements de capital par des entreprises associées	3 664	4 443
Autres	- 81	- 102
<b>Total</b>	<b>-32 599</b>	<b>-3 410</b>

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

	30-06-2011	30-06-2010
Composantes par nature :		
Nouveaux emprunts contractés	37 452	9 927
Remboursements d'emprunts	-5 000	-25 000
Dividendes payés aux actionnaires	-5 152	-8 244
<b>Total</b>	<b>27 300</b>	<b>-23 317</b>

### 26. Principaux engagements

	30-06-2011	30-06-2010
Engagements d'acquisition de stocks	15 018	38 618
Engagements de cession de stocks	16 918	13 521

### 27. Evénements 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 2011 jusqu'à la date du 31 août 2011, 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

M. Gaëtan Piret, en qualité d'Administrateur Délégué et M. 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 d'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, 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 les informations financières consolidées intermédiaires résumées pour le semestre clôturé le 30 juin 2011

#### Au conseil d'administration

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé résumé, du compte de résultats consolidé résumé, de l'état consolidé résumé du résultat global, du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et des notes explicatives 1 à 26 (conjointement les "informations financières consolidées intermédiaires résumées") de la Compagnie Immobilière de Belgique SA, en abrégé Immobel SA (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe») pour le semestre clôturé le 30 juin 2011. Ces informations financières consolidées intermédiaires résumées ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières consolidées intermédiaires résumées sur base de notre revue.

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

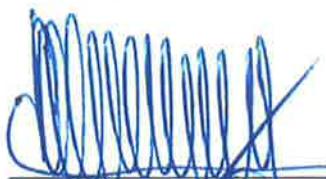
Notre revue limitée a été réalisée conformément aux recommandations en matière de revue limitée applicables en Belgique telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières consolidées intermédiaires résumées avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières consolidées intermédiaires résumées 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 consolidées intermédiaires résumées.



Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que les informations financières consolidées intermédiaires résumées pour le semestre clôturé le 30 juin 2011 ne sont pas établies, à tous les égards importants, conformément à IAS 34 *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Diegem, le 31 Août 2011

**Le commissaire**



DELOITTE Reviseurs d'Entreprises  
SC s.f.d. SCRL  
Représentée par Laurent Boxus