

COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE

Société Anonyme
Avenue Jean Dubrucq, 175/1 - 1080 Bruxelles

Cotation Euronext Bruxelles sous le libellé :

IMMOBEL

COMMUNIQUE DE PRESSE

Augmentation sensible du Résultat opérationnel et du Résultat net d'Impôt suite à l'adoption des normes IFRS.

Activité de Développement Immobilier soutenue.

- Le Conseil d'Administration précise que les résultats consolidés sont présentés sur base des normes IFRS en application du Règlement européen sur les normes comptables internationales depuis le 1^{er} janvier 2005. A dès fins de comparaisons, les résultats de l'exercice 2004 ont été retraités sur base de ces mêmes normes.

Dans les commentaires relatifs à la première adoption des normes IFRS, la réconciliation des normes belges aux normes IFRS des capitaux propres a également été présentée pour l'année 2004.

- Le **Résultat opérationnel** au 30 juin 2005 est de 6,25 MEUR par rapport à 2,27 MEUR au 30 juin 2004, soit une augmentation de 3,98 MEUR. Le **Résultat net** de la période s'élève à 2,53 MEUR par rapport à une perte de 1,47 MEUR pour la période précédente. Si les résultats du 1^{er} semestre 2005 avaient été établis sur base des anciennes normes comptables, ils eussent été du même ordre de grandeur à ceux du 1^{er} semestre 2004 tant en résultats opérationnel que net d'impôts.
- L'Activité de base de la Société peut, durant le premier semestre 2005, se résumer comme suit :
 - **Bureaux & Immobilier d'Entreprise** : la Compagnie IMMOBILIERE DE BELGIQUE a :
 - réceptionné les travaux avec les Entreprises pour le projet des Galeries Saint-Lambert à Liège ce qui a permis de fixer le complément de prix sur la vente des actions arrêté par les parties ;
 - finalisé la réception définitive du Palais de Justice à Mons le 30 juin 2005 ;
 - signé le 23 juin 2005 l'acte de vente de l'immeuble Acec 38 à Charleroi avec l'Intégrale ;
 - cédé à Fortis en avril 2005 les créances sur le projet de la Grand'Poste, à Verviers. Le Forem a intégré les locaux le 1^{er} avril 2005 ;
 - conclu un bail de 9 ans fermes avec l'Agence européenne de la Défense de l'Union européenne pour l'immeuble Drapiers à Ixelles, le 26 janvier 2005.

- Immobilier Résidentiel : la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE a vendu depuis le 1^{er} janvier 2005, 145 appartements et 3 maisons dans les projets : Les Jardins de Jette ; Jardins de la Couronne à Ixelles ; Jardins des Sittelles et Jardins de Stockel à Woluwe-Saint-Lambert ; Omega Court à Auderghem et Place des Martyrs à Bruxelles.
- Lotissement : durant le premier semestre 2005, l'activité du département s'est caractérisée par d'importantes acquisitions, qui représentent une superficie d'environ 30 hectares, dans les localités suivantes : Enghien, Vedrin, Raeren, Chastre, Olne, Sart-Bernard, Soumagne, Ciney et Waterloo.
- Les Immeubles de placement ont, en conformité avec les normes IFRS, été valorisés à leur valeur de marché. Cette valorisation a *de facto* un impact favorable en 2005 comparativement à l'année 2004. Aucun amortissement n'a en effet dû être comptabilisé, en 2005, pour le *Campona Shopping Center*. Le résultat opérationnel du *Campona Shopping Center* génère depuis l'année 2004 un cash flow positif et une amélioration de ce résultat doit encore se produire dès que la location de quelques unités clés aura pu être finalisée.

Perspectives

- Le résultat attendu pour la fin de cette année devrait être supérieur à celui réalisé en 2004 du fait de la qualité des Projets en portefeuille et de la baisse des taux de capitalisation.

*
* * *

Contact : Gaëtan Piret, Administrateur - tél. : 02 / 422.54.47
GSM : 0475 / 42.61.20
Site Internet : www.immobel.be

**Données comptables mentionnées en application de
l'Arrêté Royal du 31 mars 2003**

Chiffres consolidés en MEUR	31/12/2004	30/06/2004	30/06/2005
Produits des activités ordinaires	191,26	74,71	52,86
Résultat opérationnel	11,81	2,27	6,25
Charges financières nettes	-8,11	-3,09	-3,47
Résultat opérationnel après déduction des charges financières nettes	3,70	-0,82	2,78
Quote-part dans le résultat des entités comptabilisées suivant la méthode de la mise en équivalence	1,69	0,34	0,49
Impôts	-5,43	-0,99	-0,74
Résultat de la période	-0,04	-1,47	2,53
Part du Groupe dans le résultat de la période	-0,04	-1,47	2,53
Cash-flow net	3,30	-1,04	2,38

Chiffres consolidés en EUR	31/12/2004	30/06/2004	30/06/2005
Résultat de base par action	-0,01	-0,36	0,61
Dividende brut par action	0,00	NA	NA
Nombre d'actions	4.114.098	4.114.098	4.114.098

RAPPORT DE REVUE LIMITEE SUR L'INFORMATION FINANCIERE CONSOLIDEE INTERMEDIAIRE POUR LE SEMESTRE CLOTURE AU 30 JUIN 2005

Nous avons effectué une revue limitée des informations financières consolidées intermédiaires de la Compagnie Immobilière de Belgique S.A. pour le semestre clôturé au 30 juin 2005. Ces informations ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'Administration.

Tel que mentionné dans les règles d'évaluation, les prochains états financiers annuels consolidés de la Compagnie Immobilière de Belgique S.A. seront préparés conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Les informations financières consolidées intermédiaires ont été préparées conformément aux principes de comptabilisation et d'évaluation qui selon le Conseil d'Administration, devraient être utilisées pour l'établissement des premiers états financiers annuels consolidés de l'exercice 2005 selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément à la recommandation de l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Une revue limitée consiste principalement en l'analyse, la comparaison et la discussion des informations financières intermédiaires avec la Direction. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes de revision appliquées pour la certification des comptes. De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Notre revue limitée n'a pas révélé de faits ou d'éléments qui nous amèneraient à croire que les informations financières consolidées intermédiaires pour le semestre clôturé au 30 juin 2005 ne sont pas établies conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux principes de comptabilisation et d'évaluation du référentiel IFRS retenus par la société.

**Le Commissaire, représenté par Pierre-hugues Bonnefoy
Deloitte Reviseurs d'Entreprises**

Commentaires relatifs aux résultats consolidés – Résultat opérationnel

Celui-ci atteint 6,25 MEUR au 30 juin 2005 contre 2,27 MEUR au 30 juin 2004, soit une augmentation de 3,98 MEUR.

Cette augmentation s'explique principalement de la manière suivante :

- une augmentation de 1,74 MEUR des résultats du département Développement Immobilier ;
- une amélioration de 2,24 MEUR des résultats du solde des activités non stratégiques (Campona Shopping Center & Réforme & Nizet-Thirion (Construction)), ainsi qu'une réduction des coûts indirects.

Commentaires relatifs à la première adoption des IFRS pour l'exercice 2005

En application du Règlement européen sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés de la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE sont, à partir du 1^{er} janvier 2005, établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne.

A l'occasion de la clôture semestrielle 2005, les informations financières consolidées intermédiaires ont été préparées conformément aux principes de comptabilisation et évaluation qui selon le Conseil d'Administration devraient être utilisées pour l'établissement des premiers états financiers annuels consolidés de l'exercice 2005 selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Les règles d'évaluation conformes au référentiel IFRS ont été arrêtées par le Conseil d'Administration du 26 septembre 2005 ; elles sont disponibles à l'adresse www.immobel.be.

Impact de la transition des normes belges vers le référentiel IFRS

Sur base des dispositions d'IFRS 1 « Première adoption des IFRS », les états financiers belges de la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE, arrêtés au 31 décembre 2003 et établis conformément aux normes belges, ont été retraités pour la préparation du premier bilan d'ouverture en IFRS au 1^{er} janvier 2004.

Conformément à IFRS 1, les ajustements résultant de l'application du nouveau référentiel ont été enregistrés dans les capitaux propres d'ouverture au 1^{er} janvier 2004

Réconciliation des capitaux propres et des résultats nets

Sur base des options IFRS retenues, décrites ci-après, les capitaux propres et les résultats nets de la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE (en KEUR) évoluent comme suit :

	<u>01/01/2004</u>	<u>30/06/2004</u>	<u>31/12/2004</u>	<u>01/01/2005</u>
Capitaux propres totaux selon les normes belges (y inclus les écarts de conversion)	169.604	170.367	175.199	175.199
Ajustements :				
Regroupement d'entreprises	113	75	244	244
Immobilisations corporelles - Immeubles de placement	2.309	281	661	661
Contrats de construction	-10.340	-9.627	-12.049	-12.049
Engagements sociaux	-1.113	-1.113	-1.148	-1.148
Impôts différés	2.035	1.697	1.067	1.067
Instruments financiers	-	-	-	-
Provisions	878	887	592	592
Autres ajustements	3.246	1.673	1.384	1.384
Total des ajustements	-2.872	-6.127	-9.249	-9.249
Capitaux propres totaux selon les normes IFRS (y inclus les écarts de conversion)	166.732	164.240	165.950	165.950
			<u>30/06/2004</u>	<u>31/12/2004</u>
Résultat net selon les normes belges			463	5.153
Regroupement d'entreprises			-38	131
Immobilisations corporelles - Immeubles de placements			-2.028	-1.648
Contrats de construction			713	-1.709
Engagements sociaux			-	-35
Impôts différés			-338	-968
Provisions			9	-286
Autres ajustements			-256	-676
Total des ajustements			-1.938	-5.191
Résultat net selon les normes IFRS			-1.475	-38

Options IFRS retenues par le Groupe

Présentation des états financiers

Les états financiers du Groupe ont été adaptés pour se conformer aux dispositions de la norme IAS 1, « Présentation des états financiers ».

Regroupements d'entreprises et principes de consolidation

Le Groupe a décidé de retenir l'option offerte par la norme IFRS1 de ne pas retraiter les acquisitions de participations antérieures au 1^{er} janvier 2004.

Par contre, le Groupe a décidé de ne pas retenir l'option offerte de reclassifier en réserves consolidées les écarts de conversion existants au 1^{er} janvier 2004.

Conformément à la norme IFRS 3, Regroupements d'entreprises, les badwills existants au 1^{er} janvier 2004 ont été reclassifiés en réserves consolidées.

Le périmètre de consolidation a été élargi pour tenir compte des entités exclues antérieurement en raison de critères de matérialité.

L'étendue du périmètre de consolidation se résume comme suit à la date du 1^{er} janvier 2004 :

- Sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale :+ 6 sociétés
- Sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle :+ 5 sociétés
- Sociétés consolidées selon la méthode de mise en équivalence :+ 6 sociétés

Les impacts sont principalement relatifs au transfert en fonds propres des badwills.

Immobilisations corporelles et immeubles de placement

Certains immeubles classifiés antérieurement en immobilisations corporelles ont fait l'objet d'un reclassement d'une part vers les immeubles de placement et d'autre part vers les stocks.

Les immobilisations corporelles comprennent les terrains, constructions, mobilier et matériel à l'usage du Groupe et sont valorisées sur base du coût historique amorti.

Les immobilisations corporelles génératrices de loyers ont été conformément aux dispositions de la norme IAS 40 reclassées en Immeubles de placement et sont valorisées sur base de la méthode de la juste valeur.

Les impacts sont principalement relatifs à la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur.

Stocks

Certains immeubles et projets classifiés antérieurement en immobilisations corporelles ou commandes en cours ont fait l'objet d'un reclassement vers les stocks selon les dispositions de la norme IAS 2, « Stocks ».

Contrats de construction

Antérieurement, les contrats étaient scindés en différentes phases pour la reconnaissance de la marge. Selon les normes IFRS, la marge est reconnue au prorata du pourcentage d'avancement de l'ensemble du projet. Le pourcentage d'avancement est calculé en IFRS suivant la méthode du coût en excluant les coûts ne reflétant pas le travail effectué (coûts du terrain, goodwill affecté au terrain, coûts d'installation...).

Ces changements ont pour effet de reporter une partie de la marge précédemment reconnue sous le référentiel belge. Comme en normes belges, les intérêts intercalaires ne sont pas capitalisés.

Engagements sociaux

Les engagements de pension relatifs à des régimes de type « but à atteindre » ont été valorisés et présentés en conformité avec la norme IAS 19, « Avantages du personnel ».

En application de l'option offerte par IFRS 1, le Groupe a décidé d'inclure dans la provision pour pensions au 1^{er} janvier 2004 la totalité des gains et pertes actuariels cumulés non encore reconnus à cette date.

La méthode du « corridor » définie par IAS 19 est utilisée pour les écarts actuariels constatés après la date de transition aux IFRS.

Impôts différés

La norme IAS 12, « Impôts sur le résultat », prévoit la reconnaissance d'impôts différés sur les différences temporelles imposables ou déductibles, le report des pertes fiscales et de crédits d'impôts non utilisés et utilisables.

Ces impôts différés ont été comptabilisés suivant un processus d'évaluation rigoureux basé sur une analyse de l'estimation de la rentabilité future des activités des sociétés concernées.

Les impôts différés reconnus se ventilent comme suit :

	<u>01/01/2004</u>	<u>30/06/2004</u>	<u>31/12/2004</u>
Différences temporelles	-860	-719	42
Pertes fiscales	2.895	2.416	1.025
<u>Total</u>	<u>2.035</u>	<u>1.697</u>	<u>1.067</u>

Instruments financiers

Le Groupe a décidé de retenir l'option d'appliquer les normes IAS 32 et IAS 39 à partir du 1^{er} janvier 2005.

L'application de ces normes n'entraîne aucun impact sur les capitaux propres au 1^{er} janvier 2005.

La société n'a pas d'instruments dérivés au 30 juin 2005.

Provisions pour risques et charges

La norme IAS 37, « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », prévoit des conditions restrictives pour la comptabilisation de provisions. Les provisions comptabilisées au 1^{er} janvier 2004 ont été revues dans le contexte de la norme précitée.

Les provisions ne remplissant pas les critères de constitution définis dans IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels » ont été extournées.

Autres ajustements

D'autres ajustements, relatifs principalement à la reclassification d'écarts de conversion et l'imputation de charges financières, ont été également comptabilisés lors de la transition IFRS.