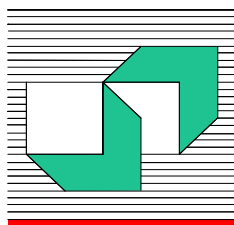


# COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE s.a.



## Rapport financier semestriel pour la période de 6 mois clôturée le 30 juin 2006

### Index

<b>Rapport du Commissaire.....</b>	<b>2</b>
<b>Etats financiers consolidés</b>	
Compte de résultats consolidés.....	3
Tableau résumé des flux de trésorerie consolidée.....	4
Bilan consolidé.....	4
Etat consolidé des variations des capitaux propres.....	5
Notes sur les états financiers consolidés.....	5-10

# COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE SA

## RAPPORT DE REVUE LIMITEE SUR L'INFORMATION FINANCIERE CONSOLIDEE INTERMEDIAIRE POUR LE SEMESTRE CLOTURE LE 30 JUIN 2006

Au Conseil d'Administration,

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé, du compte de résultats consolidé, du tableau consolidé des flux de trésorerie, de l'état consolidé des variations des capitaux propres et des annexes (conjointement les "informations financières intermédiaires") de COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe») pour le semestre clôturé au 30 juin 2006. 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 ».

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

Les informations financières intermédiaires de certaines sociétés importantes comprises dans le périmètre de consolidation ont été soumises à une revue limitée effectuée par d'autres réviseurs. Notre attestation sur les informations financières intermédiaires ci-jointes, dans la mesure où elle porte sur les montants relatifs à ces sociétés, est uniquement basée sur les rapports de ces autres réviseurs.

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 2006 ne sont pas établies conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire ».

22 septembre 2006

**Le Commissaire**

---

**DELOITTE Réviseurs d'Entreprises**  
SC s.f.d. SCRL  
Représentée par Pierre-hugues Bonnefoy

## 1. Compte de résultats consolidés (note 1)

en milliers d'EUR

	Notes	30-06-2006	30-06-2005
<b>Revenus opérationnels</b>		<b>88.341</b>	<b>61.124</b>
Chiffre d'affaires		85.250	54.258
Autres produits opérationnels		3.091	6.686
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			180
<b>Charges opérationnelles</b>		<b>-79.629</b>	<b>-54.878</b>
Achats		-113.573	-57.898
Variations des stocks		52.372	19.846
Frais de personnel		-5.558	-5.015
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-317	
Amortissements et dépréciations d'actifs		-734	-696
Autres charges opérationnelles		-11.819	-11.115
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>8.712</b>	<b>6.246</b>
<b>Coûts financiers nets</b>	2	<b>-5.950</b>	<b>-3.470</b>
<b>Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence</b>		<b>972</b>	<b>493</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>3.734</b>	<b>3.269</b>
<b>Impôts</b>	3	<b>-2.627</b>	<b>-741</b>
<b>RÉSULTAT DE LA PÉRIODE</b>		<b>1.107</b>	<b>2.528</b>
<b>Part des intérêts minoritaires</b>		<b>-17</b>	<b>-1</b>
<b>PART DE LA COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE</b>		<b>1.124</b>	<b>2.529</b>
Résultat de base / Résultat dilué par action (en EUR)		0,27	0,61

## 2. Tableau résumé des flux de trésorerie consolidée

en milliers d'EUR

	Notes	30-06-2006	30-06-2005
Trésorerie des activités opérationnelles	4	-46.886	30.895
Trésorerie des activités d'investissement		1.606	11
Trésorerie des activités de financement	5	46.514	-17.649
<b>VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS</b>		<b>1.234</b>	<b>13.257</b>
Effet de la variation des taux de change		-159	-11
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie en début de période</b>		<b>55.829</b>	<b>35.148</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie en fin de période</b>		<b>56.904</b>	<b>48.394</b>

### 3. Bilan consolidé

en milliers d'EUR

ACTIFS	Notes	30-06-2006	31-12-2005
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>75.469</b>	<b>77.429</b>
Immobilisations incorporelles		85	73
Goodwills		921	921
Immobilisations corporelles		1.840	1.708
Immeubles de placement	6	50.898	50.898
Participations mises en équivalence	7	18.993	20.365
Participations disponibles à la vente		818	1.119
Actifs d'impôts différés		1.390	1.889
Autres actifs non courants		524	456
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>474.114</b>	<b>408.592</b>
Stocks	8	335.878	283.731
Créances commerciales	9	67.834	51.017
Créances fiscales		630	836
Autres actifs courants		12.868	17.179
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	56.904	55.829
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>549.583</b>	<b>486.021</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Notes	30-06-2006	31-12-2005
<b>CAPITAUX PROPRES TOTAUX</b>		<b>175.947</b>	<b>181.270</b>
<b>Capitaux propres Part de la COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE</b>		<b>175.930</b>	<b>181.269</b>
Capital		100.285	100.285
Réserves		75.085	79.859
Ecart de conversion		560	1.125
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>17</b>	<b>1</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>201.061</b>	<b>181.951</b>
Pensions et obligations similaires		1.123	1.123
Provisions		1.378	1.561
Passifs d'impôts différés		10.072	9.193
Dettes financières	10	188.488	170.074
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>172.575</b>	<b>122.800</b>
Provisions		535	1.226
Dettes financières	10	97.916	57.968
Dettes commerciales	11	37.495	31.621
Dettes fiscales		1.719	1.792
Autres passifs courants	12	34.910	30.193
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>549.583</b>	<b>486.021</b>

## 4. Etat consolidé des variations des capitaux propres

en milliers d'EUR

	Capital	Résultats non distribués	Autres réserves	Ecarts de conversion	Capitaux propres attribuables au Groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres totaux
<b>Au 31-12-2004</b>	<b>100.000</b>	<b>62.986</b>		<b>2.959</b>	<b>165.945</b>	<b>5</b>	<b>165.950</b>
Résultat de la période		2.529			2.529	-1	2.528
Ecarts de conversion				-1.446	-1.446		-1.446
<b>Au 30-06-2005</b>	<b>100.000</b>	<b>65.515</b>		<b>1.513</b>	<b>167.028</b>	<b>4</b>	<b>167.032</b>
<b>Au 31-12-2005</b>	<b>100.285</b>	<b>80.144</b>	<b>-285</b>	<b>1.125</b>	<b>181.269</b>	<b>1</b>	<b>181.270</b>
Résultat de la période		1.124			1.124	-17	1.107
Ecarts de conversion				-565	-565		-565
Dividendes		-6.183 (1)			-6.183		-6.183
Autres			285 (2)		285	33	318
<b>Au 30-06-2006</b>	<b>100.285</b>	<b>75.085</b>		<b>560</b>	<b>175.930</b>	<b>17</b>	<b>175.947</b>

(1) Durant le premier semestre 2006, un dividende unitaire brut de 1,50 € par action a été payé aux actionnaires.

(2) Il s'agit de la cession en bourse à des tiers de la totalité des 7.836 actions propres détenues par des filiales.

## 5. Notes sur les états financiers semestriels 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 2005.

### Périmètre de consolidation

Aucun changement significatif n'est intervenu dans le périmètre de consolidation par rapport au 31 décembre 2005.

### Information sectorielle

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

L'immeuble *Campona Shopping Center* à Budapest 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**.

A l'exception du *Campona Shopping Center*, l'activité du Groupe s'exerce principalement en Belgique.

Le tableau ci-après ventile le chiffre d'affaires et les résultats semestriels par secteur.

## Compte de résultats

1. Résultat sectoriel	Bureaux & Immobilier d'Entreprise	Résidentiel	Lotissement	Project Management	Développement	Divers	Eliminations	Consolidé
<b>30 juin 2006</b>								
Chiffre d'affaires "externe"	36.953	21.805	6.761	103	<b>65.622</b>	<b>19.628</b>		<b>85.250</b>
Ventes "intersectorielles"				625	<b>625</b>	<b>1.261</b>	-1.886	
Chiffres d'affaires "sectoriel" (1)	36.953	21.805	6.761	728	<b>66.247</b>	<b>20.889</b>	-1.886	<b>85.250</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1.959</b>	<b>2.933</b>	<b>2.799</b>	<b>-315</b>	<b>7.376</b>	<b>1.336</b>		<b>8.712</b>
Coûts financiers nets								<b>-5.950</b>
Sociétés mises en équivalence	972				<b>972</b>			<b>972</b>
Impôts								<b>-2.627</b>
<b>RÉSULTAT DE LA PÉRIODE</b>								<b>1.107</b>
<b>30 juin 2005</b>								
Chiffre d'affaires "externe"	20.145	16.170	5.258	442	<b>42.015</b>	<b>12.243</b>		<b>54.258</b>
Ventes "intersectorielles"				1.251	<b>1.251</b>	<b>6.385</b>	-7.636	
Chiffres d'affaires "sectoriel"	20.145	16.170	5.258	1.693	<b>43.266</b>	<b>18.628</b>	-7.636	<b>54.258</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3.002</b>	<b>414</b>	<b>1.207</b>	<b>495</b>	<b>5.118</b>	<b>1.128</b>		<b>6.246</b>
Coûts financiers nets								<b>-3.470</b>
Sociétés mises en équivalence	493				<b>493</b>			<b>493</b>
Impôts								<b>-741</b>
<b>RÉSULTAT DE LA PÉRIODE</b>								<b>2.528</b>

(1) Chiffre d'affaires "sectoriel" :

- Les contrats de construction *Lex* à Bruxelles, *Les Mélans* à Namur et la cession de l'immeuble *Green Land B3* à Jette contribuent essentiellement au chiffre d'affaires "Bureaux & Immobilier d'Entreprise".
- Le chiffre d'affaires "Résidentiel" est essentiellement influencé par les promotions *Jardins de la Couronne* à Ixelles, *Jardins de Jette*, *Place des Martyrs* à Bruxelles, *Egmont House* à Bruxelles, *Jardins des Sittelles* à Woluwe-Saint-Lambert, *Louise Michel* à Molenbeek Saint-Jean, *Omega Court* à Auderghem et *Jardins du Nord* à Berchem Sainte-Agathe.
- Les lotissements commercialisés en 2005 (*Bredene*, *Vedrin*, *Soignies*, *Genval* ...) et la mise sur le marché de nouveaux lotissements (*Polleur*, *Erpent* ...) influencent favorablement le chiffre d'affaires "Lotissement".
- Les chiffre d'affaires des activités "Patrimoine" et "Construction" constituent le poste "Divers".

## 2. Coûts financiers nets

L'augmentation des coûts financiers nets est à mettre en rapport avec l'accroissement de l'endettement financier net du Groupe qui passe de 172 MEUR au 31 décembre 2005 à 230 MEUR au 30 juin 2006.

Les coûts financiers nets se décomposent comme suit :

	30-06-2006	30-06-2005
Coûts nets de trésorerie "Project Financing"	-4.695	-3.670
Coûts nets de trésorerie "Corporate"	-1.325	-1.401
Ecart de conversion et différences de change		1.572
Dividendes d'autres participations	70	29
<b>Coûts financiers nets</b>	<b>-5.950</b>	<b>-3.470</b>

### 3. Impôts

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :	30-06-2006	30-06-2005
Impôts courants	-1.249	-677
Impôts différés	-1.378	-64
<b>Charge d'impôts</b>	<b>-2.627</b>	<b>-741</b>

Réconciliation de la charge d'impôts effective avec la charge fiscale théorique :	30-06-2006	30-06-2005
Résultat avant impôts	3.734	3.269
Résultat des sociétés mises en équivalence	-972	-493
Résultat avant impôts et résultat des sociétés mises en équivalence	2.762	2.776
Taux moyen d'imposition	33,99%	33,99%
Impôts au taux moyen d'imposition	-938	-944
Effets fiscaux :		
- des revenus non imposables		1.527
- des dépenses non déductibles	-235	-245
- des pertes fiscales et des différences temporelles de la période non comptabilisés	-1.569	-1.379
- des pertes fiscales et des différences temporelles d'exercices antérieurs non comptabilisés précédemment	163	235
Impôts d'exercices antérieurs	-48	65
<b>Charge d'impôts effective</b>	<b>-2.627</b>	<b>-741</b>

### Saisonnalité des résultats

Dû au caractère intrinsèque de son activité, le Développement Immobilier, les résultats du premier semestre 2006 ne sont pas extrapolables à l'ensemble de l'année. Ceux-ci dépendent des opérations qui seront définitivement conclues avant le 31 décembre 2006.

### Tableau des flux de trésorerie

#### 4. Trésorerie des activités opérationnelles

Composantes par nature :	30-06-2006
Résultat opérationnel	8.712
Amortissements, dépréciations et variation des provisions	180
Variation du fonds de roulement	-54.662
Impôts payés	-1.116
<b>Trésorerie des activités opérationnelles</b>	<b>-46.886</b>

Composantes par secteur :	Bureaux & Immobilier d'Entreprise	Résidentiel	Lotissement	Project Management	Développement	Divers	Consolidé
Résultat opérationnel	1.959	2.933	2.799	-315	7.376	1.336	8.712
Amortissements, dépréciations & provisions	-245	29	107	-20	-129	309	180
Variation du fonds de roulement	-57.820	5.288	-921	-142	-53.595	-1.067	-54.662
Impôts payés	-1.151	-97	-193	-4	-1.445	329	-1.116
<b>Trésorerie des activités opérationnelles</b>	<b>-57.257</b>	<b>8.153</b>	<b>1.792</b>	<b>-481</b>	<b>-47.793</b>	<b>907</b>	<b>-46.886</b>

## 5. Trésorerie des activités de financement

Composantes par nature :	30-06-2006
Variation des emprunts	58.362
Coûts financiers nets	-5.950
Cession d'actions propres	285
Dividendes payés	-6.183
<b>Trésorerie des activités de financement</b>	<b>46.514</b>

## Bilan

### 6. Immeubles de placement

La valeur comptable des immeubles de placement, 50.898 KEUR, reste inchangée par rapport au 31 décembre 2005, aucune modification significative de la situation locative n'étant intervenue durant la période.

### 7. Participations mises en équivalence

Les participations mises en équivalence concernent l'activité "Développement - Bureaux & Immobilier d'Entreprise".

Ces participations ont évolué comme suit :	30-06-2006
<b>Valeur au 1er janvier</b>	<b>20.365</b>
Cessions	-1.109
Part dans le résultat de la période	972
Dividendes versés par les sociétés	-1.065
Dépréciations	-170
<b>Mutations de la période</b>	<b>-1.372</b>
<b>Valeur au 30 juin</b>	<b>18.993</b>

### 8. Stocks

La ventilation de cette rubrique par secteur est la suivante :	30-06-2006	31-12-2005
Développement :		
- Bureaux & Immobilier d'Entreprise	263.685	214.696
- Résidentiel	40.245	40.761
- Lotissement	31.233	27.839
<b>Total Développement</b>	<b>335.163</b>	<b>283.296</b>
Divers	715	435
<b>Stocks</b>	<b>335.878</b>	<b>283.731</b>
Valeur comptable des stocks mis en gage pour sûretés de crédits bancaires	271.515	234.012

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :	30-06-2006
<b>Stocks au 1er janvier</b>	<b>283.731</b>
Achats de la période	77.320
Cessions de la période	-25.038
Réductions de valeur	-135
<b>Mouvements de la période</b>	<b>52.147</b>
<b>Stocks au 30 juin</b>	<b>335.878</b>

## 9. Créances commerciales

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs suivants :	30-06-2006	31-12-2005
Développement :		
- Bureaux & Immobilier d'Entreprise	44.428	35.057
- Résidentiel	8.300	4.733
- Lotissement	2.346	2.131
- Project Management	96	269
<b>Total Développement</b>	<b>55.170</b>	<b>42.190</b>
Divers (essentiellement Construction)	12.664	8.827
<b>Créances commerciales</b>	<b>67.834</b>	<b>51.017</b>

L'accroissement des créances "Bureaux & Immobilier d'Entreprise" est essentiellement lié aux contrats de construction en cours.

## 10. 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 229.500 KEUR au 30 juin 2006 contre 172.213 KEUR au 31 décembre 2005.

	30-06-2006	31-12-2005
Dettes financières à long terme (+)	188.488	170.074
Dettes financières à court terme (+)	97.916	57.968
Sous-total des dettes financières	286.404	228.042
Trésorerie et équivalents de trésorerie (-)	56.904	55.829
<b>Endettement financier net</b>	<b>229.500</b>	<b>172.213</b>

Le rapport entre l'endettement net du Groupe et ses fonds propres augmente, passant de 95% fin 2005 à 130% au 30 juin 2006.

Les dettes financières ont évolué comme suit :	30-06-2006
<b>Dettes financières au 1er janvier</b>	<b>228.042</b>
Dettes contractées	65.245
Dettes remboursées	-6.883
<b>Dettes financières au 30 juin</b>	<b>286.404</b>

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

## 11. Dettes commerciales

Se ventilent comme suit par secteur :	30-06-2006	31-12-2005
Développement :		
- Bureaux & Immobilier d'Entreprise	16.241	16.825
- Résidentiel	6.962	4.615
- Lotissement	2.474	1.327
- Project Management	34	261
<b>Total Développement</b>	<b>25.711</b>	<b>23.028</b>
Divers (essentiellement Construction)	11.784	8.593
<b>Dettes commerciales</b>	<b>37.495</b>	<b>31.621</b>

## 12. Autres passifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :

	30-06-2006	31-12-2005
Dettes sociales	1.370	1.959
Impôts (autres que sur les revenus) et taxes à payer	3.097	2.635
Charges à imputer et produits à reporter	2.780	1.964
Subsides d'exploitation	1.945	2.049
Autres	25.718	21.586
<b>Autres passifs courants</b>	<b>34.910</b>	<b>30.193</b>

### 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 2006 jusqu'à la date du 22 septembre 2006, date à laquelle les états financiers ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.