



RAPPORT FINANCIER
DU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2007-2008





LAISSEZ-VOUS TOUCHER PAR LA NATURE

RAPPORT FINANCIER
DU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2007-2008

INTRODUCTION

En tant que société cotée sur Euronext Brussels, Parc Paradisio a pour obligation légale de publier ses résultats tous les semestres. Toutefois la publication des résultats du premier semestre, clôturé au 30 avril, n'apporte aucune information pertinente permettant de se faire une idée de l'évolution de la situation financière de l'entreprise. En effet, les cinq premiers mois de l'exercice (novembre-mars) correspondent à la période de fermeture hivernale du Parc durant laquelle l'entreprise prépare activement le démarrage de la nouvelle saison mais n'enregistre aucun chiffre d'affaires. De ce fait, les résultats sont encore déficitaires au terme des trois premiers trimestres de l'exercice alors que la société est bénéficiaire sur 12 mois depuis 1999. Dans ce contexte, la publication du présent rapport financier n'a d'autre objet que de satisfaire au prescrit légal.

D'autre part, ne possédant pas de filiale, la société n'établit pas de comptes consolidés. Le présent rapport a donc trait aux états financiers semestriels de la SA Parc Paradisio, établis selon les normes comptables belges puisque les normes comptables IAS ne s'appliquent qu'aux comptes consolidés.

Conformément à l'article 13 de l'A.R. du 14 novembre 2007, le présent rapport financier comprend :

1. un jeu d'états financiers résumés comprenant :
 - 1.1. le bilan résumé à la fin des six mois de l'exercice en cours (30 avril 2008), comparé au bilan résumé à la clôture de l'exercice précédent (31 octobre 2007) ;
 - 1.2. le compte de résultats résumés semestriels au 30 avril 2008, comparé au compte de résultats résumés semestriels de l'exercice précédent (au 30 avril 2007) ;
 - 1.3. des notes explicatives concernant ces états financiers ;
2. un rapport de gestion intermédiaire ;
3. une déclaration des personnes responsables au sein de la société ;
4. des indications sur le contrôle externe du jeu d'états financiers résumés.

1. ETATS FINANCIERS RESUMES

1.1. BILAN RESUMÉ A LA FIN DES SIX MOIS DE L'EXERCICE EN COURS (30 AVRIL 2008), COMPARE AU BILAN RESUME À LA CLOTURE DE L'EXERCICE PRECEDENT (31 OCTOBRE 2007)

	31/10/2007 EUR	30/04/2008 EUR
ACTIF		
Actifs immobilisés (20/28)	31.524.937	33.851.213
I. Frais d'établissement (20)	-	-
II. Immobilisations incorporelles (21)	74.110	47.647
III. Immobilisations corporelles (22/27)	31.013.101	33.760.783
A. Terrains et constructions	19.241.833	18.598.277
B. Installations, machines et outillage	5.546.227	5.544.043
C. Mobilier et matériel roulant	2.020.661	2.039.690
D. Location financement et droits similaires	191.889	180.318
E. Autres immobilisations corporelles	885	6.676
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	4.011.606	7.391.778
IV. Immobilisations financières (28)	437.725	42.783
B. Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	385.658	-
1. Participations	385.658	-
C. Autres immobilisations financières	52.067	42.783
1. Actions et parts	25	25
2. Créances et cautionnements en numéraire	52.042	42.758
Actifs circulants (29/58)	4.413.795	1.911.527
V. Créances à plus d'un an (29)	-	150.000
A. Créances commerciales	-	150.000
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution (3)	120.039	297.260
A. Stocks	120.039	297.260
4. Marchandises	120.039	297.260
VII. Créances à un an au plus (40/41)	1.821.235	822.266
A. Créances commerciales	1.533.326	390.597
B. Autres créances	287.909	431.669
VIII. Placements de trésorerie (50/53)	1.099.000	-
Autres placements (51/53)	1.099.000	-
IX. Valeurs disponibles (54/58)	1.341.885	288.369
X. Comptes de régularisations (490/1)	31.636	353.632
TOTAL DE L'ACTIF	35.938.732	35.762.740

	31/10/2007	30/04/2008
	EUR	EUR
PASSIF		
Capitaux propres (10/15)	18.448.627	15.951.573
I. Capital (10)	11.175.000	11.175.000
A. Capital souscrit	11.175.000	11.175.000
IV. Réserves (13)	4.536.163	4.536.163
A. Réserve légale	355.672	355.672
C. Réserves immunisées	116.183	116.183
D. Réserve disponible	4.064.308	4.064.308
V. Bénéfice (perte) reporté(e) (140/141)	-	(2.503.083)
VI. Subsidés en capital (15)	2.737.464	2.743.494
Provisions et impôts différés (16)	1.693.010	1.486.252
Provisions pour risques et charges	1.693.010	1.486.252
D. Autres risques et charges (163/5)	13.741	13.741
Impôts différés (168)	1.679.269	1.472.510
Dettes (17/49)	15.797.094	18.324.916
Dettes à plus d'un an (17)	9.112.061	11.210.392
A. Dettes financières	9.112.061	11.210.392
3. Dettes de location-financement et assimilées	141.300	124.311
4. Etablissement de crédit	8.970.760	11.086.081
Dettes à un an au plus (42/48)	6.640.582	7.057.583
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	621.704	808.318
B. Dettes financières	1.050.000	1.740.000
1. Etablissement de crédit	1.050.000	1.740.000
C. Dettes commerciales	2.887.602	2.167.378
1. Fournisseurs	2.887.602	2.167.378
D. Acomptes reçus sur commandes	3.801	61.748
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	393.668	180.847
1. Impôts	26.775	29.442
2. Rémunérations et charges sociales	366.894	151.405
F. Autres dettes	1.683.806	2.099.292
Comptes de régularisations (492/3)	44.451	56.940
TOTAL DU PASSIF	35.938.732	35.762.740

**1.2. COMPTE DE RESULTATS RESUMES SEMESTRIELS AU 30 AVRIL 2008,
COMPARE AU COMPTE DE RESULTATS RESUMES SEMESTRIELS DE L'EXERCICE
PRECEDENT (AU 30 AVRIL 2007)**

	30/04/2007 6 mois	30/04/2008 6 mois
COMPTE DE RESULTATS		
Ventes et prestations (70/74)	2.021.862	1.382.287
A. Chiffre d'affaires	1.899.711	1.160.504
C. Production immobilisée	98.075	106.345
D. Autres produits d'exploitation	24.076	115.438
Coûts des ventes et des prestations (60/64)	3.486.577	3.797.493
A. Approvisionnements et marchandises	163.438	89.597
1. Achats	299.102	266.817
2. Variation des stocks	(135.664)	(177.221)
B. Services et biens divers	1.227.410	1.377.546
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	1.008.136	1.200.867
D. Amortissement et réduction de valeur sur frais d'établissement, immob	1.062.418	1.093.676
E. Réduction de valeurs sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et	1.905	-
G. Autres charges d'exploitation	23.270	35.807
Résultat d'exploitation	(1.464.715)	(2.415.206)
Produits financiers (75)	168.828	134.237
B. Produits des actifs circulants	1.974	1.732
C. Autres produits financiers	166.853	132.505
Charges financières (65)	233.813	290.316
A. Charges des dettes	232.668	289.280
C. Autres charges financières	1.145	1.035
Bénéfice courant avant impôts	(1.529.701)	(2.571.285)
Produits exceptionnels (76)	42.317	-
D. Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés	42.317	-
Charges exceptionnelles (66)	-	-
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(1.487.384)	(2.571.285)
Prélèvements sur les impôts différés	35.516	68.226
Transferts aux impôts différés (-)	-	-
Impôts sur le résultat	(62)	(25)
Impôts	(62)	(25)
Bénéfice de l'exercice	(1.451.930)	(2.503.083)
Bénéfice de l'exercice à affecter	(1.451.930)	(2.503.083)

1.3. NOTES EXPLICATIVES CONCERNANT LES ETATS FINANCIERS

Les fluctuations les plus significatives des différents postes du bilan entre la clôture de l'exercice précédant au 31 octobre 2007 et la clôture du premier semestre au 30 avril 2008 sont les suivantes :

Immobilisations corporelles:

Les investissements réalisés au cours du semestre se sont élevés à quelque 3.816 kEUR. Il s'agit principalement de la construction sur plus de 4 hectares d'un immense jardin indonésien (voir rapport de gestion), de la couverture de tous les chemins du Parc par des dalles en pierre de lave, des aménagements de parkings et de reconstruction complète du restaurant de l'Orangerie, en bordure de la plaine de jeux.

Immobilisations financières

La participation de 49,9% dans la SA THA-Nikitra a été cédée le 31 janvier 2008 à son autre actionnaire, THA Holdings (UK), pour un prix de 385 kEUR correspondant à sa valeur comptable. Ce prix a été payé à concurrence de 85 kEUR et fera l'objet de deux paiements complémentaires de 150 kEUR en janvier 2009 et 2010, majorés des intérêts calculés sur ces périodes. Chacune de ces deux échéances augmente à due concurrence les postes *Créances à plus d'un an* et *Autres créance à un an au plus*.

Stocks

Il est de bonne gestion que le niveau des stocks soit abaissé autant que possible en fin d'exercice (31 octobre) correspondant à quelques jours près à la fin de saison et soit plus important au redémarrage de la saison, à fin avril.

Créances à un an au plus

Les *Créances commerciales* sont majorées en fin d'exercice (octobre) à concurrence des décomptes annuels de préventes, de billetteries extérieures ainsi que par les factures relatives aux derniers événements. Ces montants ont été encaissés durant l'hiver et ces décomptes n'ont pas lieu d'exister en début de saison (avril), ce qui explique l'importante diminution de ce poste.

Outre la créance de 150 kEUR relative à la cession de la participation THA Nikitra, les *Autres créances* augmentent à concurrence de la TVA à récupérer (+86 kEUR) sur les achats et investissements de l'hiver en quasi absence de chiffre d'affaires et diminuent de 109 kEUR suite au remboursement anticipé par THA-Nikitra de la totalité de ses dettes subsistant au 31 octobre 2007 à l'égard de la société.

Placements de trésorerie et valeurs disponibles

La diminution de 2.153 kEUR de ces deux postes résulte du financement des frais de fonctionnement du Parc durant les cinq mois de fermeture hivernale.

Capitaux propres

Les capitaux propres diminuent en cours d'exercice à concurrence de la perte intermédiaire enregistrée au terme du premier semestre. Comme expliqué dans le rapport de gestion, cette perte est temporaire et devrait, comme chaque année depuis 1999, laisser la place à un bénéfice en fin d'exercice.

Dettes financières

Les dettes à plus d'un an, augmentées des dettes à plus d'un an échéant dans l'année et des dettes financières à un an au plus constituent l'ensemble des dettes financières. Leur augmentation nette de 2.974 kEUR résulte du prélèvement de nouveaux crédits destinés à financer les investissements (+4.000 kEUR) diminué des remboursements opérés au cours des six mois (-1.026 kEUR).

Autres dettes

L'augmentation des *Autres dettes* (+415 kEUR) est consécutive à l'augmentation d'une avance actionnaires.

Les commentaires sur les résultats comparatifs du premier semestre sont donnés dans le rapport de gestion.

2. RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

2.1. FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE

Comme chaque année, la période de fermeture annuelle de Paradisio, de la fin du congé de Toussaint jusqu'au début des vacances de Pâques, est mise à profit pour réaliser tous les travaux de maintenance et de construction de nouveaux aménagements. Très loin d'une hibernation, cette période hivernale a connu deux chantiers très importants.

D'une part, l'ensemble des chemins en dolomie du Parc ont été recouverts de dalles taillées à la main en Indonésie dans de la pierre de lave. Outre un aspect esthétique qui se marie à merveille avec les jardins et le site de l'ancienne abbaye de Cambron, ces nouveaux chemins apportent davantage de confort aux visiteurs en éliminant presque totalement la poussière par temps sec et les flaques par temps pluvieux. Ce nouveau matériau devrait également réduire à l'avenir les travaux et coûts de maintenance. Ce chantier s'est poursuivi durant le printemps et est aujourd'hui en voie d'achèvement.

D'autre part, les travaux de gros œuvre (terrassements et constructions) d'un immense jardin indonésien sur plus de 4 hectares dans la partie arrière du Parc ont débuté en juillet 2007. Il se sont poursuivis durant ce premier semestre sous revue et se sont achevés au début du printemps. Deux temples balinais, une grotte, des rizières en terrasses, des enclos pour macaques, porcs-épics, buffles d'eau, une piscine pour éléphants, un village balinais seront bientôt progressivement accessibles au public. A l'instar de ce qui fait le succès du jardin chinois, des milliers d'arbres, d'arbustes, de plantes, de fleurs, de tapis végétaux sont en cours de plantation afin de compléter le caractère exotique et féerique de ce nouveau jardin.

En raison de la fermeture annuelle de près de cinq mois, les résultats du premier semestre (novembre-avril) ne sont absolument pas représentatifs de l'ensemble de l'exercice. En effet, le chiffre d'affaires des six mois ne représente qu'un bon mois d'activité, de surcroît en basse saison (avril).





2.2. RESULTATS SEMESTRIELS

Les résultats du premier semestre, comparés aux résultats semestriels et annuels des deux années précédentes sont synthétisés dans le tableau ci-dessous.

PARC PARADISIO SA	30.04.2006	30.04.2007	30.04.2008	31.10.2006	31.10.2007
(En milliers EUR)	6 mois	6 mois	6 mois	12 mois	12 mois
Nombre de visiteurs	35.851	89.538	60.477	484.497	630.156
Chiffre d'affaires	732	1.900	1.161	9.659	11.937
Cash flow d'exploitation (EBITDA)	-1.352	-400	-1.322	2.992	4.591
Résultat d'exploitation (EBIT)	-2.364	-1.465	-2.415	943	2.414
Résultat financier	-72	-65	-156	-262	-311
Résultat courant	-2.436	-1.530	-2.571	682	2.103
Résultat exceptionnel	0	42	0	922	44
Résultat avant impôts	-2.436	-1.487	-2.571	1.603	2.147
Impôts et impôts différés	39	35	68	127	247
Résultat net	-2.397	-1.452	-2.503	1.730	2.394
Données par action (en EUR)					
Résultat courant	-2,20	-1,37	-2,30	0,61	1,88
Résultat net	-2,16	-1,30	-2,24	1,55	2,14
Nombre d'actions	1.108.020	1.116.468	1.116.468	1.116.468	1.116.468

Cash flow d'exploitation = résultat d'exploitation + amortissements sur actifs immobilisés & réductions valeurs.

Si à l'échelle de l'ensemble d'une saison d'activité l'impact de la météo sur la fréquentation du Parc est estimé à moins de 8%, il en est tout autre à l'échelle d'un mois à l'autre et a fortiori d'un jour à l'autre.

Aux antipodes du mois d'avril 2007 qui a été exceptionnellement beau et chaud sans interruption (mais l'été 2007 a été maussade), avril 2008 a été très froid et pluvieux. Il a même neigé durant les vacances de Pâques. Malgré ces circonstances défavorables, 2008 a représenté le troisième meilleur mois d'avril de l'histoire du Parc. Ces conditions météo ont surtout affecté le nombre de visiteurs individuels alors que le nombre de groupes (moins sensibles à la météo) a significativement augmenté. On peut donc raisonnablement escompter qu'à l'instar des groupes, les visiteurs individuels soient également plus nombreux dès que la météo est de la partie. C'est ce qui a été observé au mois de mai. Ainsi, le retard de fréquentation de 34.000 visiteurs à fin avril par rapport à 2007 n'était plus que de 9.000 à fin mai.

La plus grande proportion de groupes (qui bénéficient d'un tarif d'entrée réduit) en ce début de saison explique que l'impact des augmentations des prix d'entrée n'a pas encore pu s'observer dans l'évolution du chiffre d'affaires. D'autre part, en raison des températures très basses par rapport à 2007, les ventes de boissons et glaces sont en diminution. La transformation complète de l'Orangerie, 2^{ème} restaurant du Parc, dont l'ouverture est prévue pour le début de l'été explique également une baisse temporaire des recettes horeca du Parc.

Il résulte de ces éléments une diminution du chiffre d'affaires à fin avril de 739 kEUR par rapport à 2007, tout en restant largement au dessus du niveau de 2006. Parallèlement à l'évolution du nombre de visiteurs après la clôture du semestre, ce retard a déjà été en bonne partie récupéré sur le mois de mai.

Excepté en 2007, les résultats semestriels se clôturent traditionnellement par des pertes de plus en plus importantes, alors que dans le même temps les résultats annuels, bénéficiaires depuis 1999, progressent. Ce phénomène s'explique aisément par le développement ininterrompu du Parc qui a pour conséquence une augmentation progressive, souvent par paliers, des coûts fixes d'exploitation, compensée par une augmentation plus importante du chiffre d'affaires. Ces coûts fixes étant par définition indépendants du nombre de visiteurs, leur augmentation s'enregistre à raison de près de 50% dans les résultats du premier semestre alors que celui-ci ne représente traditionnellement que moins de 10% du chiffre d'affaires annuel.

Les principales augmentations des frais d'exploitation (+12%) s'enregistrent au niveau des frais de personnel (+19%) dont une partie est due au démarrage précoce des vacances de Pâques (le 22 mars 2008), de la facture d'électricité et de mazout (+70 kEUR) en raison de l'augmentation des prix de l'énergie et d'une consommation accrue sur les chantiers (Indonésie, chemins), et d'une simple anticipation de certaines dépenses marketing (+70 kEUR) par rapport à l'an dernier. Elles sont partiellement compensées par l'augmentation de quelque 100 kEUR de la *Production immobilisée* et des *Autres produits d'exploitation*. En tenant compte de cette compensation partielle, l'augmentation « nette » des frais d'exploitation n'est que de 9% et ne demande que quelque 18.000 visiteurs supplémentaires sur le restant de la saison pour être entièrement absorbée.

L'augmentation des charges financières (+56 kEUR) résulte à la fois de la hausse des taux d'intérêt sur les lignes à court terme et du prélèvement d'un nouveau crédit d'investissement (4 Mio EUR).

Pour peu que les conditions météo de l'été soient plus favorables qu'en 2007, la diminution des résultats semestriels ne devrait être que temporaire, grâce à une augmentation du nombre de visiteurs et du chiffre d'affaires au cours du second semestre. Cet optimisme est conforté par un dossier publié le 25 mai 2008 dans deux grands quotidiens flamands, De Standaard et Het Nieuwsblad, lesquels ont testé et classé les sept plus importants parcs animaliers de Belgique. Le Parc Paradisio est sorti numéro 1 de ce classement avec une cote générale de 84% et 6 points d'avance sur le deuxième.



2.3. RISQUES ET INCERTITUDES

Conformément à l'article 13 de l'A.R. du 14 novembre 2007, le rapport de gestion intermédiaire comporte une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restant de l'exercice.

Outre la description des risques et incertitudes donnée dans le rapport annuel pour lesquels aucun élément ne peut aujourd'hui laisser penser qu'ils se produiront durant les mois restant de l'exercice, il y a lieu d'ajouter un commentaire sur la diminution du pouvoir d'achat et ses conséquences éventuelles sur le chiffre d'affaires de la société.

De l'avis de la Direction, un ralentissement économique consécutif à la baisse éventuelle du pouvoir d'achat pourrait avoir deux conséquences opposées, l'une négative et l'autre positive. D'une part, il est possible qu'en pareille hypothèse, le budget loisirs soit l'un des premiers que la population serait tentée de réduire. D'autre part, le budget des longs voyages pourrait également se voir raboté et dans ce cas, il est tout aussi possible que les familles qui se privent de voyage se tournent davantage vers les loisirs d'un jour comme le propose Paradisio.

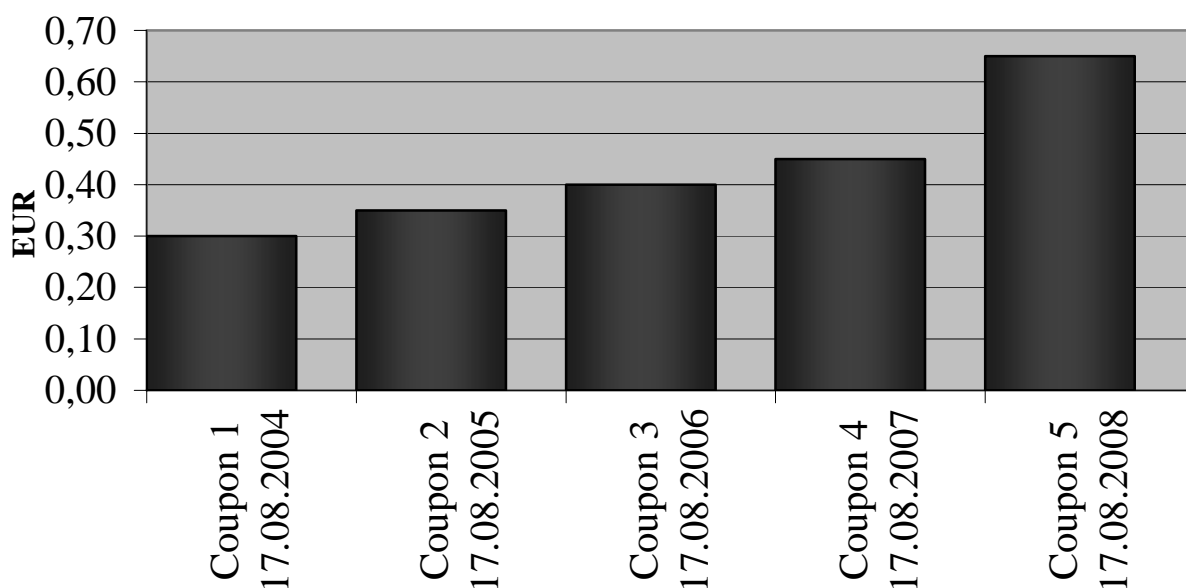
A ce jour, l'analyse des chiffres de réservation, de fréquentation et ceux de la consommation dans le Parc ne révèle aucun signe de modification de la demande à l'égard du Parc Paradisio.

La question d'une taxe communale sur les entrées du Parc fait désormais partie des incertitudes qui ont été levées récemment. La Commune de Brugelette avait préparé un projet de règlement-taxe communale sur les entrées du Parc, à raison de 0,75 EUR par visiteur au-delà du cinquante millième visiteur, soit un montant de l'ordre de 450 kEUR par an. Sur la base de plusieurs avis juridiques, le Parc Paradisio a fait savoir qu'il contesterait le caractère légal d'une telle taxe par toutes voies de droit. Un accord a finalement été trouvé avec les autorités communales aux termes duquel le Parc Paradisio versera sur une base volontaire un montant annuel de 50 kEUR destiné à améliorer la qualité de l'enseignement au sein de la Commune. Ce montant sera augmenté proportionnellement au-delà du 800.000ème visiteur.

2.4. MISE EN PAIEMENT DU DIVIDENDE LE 17 AOUT 2008

Le Conseil d'Administration rappelle aux actionnaires que le dividende dont la distribution a été décidée lors de l'assemblée générale du 17 mars 2008 sera mis en paiement à compter du 18 août 2008. Le montant brut du dividende est de EUR 0,65 par action, en progression de 44% par rapport à l'an dernier. Il correspond à un montant net de EUR 0,4875 sans Strip VVPR et à un montant net de EUR 0,5525 avec Strip VVPR. Il sera payable moyennant détachement du coupon N° 5. Le service financier est assuré par la Banque Degroof et Fortis Banque.

Dividende brut par action



Cette évolution est le reflet de la politique de distribution dont l'objectif est la progression régulière du dividende. Elle repose sur l'amélioration significative récente et future de l'offre du Parc visant à renforcer son attractivité au fil des ans en vue de poursuivre la croissance de la fréquentation du Parc ainsi que de ses résultats.



3. DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES AU SEIN DE LA SOCIETE

Conformément à l'article 13 § 2 de l'A.R. du 14 novembre 2007, Messieurs Eric DOMB, Président du conseil d'administration et Administrateur délégué et Yvan MOREAU, Directeur financier et Administrateur délégué, attestent que, à leur connaissance,

- a) le jeu d'états financiers résumés, établi conformément aux normes comptables belges, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société ;
- b) le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur le jeu d'états financiers résumés, des principaux risques et des principales incertitudes pour les mois restant de l'exercice ainsi que des principales transactions entre parties liées qui présentent une importance significative et qui n'ont pas été conclues aux conditions normales du marché et de leur incidence sur le jeu d'états financiers résumés.

4. RAPPORT DU COMMISSAIRE

Nous avons procédé à l'examen limité des comptes semestriels de la SA Parc Paradisio au 30 avril 2008, conformément aux normes de l'Institut des Réviseurs d'entreprises. Etant donné leurs objectifs, nos contrôles ont été moins étendus que ceux requis par la certification des comptes annuels. Ces contrôles n'ont pas révélé d'éléments nécessitant des corrections significatives de cette situation semestrielle.

Bruxelles, le 24 juin 2008.

De Wolf, Gilson & C^o - Réviseurs d'Entreprises, représentée par Michel De Wolf