



IMMOBEL
since 1863

RAPPORT INTERMÉDIAIRE

Au 30 juin 2017

SOMMAIRE

1. Rapport de gestion intermédiaire	2
2. États financiers consolidés intermédiaire abrégés	19
2.a. État consolidé du résultat global (en milliers €)	19
2.b. État consolidé de la situation financière (en milliers €)	20
2.c. État consolidé des flux de trésorerie (en milliers €)	21
2.d. État consolidé des variations des capitaux propres (en milliers €)	22
2.e. Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés	23
3. Déclaration des personnes responsables	42
4. Rapport du Commissaire	43



1. RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

Faits marquants

- Le Groupe affiche un résultat net de 5,3 MEUR pour le premier semestre 2017
- IMMOBEL a lancé de nombreux nouveaux projets résidentiels tels que : Ernest the Park, Greenhill Park, O’sea, Parc Seny, Universalis Park, Infinity, Granary Island,
- Les chiffres de vente résidentielle battent tous les records avec une moyenne de 12,25 MEUR par mois sur le premier semestre

Le Groupe IMMOBEL publie ses résultats semestriels : un chiffre en baisse mais en ligne avec les prévisions. Avec un résultat net de 5,3 MEUR, IMMOBEL confirme sa position. « *Nous avons toujours envisagé 2017 comme une année de transition, annonciatrice de récoltes fructueuses dès 2018.* » explique Marnix Galle, Executive Chairman du Groupe, « *Dans chaque cycle il y a des années de transition et il faut souvent reculer pour mieux sauter* » poursuit-il.

En effet, ce montant illustre l’actualité d’IMMOBEL qui a depuis janvier, lancé de nombreux projets résidentiels et ne jouit pas encore des résultats envisagés par les ventes de ses projets de bureaux qui porteront ses fruits dès 2018. « *Un bâtiment ne peut être vendu qu’une seule fois* » déclare Marnix Galle. « *Le fait qu’en 2016 nous étions en avance sur notre Business Plan Quinquennal est plutôt encourageant, mais a pour conséquence que 2017 sera une année de transition, moins riche en résultats, où nous sèmerons davantage que nous ne récolterons.* » ajoute-t-il.

2017, une année d’investissements

Le lancement d’une série de 7 projets résidentiels importants (154.200 m²) a eu lieu au cours de ce premier semestre : Ernest the Park, Greenhill Park, Universalis Park et Parc Seny à Bruxelles, O’Sea à la côte, Infinity sur le plateau du Kirchberg à Luxembourg et Granary Island en Pologne. « *Un premier semestre riche en projets qui démarrent mais dont la contribution aux résultats reste limitée puisqu’IMMOBEL récolte la marge sur la construction au fur et à mesure de l’avancement du chantier* » souligne Alexander Hodac, CEO du Groupe. Par ailleurs, la réception et la location du siège social d’ING Luxembourg (Galerie Kons), ainsi que la vente à AXA, finalisées en mars ne génèrent pas de marge car ce projet a fait l’objet d’une revalorisation enregistrée directement dans les fonds propres.

Le département Landbanking (y compris le développement) a quant à lui vendu 139 lots et logements pour un chiffre d’affaire de 11,9 MEUR depuis le début de l’année et reste en ligne avec les objectifs fixés.

En Pologne, IMMOBEL s’est adossée les services d’un nouveau CEO, Monsieur Jacek Wachowicz, anciennement administrateur indépendant d’IMMOBEL. « *Je suis à la fois fier et impatient de prendre la direction du bureau polonais. Je compte insuffler localement la nouvelle stratégie du Groupe, optimiser le fonctionnement de l’équipe et développer notre portefeuille* » explique-t-il. Sa connaissance du marché polonais ainsi que son expertise en projets de bureaux, résidentiel et mixte permettront d’assurer le bon développement et suivi des projets en cours ainsi que les marges qui en découleront.

La livraison du projet Cedet en construction est prévue au premier semestre 2018.

Par un arrêt du 9 août la cour d’appel de Varsovie a rejeté l’entièreté des actions contre le projet CBD One, lequel avait été suspendu à cause d’actions en revendication. Le développement de ce projet devrait



reprendre donc son cours en Q4 2017. Ce projet emblématique de 18.000 m², localisé au cœur de la capitale polonaise sur la seule intersection des 2 lignes de métro sera notamment remarquable par son architecture unique, développée par le bureau international Arquitectonica en collaboration avec le bureau Polonais Kazimierski i Ryba.

Des chiffres de vente prometteurs

IMMOBEL se différencie notamment de la concurrence grâce à l'efficacité et la performance de ses équipes de commercialisation. Avec 8 projets en commercialisation et 500 appartements en portefeuille, les équipes de vente ont réalisé lors de ce premier semestre, des chiffres record et plus qu'encourageant. « *Même si certains projets sont encore au stade embryonnaire, ils rencontrent un vrai succès auprès des acquéreurs* » explique Marnix Mellaerts, directeur de la cellule de vente. « *Nous avons réalisé un chiffre d'affaire de 73,5 MEUR depuis le début de l'année, vendu en moyenne 30 appartements par mois et battu tous les records au mois de juin en vendant pour plus de 20 MEUR* ». Un chiffre à la hauteur de la motivation d'IMMOBEL : des résultats hors du commun qui ouvrent de nouveaux horizons.

Un second semestre ouvert vers l'avenir

IMMOBEL développe à présent près de 800.000 m² de projets et offre un profil moins cyclique grâce à la diversité de son portefeuille. Le second semestre devrait être comparable et jouira des premiers bénéfices des chantiers entamés.

2018, 2019, 2020 : des années de récolte en perspective

Les années 2018, 2019 et 2020 se profilent bien et annoncent des résultats prometteurs, fruits de la stratégie de développement mise en place par le Conseil d'Administration d'IMMOBEL depuis sa fusion en juin 2016. Tous à des stades avancés de réception ou de vente, le nombre important de projets qui y contribueront est impressionnant et devrait engendrer une récolte prometteuse :

- En Belgique : Greenhill Park, deux projets à Knokke-Heist, la deuxième phase de O'Sea mais aussi Ernest the Park, Universalis Park, RAC 4 et Parc Seny ;
- Au Luxembourg : Infinity, Polvermillen et Centre Étoile ;
- En Pologne : Cedet, CBD One et Granary Island.

Sans compter les deux nouveaux projets emblématiques bruxellois Lebeau au Sablon et De Brouckère sur ladite Place, qui devraient être entamés, et le nouveau siège d'Allianz, près de la Gare du Nord à Bruxelles, qui devrait être réceptionné.

Un appel au marché pour soutenir sa croissance

Afin de soutenir et renforcer son processus de croissance et le développement de son portefeuille immobilier dans ses 3 secteurs de prédilections, tant en Belgique qu'à l'étranger, IMMOBEL a fait appel au marché obligataire. Une émission d'obligations d'un montant global de 100 MEUR et d'une durée de 5 ans a été lancée le 19 mai dernier. Elle a été bouclée en quelques heures, preuve de la confiance des marchés dans la Société. « *L'émission permettra notamment à la Société de continuer à développer un modèle orienté vers la croissance et l'optimisation de ses acquis au bénéfice de l'ensemble de ses Actionnaires, ainsi que de diversifier ses sources de financement, et d'assurer l'allongement de la maturité de son endettement et la diminution de son coût moyen de la dette* », conclut Valéry Autin, Chief Financial Officer.



Maintien de la politique de dividende

Malgré une année de transition, le Conseil d'Administration confirme le maintien de la politique de dividendes à savoir qu'il proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires de mai 2018 de leur octroyer un dividende de minimum 2 EUR bruts par action en circulation, montant qui devrait croître de 4 à 10% par an, sous réserve d'événements exceptionnels imprévus. Ceci en gage de cohérence et d'engagement vis-à-vis de ses Actionnaires.

Analyse des chiffres consolidés (avant IFRS 11)

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel à l'issue des 6 premiers mois s'établit à 9,8 MEUR.

Au niveau des activités de la société, on notera que la majeure partie du résultat opérationnel provient des nouvelles ventes et de l'avancement des projets résidentiels Riverview (2,3 MEUR), Lake Front (2,2 MEUR), Chambon (1,3 MEUR) et Ernest (0,6 MEUR), ainsi que de la vente du projet Galerie KONS au Luxembourg. Ce-dernier avait toutefois fait l'objet d'une réévaluation lors de la fusion de juin 2016 et sa contribution aux chiffres de 2017 est limitée.

L'activité du département Landbanking a été marquée par les ventes et la continuation d'importants travaux d'équipement notamment dans les lotissements du Verger de Fayenbois (15ha) (Grivegnée-Liège), du Domaine des Vallées (10ha) (Gastuche-Grez-Doiceau), de Havenzijde (4,5ha) (Lombardsijde-Middelkerke), de Beaufays (18ha) et de Soignies (1,8ha). Les ventes dans les développements de Oostduinkerke, Jardins du Nord et Chastre ont contribué au chiffre d'affaires du semestre.

L'activité Landbanking a dégagé une marge de 3,6 MEUR (4,2 MEUR en incluant les développements), le second semestre devrait comme de coutume être supérieur au premier.

Résultat financier

Le résultat financier net s'élève à -1,0 MEUR et est composé :

- De la reprise de revalorisation des obligations faite dans le cadre de la fusion 2016 (+1,3 MEUR)
- De charges financières non capitalisées (essentiellement les intérêts sur les obligations et sur les lignes de crédit corporate) pour - 2 MEUR
- De frais financiers divers (-0,3 MEUR)

Résultat net

Après déductions des charges d'impôts (-3,6 MEUR), le résultat net s'établit à 5,3 MEUR, soit un résultat de 0,53 EUR par action et de 0,60 EUR par action en circulation.

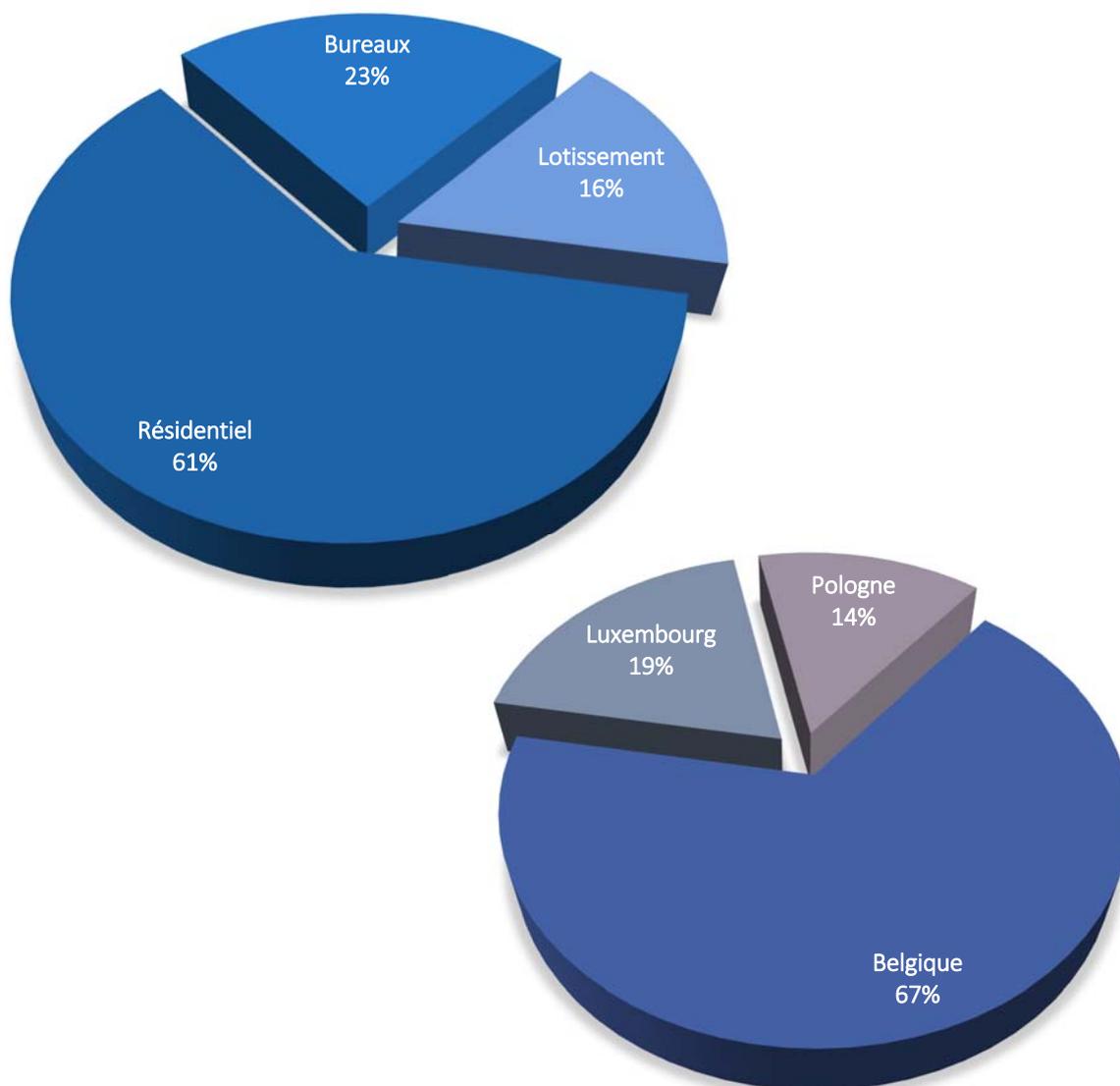


Bilan consolidé

L'actif total de la société (après IFRS 11) s'élève au 30 juin 2017 à 821,1 MEUR et est principalement composé de la trésorerie de la société au 30 juin 2017 (179 MEUR), dont 100 MEUR proviennent de l'émission obligataire de mai 2017, et des projets en portefeuille. Ces derniers se répartissent entre :

- les Participations dans les coentreprises et entreprises associés (41 MEUR, principalement Belair RAC, Universalis Park, Solvay)
- les stocks (514,9 MEUR, principalement les projets Lebeau, O'Sea, Cedet, Möbius, Polvermillen et Infinity).

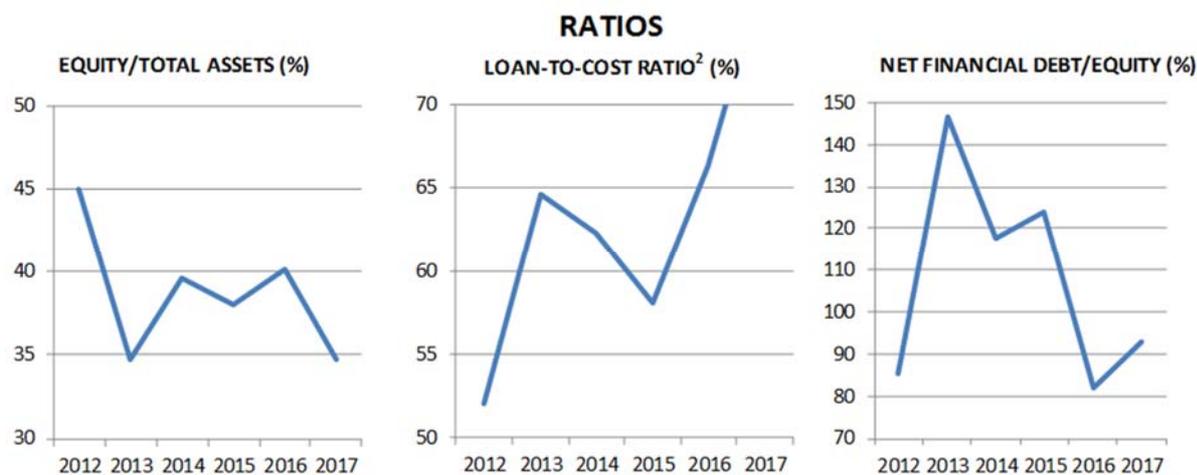
Voici la répartition du portefeuille de projets au 30 juin 2017, par segment et par géographie (avant IFRS 11) :





Les fonds propres consolidés atteignent 298,5 MEUR, tandis que l'endettement financier brut (après IFRS 11) s'élève à 433,6 MEUR, principalement composés des obligations (197 MEUR) et de project financings.

Les ratios d'endettement (calculés avant IFRS 11) au 30 juin 2017 évoluent de la manière suivante :



Les ratios « equity to assets » (34,7%) et « loan to cost » (78% - dettes brutes/stocks) se détériorent en raison principalement de l'émission obligataire de 100 MEUR effectuée au mois de mai 2017.

Le ratio « net financial debt/equity » tient lui compte de la trésorerie et se détériore légèrement (92,8% au 30 juin 2017 par rapport à 82,1 % au 31 décembre 2016) étant donné la baisse des fonds propres (le résultat des 6 premiers mois étant inférieur au dividende distribué au mois de mai 2017 au titre de l'exercice 2016).



Activités du groupe IMMOBEL au premier semestre 2017

Voici un aperçu des principaux projets dans le portefeuille du groupe IMMOBEL au premier semestre 2017 (par ordre de surface du projet).

UNIVERSALIS PARK – 110.000 m² - Bruxelles, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 50%)	
Situation au 30 juin 2017	Phase 1 – 15.000 m ² : 40% vendu
Caractéristiques du projet	Le projet Universalis Park est un développement de très grande ampleur, principalement résidentiel, situé sur le site de la Plaine (ULB/VUB -Delta) et qui se déroulera en plusieurs phases. Ce projet aura une grande mixité résidentielle, alliant les appartements aux logements étudiants, maisons de repos/résidences services et crèches. Une composante bureaux pourrait également être intégrée au développement.
Unités résidentielles	Phase 1 – 161 appartements et une crèche
Programme	± 600 appartements ± 650 logements étudiants 2 maisons de repos Quelques unités commerciales
Permis obtenu	Permis d'urbanisme : Oui, partiellement (phase 1) – Permis d'environnement : Oui, partiellement (phase 1)
Période de construction	Q4 2015 – Q4 2024

O'SEA – 88.500 m² - Ostende, Belgique	
Situation au 30 juin 2017	Construction Phase 1 – 19.000 m ² « O'Sea Charme » : en cours. 26% vendu
Caractéristiques du projet	Dans un quartier très bien situé d'Ostende – proche du front de mer – ce projet de complexe résidentiel durable est développé en plusieurs phases. Créant un nouveau quartier parfaitement intégré, il offre un choix de lieux de vie sur-mesure : maisons, appartements, logements en résidences-services, studios...
Unités résidentielles	Phase 1 - O'Sea Charme : 10 maisons - 18 studios - 50 logements en résidences-services - 36 appartements plus vastes - 57 appartements (tour)
Programme	88.500 m ² d'espaces résidentiels en 4 phases (8 ans). Phase 1 – 19.000 m ² : 167 unités résidentielles - 3 commerces de détail - 1 restaurant - 1 crèche
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q1 2017 / 2019



GRANARY ISLAND – 60.000 m² - Gdansk, Pologne, (Quote-Part IMMOBEL : 90%)

Situation au 30 juin 2017	<p>Phase 1 :</p> <p>Procédures administratives : la décision concernant le permis de construire d'un pont piéton a été rendue le 30 mai 2017.</p> <p>La notification aux autorités de Gdańsk en vue de la reprise des travaux préparatoires (procédure de conception) a été envoyée le 8 juin 2017.</p> <p>Situation actuelle des réservations :</p> <p>Unités distinctes de l'hôtel : 65 sur 84 réservées, soit 77% de la surface totale</p> <p>Commerces rez-de-chaussée : 9 sur 10 réservés, soit 94% de la surface totale</p> <p>Commerces 1er étage : 0% de réservations</p> <p>Parking : 48 réservations sur 133</p> <p>L'hôtel est prévenu à UBM</p>
Caractéristiques du projet	<p>Le projet implique la préservation des vestiges historiques des greniers. Ils seront complétés par des logements fonctionnels modernes et un espace public. Pendant la première phase du projet de construction du pont piéton sur la Motława, le pont Stągiewny sera reconstruit et un nouveau mécanisme de levage sera ajouté. La marina sera également étendue. La rue Chmielna et le carrefour avec le boulevard Podwale Przedmiejskie seront rénovés, ce qui améliorera le système et l'infrastructure de transport. Le quai Długie Pobrzeże sera quant à lui modernisé. Le nombre d'emplacements prévus dans le parking souterrain était plus élevé que la quantité nécessaire pour les logements. Une partie sera donc mise à la disposition des visiteurs de Granaria.</p>
Unités résidentielles	Phase 1 : 116 logements – 1 hôtel 4 étoiles – 11 unités commerciales
Programme	60.000 m ² d'espaces résidentiels en 4 phases, 1 ou 2 hôtel(s), espaces commerciaux au rez-de-chaussée.
Permis obtenu	Permis d'aménagement : Oui (phase 1)
Période de construction	Q1 2017/2023

MÖBIUS – 60.000 m² - Bruxelles, Belgique

Situation au 30 juin 2017	<p>Les procédures de demande de permis sont en cours, nous devrions les obtenir cette année, conformément aux engagements pris avec Allianz.</p> <p>Pour la tour I, les discussions avec Allianz se déroulent conformément au contrat, un programme définitif a été arrêté et la procédure de soumission aux entrepreneurs a été lancée.</p> <p>Pour la tour II, des contacts avec des occupants potentiels ont été pris, pas encore de discussions concrètes à ce stade.</p>
Caractéristiques du projet	<p>Le projet réunit deux élégantes tours de forme elliptique implantées au nord de Bruxelles, au cœur même du quartier d'affaires. Les bâtiments, entièrement passifs, offrent une vue panoramique à couper le souffle et font la part belle à la lumière naturelle. Organisés autour d'un noyau central, les plateaux de bureaux bénéficient d'un design épuré et sont pourvus d'une terrasse au 21^{ème} étage.</p>
Programme	2 immeubles de bureaux
Permis obtenus	<p>Permis d'urbanisme : Nouveau permis d'urbanisme introduit</p> <p>Permis d'environnement : Nouveau permis introduit</p>
Période de construction	S.O. / S.O.



BELAIR (RAC 4) – 55.600 m² - Bruxelles, Belgique, (Quote-Part IMMOBEL : 40%)	
Situation au 30 juin 2017	Permis d'urbanisme déclaré complet et permis d'environnement sera déclaré complet juillet/août.
Caractéristiques du projet	La partie restante du titanesque redéveloppement de l'ancienne Cité Administrative prévoit un complexe résidentiel important, pourvu également de 5.000 m ² d'espace commercial et de 6.100 m ² d'équipement public.
Unités résidentielles	460
Programme	4.430 m ² d'espace commercial, 7.840 m ² d'équipement public, 44.150 m ² d'espace résidentiel (logements classiques et conventionnés)
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Q3 2018 / Q2 2022

ERNEST - 50.000 m² - Bruxelles, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 50%)	
Situation au 30 juin 2017	Phase 1 : Résidence pour étudiants & séniorie : 100% vendus et entièrement livrés. Espaces résidentiels : 96% vendus et entièrement livrés. Phase 2 : logements en vente (25% vendus), chantier démolition en finalisation ; partie hôtelière vendue (sous condition de permis, obtenu Q2 2017)
Caractéristiques du projet	Entre l'avenue Louise et le Quartier européen, dans un quartier convoité, ce prestigieux projet de réhabilitation urbaine (ancien siège Solvay) est un complexe à usage mixte en plusieurs phases. Il se compose d'appartements de standing et de nombreux équipements favorisant la diversité des styles de vie (senior, familles, étudiants, hôtellerie).
Unités résidentielles	Phase 1 : 110 appartements & penthouses – (95 chambres pour étudiants ("The Place to") - 1 séniorie (114 lits) Phase 2 : 198 appartements & penthouses - 1 crèche - 1 hôtel
Programme	50.000 m ² regroupant des espaces résidentiels, une résidence pour étudiants, une maison de repos, une crèche et un hôtel ainsi que 6 surfaces de bureaux et commerces
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Phase 1 : Partiellement terminée (2014-2016) Phase 2 : Q2 2017 (démolitions) / constructions Q4 2017 - Q4 2019

DE BROUCKÈRE - 50.000 m² - Bruxelles, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 50%)	
Situation au 30 juin 2017	Programmation en cours
Caractéristiques du projet	Situé en plein centre de Bruxelles à deux pas de la Grand Place, le projet prévoit une démolition-reconstruction (et rénovation des parties classées) du siège de l'assureur Allianz pour laisser place à un ensemble mixte à dominante résidentielle. Des solutions de bureaux ou hôtel stand-alone et/ou built-to-suit sont encore intégrables dans le programme actuellement à l'étude. Les rez-de-chaussée seront repensés pour animer les rues et la place De Brouckère au moyen de commerces et services.
Unités résidentielles	A confirmer
Programme	A confirmer
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Début du désamiantage en 2020, après le déménagement d'Allianz dans son nouveau siège construit par IMMOBEL (Möbius)



CHAMBON – 50.000 m² - Bruxelles, Belgique

Situation au 30 juin 2017	Projet livré
Caractéristiques du projet	En plein centre historique de Bruxelles, la réhabilitation d'un bâtiment historique en forme de fer à cheval abrite des appartements et penthouse très haut de gamme, dotés de services résidentiels complets. Le projet comprend également un magnifique jardin signé par l'architecte paysagiste Wirtz, ainsi que deux hôtels.
Unités résidentielles	250 appartements & penthouses 134 studios pour étudiants 2 hôtels
Programme	20.000 m ² d'espace de bureaux et de surface hôtelières 30.000 m ² de surfaces résidentielles et de commerces de détail
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q1 2013 / Q4 2016

LEBEAU - 42.000 m² - Bruxelles, Belgique

Situation au 30 juin 2017	Définition définitive du programme
Caractéristiques du projet	Le projet "Lebeau - Sablon" est un complexe unique à usage mixte situé sur la Place du Grand Sablon, l'un des quartiers les plus exclusifs de Bruxelles. Le projet propose des appartements résidentiels et des commerces de détail très haut de gamme. Il offre une proximité immédiate avec les restaurants les plus courus et les boutiques les plus en vue.
Unités résidentielles	A déterminer
Programme	36.000 m ² d'espaces résidentiels, 4.100 m ² de commerces
Permis obtenus	S.O.
Période de construction	Q1 2020 / Q3 2023

DOMAINE DES VALLÉES - 37.000 m² - Grez-Doiceau, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 50%)

Situation au 30 juin 2017	80% vendu en phase 1 (169 unités)
Caractéristiques du projet	À proximité immédiate d'une gare et à quelques kilomètres de Wavre, ce nouveau quartier convivial comprend plus de 200 logements : 156 maisons unifamiliales (2 à 3 façades), 2 maisons destinées aux logements communautaires et 45 appartements sont disséminés au milieu d'espaces verts.
Unités résidentielles	210
Programme	203 unités résidentielles (158 maisons 2 à 3 façades et 45 appartements) et 6 unités commerciales et une crèche, dont 37 unités achetées par la Régie Foncière du Brabant wallon
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q4 2015 / Q4 2019



LIVINGSTONE - 36.000 m² - Luxembourg-Ville, Grand-Duché du Luxembourg (Quote-Part IMMOBEL : 33%)

Situation au 30 juin 2017	Livingstone phase I : Dépôt de la demande d'autorisation de bâtir prévu début juillet 2017 Livingstone phase II : Dépôt de la demande d'autorisation de bâtir prévu début septembre 2017
Caractéristiques du projet	En plein cœur d'un quartier dynamique de la capitale et à proximité du Parc de Cessange et des connexions autoroutières, Livingstone bénéficie de toutes les commodités en intégrant à son rez-de-chaussée un city market. Conçue sous forme de semi ilot, la résidence prévoit pour la quasi-totalité des appartements balcons ou loggias ainsi qu'une cour intérieure arborée.
Unités résidentielles	251 appartements
Programme	30.700 m ² d'espaces résidentiels. 5.300 m ² d'espaces commerciaux.
Permis obtenus	PAP (Plan d'aménagement particulier) Sloopvergunning
Période de construction	Phase 1: Q3 2017 / Q1 2020 Phases 2 and 3: TBD

BELLA VITA - 33.300 m² - Waterloo, Belgique, (Quote-Part IMMOBEL : 50%)

Situation au 30 juin 2017	100% vendu (excepté 8 emplacements de parking)
Caractéristiques du projet	Implanté sur un magnifique site patrimonial marqué par une architecture Arts & Crafts, le projet Bella Vita est un tout nouveau quartier conçu pour les familles. Il associe tous les équipements nécessaires (Installations médicales et paramédicales, maison de repos, crèche, piscine...) à des bâtiments adaptés aux différentes générations, avec une accessibilité très poussée pour les plus seniors.
Unités résidentielles	269
Programme	182 appartements et 87 maisons, une crèche, une résidences-services, un centre de soins, une piscine, un restaurant, un magasin, une bibliothèque, un gymnase, des bureaux, des salles de réunion.
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q2 2013 / Q4 2015



INFINITY – 33.300 m² - Luxembourg-Ville, Grand-Duché de Luxembourg

Situation au 30 juin 2017	Terrassement en cours. Début de la construction prévu pour octobre 2017. 50 % des surfaces résidentielles sont réservées 100% des surfaces commerciales et de bureaux sont déjà loués Signature du bail emphytéotique et lancement des travaux de terrassement le 16.02
Caractéristiques du projet	Situé à l'entrée du Kirchberg, idéalement desservi et à proximité immédiate des institutions européennes, le complexe immobilier INFINITY offre une adresse prestigieuse présentant une visibilité unique au Luxembourg. Dessiné par l'architecte Bernardo Fort-Brescia, le projet INFINITY se définit par deux tours sculpturales reliées entre elles par une galerie commerciale pourvue d'un toit végétal.
Unités résidentielles	150 appartements, penthouse et studios
Programme	33.300 m ² d'espaces à usage mixte, 150 unités résidentielles, 6.500 m ² d'espaces commerciaux (23 boutiques, cafés et restaurants), 6.800 m ² d'espaces de bureaux.
Permis obtenus	Réception de l'autorisation de bâtir le 24 avril 2017
Période de construction	Q1 2016 / Q4 2019

POLVERMILLEN – 26.600 m² - Luxembourg-Ville, Grand-Duché de Luxembourg

Situation au 30 juin 2017	Signature du contrat de financement entraînant la maîtrise totale du foncier de Polvermillen le 10 mars 2017 Dépôt de la demande d'autorisation de bâtir prévue pour fin 2017 Lancement de la commercialisation prévu au premier semestre 2018
Caractéristiques du projet	Ce complexe sur les berges de l'Alzette propose un cadre de travail tout à fait nouveau entre ville et nature. Situé à proximité immédiate du centre et du plateau du Kirchberg, il offre un programme mixte très complet : bureaux mais également maisons, lofts, appartements, studios... Imaginé selon une approche durable, il a pour vocation à réhabiliter et redessiner un tout nouveau quartier dans un cadre particulièrement vert, respectueux de l'âme et de l'histoire du site.
Unités résidentielles	210 appartements & maisons
Programme	25.000 m ² d'espaces résidentiels (1 maison de maître, 17 maisons, 10 lofts, 181 appartements et studios), 1.600 m ² d'espaces de bureaux
Permis obtenus	PAG (Plan d'Aménagement Général) et PAP (Plan d'Aménagement Particulier) Arrêtés ministériels de démolition et d'assainissement
Période de construction	Q1 2018 / Q4 2020



ÎLOT-SAINT-ROCH – 24.400 m² - Nivelles, Belgique	
Situation au 30 juin 2017	S.O.
Caractéristiques du projet	Au cœur de la ville de Nivelles, proche de la gare et à deux pas de la Collégiale, le projet prévoit la reconversion d'une friche industrielle en un quartier durable et éco-responsable. Ce nouveau concept comprendra des logements, des commerces et services, s'inscrit dans une vision communautaire dans un environnement vert, pourvu d'espaces communs conviviaux (potagers urbains, aires de jeux, co-working, roof tops, etc.).
Unités résidentielles	200
Programme	14 immeubles résidentiels comprenant 211 logements, 10 maisons unifamiliales, 1 résidences-services de 50 unités, du commerce et de nombreux espaces communs
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	S.O.

CEDET - 22.300 m² - Varsovie, Pologne	
Situation au 30 juin 2017	En construction et processus marketing en cours
Caractéristiques du projet	Le Cedet est un projet unique de restauration et d'expansion d'un bâtiment historique situé au 50 Krucza Street – une perle de l'architecture polonaise moderniste d'après-guerre. Le bâtiment Cedet, qui combine des espaces commerciaux et des bureaux très haut de gamme, se composera de deux parties : un centre commercial soigneusement redynamisé et un bâtiment neuf situé au croisement des rues Bracka et Krucza.
Programme	Immeuble de bureaux et espaces commerciaux
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui
Période de construction	Q1 2015 / Q2 2018

GALERIE KONS - 22.800 m² - Luxembourg-Ville, Grand-Duché du Luxembourg	
Situation au 30 juin 2017	Cession des actions de la société PEF KONS investment SA à AXA le 28 mars 2017 Réception du prix « Ingenieurpreis des Deutschen Stahlbaues 2017 » en mars 2017 Livraison et emménagement du locataire ING en avril 2017 sur la majorité des 14.600 m ² de bureaux
Caractéristiques du projet	Projet mixte idéalement situé en face de la gare, l'immeuble KONS, certifié BREEAM Very Good pour la partie bureau se distingue par une réhabilitation très qualitative en termes de construction durable et de performance environnementale. Le projet intègre également une résidence de 31 appartements, ainsi des cellules commerciales en rez-de-chaussée. La proximité immédiate de la gare fait de ce bâtiment un lieu idéal pour la mobilité de ses nouveaux occupants.
Unités résidentielles	31 appartements
Programme	22.788 dont 15.337 m ² de bureaux, 2.790 m ² de commerces et 2.465,55 m ² de logements, ainsi que 2194 m ² de sous-sols.
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui
Période de construction	Q2 2014 / Q1 2017



CBD One – 18.700 m² - Varsovie, Pologne, (Quote-Part IMMOBEL : 50%)	
Situation au 30 juin 2017	Le permis d'aménagement a été accordé, mais des procédures de restitution liées à des parcelles adjacentes à notre projet retardent le début de la construction. Celle-ci débutera selon toute probabilité en 2018.
Caractéristiques du projet	CBD One est situé dans le centre de Varsovie, à l'intersection de deux lignes de métro. Ce bâtiment haut de gamme comprendra des bureaux et des espaces commerciaux. Il sera doté d'une structure très ambitieuse, dont une partie sera située directement au-dessus de la station de métro.
Programme	18.700 m ² de bureaux (et espaces commerciaux au rez-de-chaussée et au premier étage).
Permis obtenu	Permis d'urbanisme : Oui
Période de construction	H2 2018 / H2 2020.

VESALIUS - 16.133 m² - Louvain, Belgique	
Situation au 30 juin 2017	100% vendu
Caractéristiques du projet	Au cœur même du centre historique de Louvain et à quelques pas de son université de grande renommée (KUL), ce complexe à usage mixte comprend de superbes appartements et studios, ainsi que des locaux commerciaux. Il compte également 2 cinémas et 1 auditorium.
Unités résidentielles	128 appartements & studios
Programme	16.133 m ² - 68 appartements - 60 studios - 10 magasins de détail - 2 cinémas - 1 auditorium
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q3 2014 / Q3 2016

VAARTKOM - 13.500 m² - Louvain, Belgique	
Situation au 30 juin 2017	Introduction d'une demande de permis d'urbanisme Finalisation des accords entre parties (Bureaux et résidences-services).
Caractéristiques du projet	Ce complexe résidentiel à usage mixte bénéficie d'un emplacement exceptionnel avec vue sur le canal et propose des appartements-services et un bâtiment de bureaux.
Unités résidentielles	109
Programme	10.500 m ² de résidences-services + 2.200 m ² bureaux
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Q4 2017 – Q4 2019



PARC SENY - 13.200 m² - Auderghem, Belgique

Situation au 30 juin 2017	Démantèlement finalisé Finalisation du contrat d'entreprise Permis modificatif a été introduit en juillet 2017 La commercialisation a débuté en juin 2017 – 13% vendu
Caractéristiques du projet	À Auderghem, en retrait du Boulevard du Souverain, et à proximité immédiate de la station de métro Herrmann-Debroux, le projet bénéficie d'un environnement extrêmement vert et arboré. Il consiste en la transformation d'un bâtiment années '70 en un ensemble de logements très qualitatifs et respectueux de l'environnement à côté du Parc Seny.
Unités résidentielles	120 appartements
Programme	120 appartements, dont studios, 1, 2 et 3 chambres, penthouses 156 emplacements de parking en sous-sol 128 emplacements de vélo en sous-sol 16 emplacements de moto en sous-sol
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui
Période de construction	Début des constructions prévus pour septembre 2017

LAKE FRONT – 12.000 m² - Knokke-Heist, Belgique

Situation au 30 juin 2017	Phase 1 livré – 91% vendu Phase 2 – livraison prévue en Q2/3 2018 – 87% vendu
Caractéristiques du projet	À quelques minutes à pied du magnifique centre urbain de Knokke, ce complexe résidentiel surplombe le plan d'eau du Duinenwater. Il propose des appartements exclusifs avec vue sur l'eau, à deux pas du nouveau golf, de la piscine et de la plage.
Unités résidentielles	Phase 1 : 70 appartements. Phase 2 : 50 appartements.
Programme	12.000 m ² d'espaces résidentiels
Permis obtenu	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Phase 1 : Q3 2014 / Q3 2016. Phase 2 : Q2 2016 / Q3 2018.

RIVERVIEW – 11.000 m² - Nieuport, Belgique

Situation au 30 juin 2017	77% vendu
Caractéristiques du projet	À quelques minutes du centre et du front de mer, dans le quartier convoité du nouveau port de plaisance de Nieuwpoort, cet ensemble à l'architecture moderne est orienté côté ancien canal Furnes-Nieuwpoort (Riverview) ou côté vieille ville (Heritage). Véritable oasis de lumière, il propose de spacieux appartements et penthouses pourvus de terrasses.
Unités résidentielles	101 appartements & penthouses
Programme	11.000 m ² d'espaces résidentiels
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q3 2015 / Q4 2017



ROYAL LOUISE - 8.400 m² - Bruxelles, Belgique	
Situation au 30 juin 2017	Procédure de demande de permis en cours.
Caractéristiques du projet	A quelques dizaines de mètres de la place Stéphanie, ce complexe résidentiel propose des appartements exclusifs avec terrasse donnant sur un jardin en cœur d'îlot. Sa situation privilégiée, à proximité immédiate des meilleurs restaurants et boutiques bruxellois, offre le meilleur d'un mode de vie urbain.
Unités résidentielles	77 appartements
Programme	8.000 m ² d'espaces résidentiels
Permis obtenus	Procédure de demande de permis en cours
Période de construction	À confirmer – Après obtention du permis. Q4 2017 / Q4 2019

FUUSSBANN - 8.147 m² - Differdange, Grand-Duché du Luxembourg (Quote-Part IMMOBEL : 33%)	
Situation au 30 juin 2017	La construction a démarré en février 50 % du bâtiment est réservé
Caractéristiques du projet	A deux pas du centre-ville et avec ses commerces de proximité au pied de l'immeuble, la résidence Fuussbann bénéficie de toutes les commodités de la vie urbaine sans compromis sur la tranquillité. Résolument contemporaine et baignée de lumière naturelle, Fuussbann propose des appartements fonctionnels et optimisés donnant sur de grandes terrasses ou jardins ainsi qu'une cour intérieure paysagée.
Unités résidentielles	48 appartements
Programme	5.906 m ² d'espaces résidentiels, 2.241 m ² d'espaces commerciaux.
Permis obtenus	Autorisation de bâtir datée du 5 octobre 2016
Période de construction	Q1 2017 / Q2 2019

GREENHILL PARK - 6.000 m² - Bruxelles, Belgique	
Situation au 30 juin 2017	Permis purgé de tous recours obtenu ; début des travaux dès septembre 2017 - 32% de vendu
Caractéristiques du projet	Niché au cœur d'un site arboré en lisière du parc de Woluwe, ce complexe de luxe se compose de deux élégants bâtiments à l'architecture intemporelle. Les logements, très haut de gamme, offrent une vue dégagée sur le jardin et bénéficient de services résidentiels complets.
Unités résidentielles	31 appartements ou penthouses
Programme	6.000 m ² d'espaces résidentiels
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q3 2017 / Q3 2019



CHIEN VERT - 5.000 m² - Bruxelles, Belgique

Situation au 30 juin 2017	Permis définitif, vente en bloc à un tiers promoteur
Caractéristiques du projet	Situé en face du parc de Woluwe, le projet prévoit de réhabiliter un immeuble de bureaux de la fin des années 80 en appartements contemporains aux finitions soignées. Très bien desservi en moyens de transports et de communication, il vise à offrir une excellente qualité de vie dans un environnement très vert.
Unités résidentielles	44
Programme	44 appartements, 1 unité de bureaux et 1 agence bancaire louée à KBC Bank
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Projet en phase de vente en bloc – La construction sera redémarrée par l'acquéreur.

T'ZOUT - 4.700 m² - Coxyde, Belgique

Situation au 30 juin 2017	Permis obtenu ; début des travaux Q3 2017 ; lancement commercial août 2017
Caractéristiques du projet	Le projet 't Zout est un complexe résidentiel unique d'appartements-services situé à Coxyde (Saint-Idesbald), entre le magnifique centre du bourg et la mer. Ce projet à taille humaine propose un mode de vie agréable et facile dans cette cité balnéaire belge très attractive.
Unités résidentielles	54 appartements
Programme	4.700 m ² d'espaces résidentiels
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q3 2017 / Q3 2019

PARC SAINTE-ANNE - 3.500 m² - Auderghem, Belgique

Situation au 30 juin 2017	22 unités vendues sur 26 – 85% vendu
Caractéristiques du projet	Implanté dans un parc arboré tout proche du Domaine du Val Duchesse, ce complexe résidentiel prévoit des logements contemporains (du studio au penthouse) aux finitions élégantes. Chaque appartement bénéficie de sa terrasse avec vue sur le parc ou l'îlot intérieur, faisant la part belle au calme et à la lumière.
Unités résidentielles	26
Programme	1 immeuble résidentiel comprenant 26 appartements de standing
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q1 2016 / Q2 2018



CENTRE ETOILE - 3.440m² - Luxembourg-Ville, Grand-Duché du Luxembourg	
Situation au 30 juin 2017	Actuellement loué. Programmation à revoir sur base du nouveau PAG (Plan d'aménagement général)
Caractéristiques du projet	Le projet Centre Étoile a pour but de redévelopper complètement un immeuble de bureaux datant de 1992. Situé place de l'Étoile, il bénéficie d'une implantation particulièrement stratégique en plein cœur de la capitale et à proximité immédiate du Kirchberg et des connexions autoroutières.
Programme	Remise à neuf du bâtiment de bureaux de 3.440 m ² à démarrer à la fin du bail actuel
Permis obtenus	S.O.
Période de construction	Q1 2021 / Q2 2022

Actions propres

En conséquence de la fusion entre ALLFIN (qui détenait 29,85% des actions IMMOBEL avant la fusion) et IMMOBEL, l'entité fusionnée IMMOBEL détient à ce jour un total de 1.230.398 actions propres.

Conformément à IAS32, ces actions propres sont présentées en déduction des fonds propres (pour une valeur au 30 juin 2017 de 66,6 MEUR). Ces actions propres n'ont ni droit de vote, ni droit au dividende.



2. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRE ABRÉGÉS

2.a. ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS €)

	NOTES	30/06/2017	30/06/2016
REVENUS OPÉRATIONNELS		55 145	113 927
Chiffre d'affaires	7	53 929	83 794
Autres produits opérationnels	8	1 216	30 133
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-46 204	-73 069
Coût des ventes	9	-38 021	-66 226
Frais de commercialisation	10	- 778	- 47
Frais d'administration	11	-7 405	-6 796
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		150	- 452
Gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées	12	753	
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	12	- 603	- 452
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		9 091	40 406
Produits d'intérêt		1 105	1 515
Charges d'intérêt		-1 018	-4 585
Autres produits financiers		175	507
Autres charges financières		- 491	-2 367
RÉSULTAT FINANCIER	13	- 229	-4 930
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS		8 862	35 476
Impôts	14	-3 609	-3 979
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		5 253	31 497
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		5 253	31 497
Parts ne donnant pas le contrôle		- 46	1 197
PART D'IMMOBEL		5 299	30 300
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		5 253	31 497
Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		55	-
Ecart de conversion		55	-
Impôts différés		-	-
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL		55	-
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE		5 308	31 497
Parts ne donnant pas le contrôle		- 46	1 197
PART D'IMMOBEL		5 354	30 300
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)	15	0,60	3,03
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)	15	0,61	3,03



2.b. ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS €)

ACTIFS	NOTES	30/06/2017	31/12/2016
ACTIFS NON COURANTS		53 459	88 346
Immobilisations incorporelles		175	142
Immobilisations corporelles		872	898
Immeubles de placement		2 874	2 874
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	16	41 164	70 215
Autres actifs financiers non-courants		1 546	3 730
Actifs d'impôts différés	17	5 841	7 042
Autres actifs non courants		987	3 445
ACTIFS COURANTS		767 643	627 886
Stocks	18	514 902	443 115
Créances commerciales	19	5 706	12 112
Créances fiscales		539	837
Autres actifs courants	20	44 110	32 471
Avances aux coentreprises et entreprises associées		22 453	17 641
Autres actifs financiers courants		834	1 072
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21	179 099	120 638
TOTAL DES ACTIFS		821 102	716 232

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	30/06/2017	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		298 511	314 949
CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL		298 438	311 032
Capital		97 222	97 189
Résultats non distribués		200 461	213 248
Réserves		755	595
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		73	3 917
PASSIFS NON COURANTS		375 030	286 685
Pensions et obligations similaires		102	102
Impôts différés	17	4 934	2 803
Dettes financières	21	368 631	281 578
Instruments financiers dérivés	21	1 363	1 699
Dettes commerciales		-	503
PASSIFS COURANTS		147 561	114 598
Provisions		1 355	1 780
Dettes financières	21	64 932	40 532
Instruments financiers dérivés		-	90
Dettes commerciales	22	31 685	33 763
Dettes fiscales		11 334	11 934
Autres passifs courants	23	38 255	26 499
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		821 102	716 232



2.c. ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN MILLIERS €)

	NOTES	30/06/2017	30/06/2016
Revenus opérationnels		55 145	99 533
Charges opérationnelles		-46 204	-71 506
Amortissements et dépréciations d'actifs		210	127
Variation des provisions & autres éléments		- 399	-
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées		7 494	-
Cessions de coentreprises et entreprises associées		10 884	-
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées		14 532	100
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées		-3 714	- 372
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		37 948	27 882
Variation du fonds de roulement	24	-70 078	-15 601
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT INTÉRÊTS ET IMPÔTS PAYÉS		-32 130	12 281
Intérêts payés		-6 476	-2 960
Intérêts reçus		1 105	603
Autres flux de trésorerie		- 316	-
Impôts payés		- 579	-1 632
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		-38 396	8 292
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants		- 238	-
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants		4 880	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie provenant de l'acquisition inversée		-	16 116
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		4 642	16 116
Nouveaux emprunts		152 030	76 757
Remboursements d'emprunts		-39 446	-72 580
Dividendes payés		-20 369	-30 499
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		92 215	-26 322
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		58 461	-1 914
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE LA PERIODE		120 638	86 687
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PERIODE		179 099	84 773

Les acquisitions et cessions de projets, que ce soit directement ou indirectement au travers de l'acquisition ou la cession d'une société dédiée à un projet (filiales, coentreprises et entreprises associées) ne sont pas considérées comme des opérations d'investissement et sont directement reprises dans les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles, essentiellement "Revenus opérationnels / Charges opérationnelles et Variation du besoin en fonds de roulement".



2.d. ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EN MILLIERS €)

	CAPITAL	RESULTATS NON DISTRIBUÉS	RESERVES D'ACQUIS- TION	ECARTS DE CONVER- SION	RESERVES ASSOCIÉES AUX PLANS DE PENSION	CAPITAUX PROPRES ATTRIBU- ABLES AU GROUPE	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
2016								
Situation au 01-01-2016	60 302	119 237	-23 248	56	-	156 347	9 119	165 466
Résultat global de la période	-	30 300	-	-	-	30 300	1 197	31 497
Fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP	37 054	-	148 117	- 126	480	185 525	- 36	185 489
Dividendes payés	-	-27 979	-	-	-	-27 979	-2 520	-30 499
Autres mouvements	- 200	15	-	-	-	- 185	-5 718	-5 903
Mouvements de l'exercice	36 854	2 336	148 117	- 126	480	187 661	-7 077	180 584
Actions propres détenues :								
Juste valeur au 29-06-2016	-	-	-55 368	-	-	-55 368	-	-55 368
Valeur des actions propres détenues	-	-	-55 368	-	-	-55 368	-	-55 368
Situation au 30-06-2016	97 156	121 573	69 501	- 70	480	288 640	2 042	290 682

	CAPITAL	RESULTATS NON DISTRIBUÉS	RESERVES D'ACQUIS- TION	ECARTS DE CONVER- SION	RESERVES ASSOCIÉES AUX PLANS DE PENSION	CAPITAUX PROPRES ATTRIBU- ABLES AU GROUPE	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
2017								
Situation au 01-01-2017	97 189	143 694	69 501	- 43	691	311 032	3 917	314 949
Hors actions propres	97 189	143 694	134 724	- 43	691	376 255	3 917	380 172
Actions propres	-	-	-65 223	-	-	-65 223	-	-65 223
Résultat global de la période	-	5 299	-	55	-	5 354	- 46	5 308
Dividendes et autres allocataires payés	-	-18 059	-	-	-	-18 059	-2 310	-20 369
Autres mouvements	33	26	1 341	52	-	1 452	-1 488	- 36
Variation de la juste valeur des actions propres	-	-	-1 341	-	-	-1 341	-	-1 341
Mouvements de l'exercice	33	-12 734		107		-12 594	-3 844	-16 438
Situation au 30-06-2017	97 222	130 960	69 501	64	691	298 438	73	298 511
Hors actions propres	97 222	130 960	136 065	64	691	365 002	73	365 075
Actions propres			-66 564			-66 564		-66 564

Le capital social d'IMMOBEL SA est représenté par 9.997.356 actions ordinaires, dont 1.230.398 actions propres.



2.e. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

Note 1. Base de préparation

Les états financiers consolidés intermédiaires abrégés ont été préparés conformément à la norme IAS34, Information Financière Intermédiaire, telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Note 2. Principes et méthodes comptables

Pour rappel, suite à la fusion entre ALLFIN et IMMOBEL en date du 29 juin 2016, fusion considérée comptablement comme une fusion inversée, les chiffres du 30 juin 2016 de l'état consolidé du résultat global reflètent seulement, mis à part les charges et produits directement liés à la fusion, les 6 premiers mois de résultat d'ALLFIN, les 6 premiers mois de résultats d'IMMOBEL « avant fusion » ayant été intégrés directement dans les fonds propres.

Les composantes de l'état consolidé du résultat global sont dès lors difficilement comparables, les chiffres du 30 juin 2016 étant repris pour information et non pour comparaison.

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les états financiers intermédiaires sont identiques à celles utilisées dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2016, à l'exception de l'adoption, par le groupe, des nouvelles normes, interprétations et révisions qui lui sont imposées depuis le 1er janvier 2017.

- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2014-2016 : Amendements à IFRS 12 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2017, mais non encore adoptées au niveau européen)
- Amendements à IAS 7 Etat des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé pour des pertes non réalisées (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen)

Celles-ci n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés d'IMMOBEL.

La présentation de l'Etat consolidé du résultat global a été modifiée pour améliorer la classification des coûts par « fonction » conformément à IAS 1, les chiffres comparatifs étant retraités en conséquence.

Les frais de personnel, amortissements et autres charges d'exploitation présentés au 30 juin 2016 pour un total de 6.843 KEUR sont désormais répartis en Frais de commercialisation et Frais d'administration.

IMMOBEL n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles et amendées qui entrent en vigueur après le 31 décembre 2017.

Le groupe a néanmoins entrepris de déterminer les impacts potentiels de deux nouvelles normes :

IFRS 9 Instruments financiers (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018)

Cette nouvelle norme comprend 3 volets distincts :



- Classification et évaluation des actifs/passifs financiers : IFRS 9 introduit une approche logique et unique de classification pour tous les actifs financiers, soit au coût amorti, soit à la juste valeur. Le groupe devra entre autres choisir entre la comptabilisation des gains et pertes sur d'éventuelles participations en résultat ou en capitaux propres (autres éléments du résultat global). A date, cette disposition n'aurait pas d'impact sur les comptes du groupe.
- Dépréciation : IFRS 9 instaure un nouveau modèle de dépréciation, qui nécessitera une reconnaissance plus rapide des pertes de crédit prévues. Cette disposition ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les comptes du groupe.
- Comptabilité de couverture : cette disposition devrait être sans impact sur les comptes du groupe, celui-ci n'ayant, à date, aucun instrument dérivé désigné comme couverture.

IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018)

L'analyse préliminaire réalisée par le Groupe a conduit à identifier, sur l'ensemble des sujets pouvant avoir un impact sur la manière de comptabiliser le chiffre d'affaires dans les différents secteurs d'activités du Groupe, des thématiques susceptibles d'avoir un impact sur le chiffre d'affaires consolidé :

Ventes de bureaux

IMMOBEL devra utiliser la nouvelle guidance pour évaluer, au cas par cas, si au sein d'un contrat de ventes « Bureaux », la vente du terrain, le design et les constructions représentent des obligations de prestation distinctes.

La nouvelle norme pourrait également avoir un impact sur les projets qui satisferaient aux critères d'une reconnaissance progressive du résultat, notamment les projets rencontrant le troisième critère défini par IFRS 15.36 (« prestation créant un actif spécifique et donnant lieu à un droit exécutoire à un paiement au titre de la prestation effectuée jusqu'à la date considérée »).

Le principal impact pourrait être la reconnaissance progressive du revenu et de la marge de certains projets.

Ventes de projet résidentiels

L'analyse en cours doit déterminer dans quelle mesure les ventes de projets résidentiels résultent en une ou plusieurs obligations de performance. Certains projets intégrant la construction d'aménagements spécifiques pourraient aussi devoir être analysés plus en détails.

Le Groupe s'attend à ce que la nouvelle norme n'impacte pas le principe actuel de reconnaître progressivement le revenu sur les projets en cours tant en Belgique (reconnaissance du revenu progressive suivant le transfert de propriété organisé par la Loi Breyne) qu'au Luxembourg.

La manière de déterminer cet avancement devra néanmoins être confirmée sur base des nouvelles dispositions.

Le groupe poursuivra au cours du second semestre l'analyse des impacts de cette nouvelle norme, tenant compte des pratiques du secteur et des interprétations qui seront communément admises.

Lotissement

Le Groupe n'anticipe pas d'impact sur ce segment d'activité, le revenu des ventes restant comptabilisé au transfert de l'actif.

Cet exercice devrait également permettre de communiquer, début 2018, les impacts chiffrés de la transition vers les nouvelles normes.



L'analyse des incidences de l'application des autres normes, amendements et interprétations publiées sont en cours, principalement :

- Amendements IFRS 2 – Paiement fondé sur des actions : Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 16 Contrats de location (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais non encore adopté au niveau européen)
- IFRS 17 – Contrats d'assurance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2021, mais non encore adopté au niveau européen)
- Amendements à IAS 40 Transferts des immeubles de placement (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRIC 22 – Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adopté au niveau européen)
- IFRIC 23 – Positions fiscales incertaines (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais non encore adopté au niveau européen)

Note 3. Principaux jugements et estimations

Les principaux jugements et estimations sont identiques à ceux repris en page 17/57 (Comptes Consolidés) du rapport annuel 2016. Ils concernent essentiellement les actifs d'impôts différés, les dépréciations d'actifs, les provisions, les projets en stocks et les contrats de construction.

Note 4. Principaux risques et incertitudes

Le Groupe IMMOBEL est confronté aux risques et incertitudes inhérents ou liés au secteur du développement immobilier, ainsi que ceux liés à la conjoncture et au monde financier.

Le Conseil d'Administration considère que les principaux risques et incertitudes repris en pages 7/18 et suivantes (Rapport de Gestion) du rapport annuel 2016 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2017.

Note 5. Périmètre de consolidation

Le nombre d'entités comprises dans le périmètre de consolidation évolue comme suit :	30/06/2017	31/12/2016
Filiales - Intégration globale	57	58
Coentreprises - Mise en équivalence	23	24
Entreprises associées - Mise en équivalence	2	2
TOTAL	82	84

Durant le premier semestre de l'exercice 2017, le périmètre de consolidation a enregistré les mouvements suivants :

- Cession des titres de la société KONS, détenue à 33,33% ;
- Cession des titres de la société GREEN DOG, détenue à 100% ;
- Mise en liquidation de la société IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN VLAANDEREN, détenue à 100% ;
- Mise en liquidation de la société FANSTER ENTERPRISE, détenue à 50% ;
- Constitution des sociétés : RAC4 DEVELOPMENT, détenue à 40% et ILOT ST ROCH, détenue à 100%



Note 6. Information sectorielle – Données financières par secteur

L'information sectorielle est présentée en tenant compte des secteurs opérationnels. Les résultats et les éléments d'actif et de passif des secteurs comprennent des éléments attribuables à un secteur, soit directement, soit sur la base d'une clé de répartition. L'activité de base du Groupe, le développement immobilier, englobe les activités de «bureaux», de «résidentiel», et de «lotissement».

Il n'y a pas de transaction entre les différents secteurs. L'activité du Groupe s'exerce en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne. La répartition du chiffre d'affaires par pays est fonction du pays où les prestations sont réalisées.

Conformément aux règles IFRS, la Société applique depuis le 1er janvier 2014, la norme IFRS 11. Cette norme modifie fortement la lecture des états financiers de la Société sans toutefois modifier le résultat net et les capitaux propres. Le Conseil d'Administration considère que les données financières en application de la méthode de consolidation proportionnelle (hors IFRS 11) donnent une meilleure image des activités et des états financiers. Ces états financiers internes sont ceux utilisés par le Conseil d'Administration et le Management pour suivre les performances financières du Groupe et sont présentés ci-après.

SYNTHÈSE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	30/06/2017	30/06/2016
REVENUS OPÉRATIONNELS	116 569	144 684
Chiffre d'affaires	115 211	113 911
Autres produits opérationnels	1 358	30 773
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-106 578	-101 864
Coût des ventes	-97 526	-92 964
Frais de commercialisation des ventes	-1 029	- 47
Frais d'administration et de marketing	-8 023	-8 853
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	- 162	- 38
Gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées	-	-
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	- 162	- 38
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	9 829	42 782
Produits d'intérêt	265	1 544
Charges d'intérêt	- 857	-5 956
Autres produits et charges	- 407	-1 968
RÉSULTAT FINANCIER	- 999	-6 380
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS	8 830	36 402
Impôts	-3 577	-4 905
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	5 253	31 497
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	5 253	31 497
Parts ne donnant pas le contrôle	- 46	1 197
PART D'IMMOBEL	5 299	30 300



SYNTHÈSE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL
	30/06/2017	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2016
BUREAUX				
Belgique	100	193	40 320	2 487
Grand-Duché de Luxembourg	54 857	580	-	-
Pologne		- 934	-	-
SOUS-TOTAL BUREAUX	54 957	- 161	40 320	2 487
RÉSIDENTIEL				
Belgique	51 895	8 325	72 328	15 558
Grand-Duché de Luxembourg	166	- 330	-	-
Pologne		- 398	-	-
SOUS-TOTAL RÉSIDENTIEL	52 061	7 597	72 328	15 558
LOTISSEMENT				
Belgique	8 193	2 393	1 263	- 415
SOUS-TOTAL LOTISSEMENT	8 193	2 393	1 263	- 415
NON AFFECTÉ				
Belgique	-	-	-	25 152
SOUS-TOTAL NON AFFECTÉ	-	-	-	25 152
TOTAL CONSOLIDÉ	115 211	9 829	113 911	42 782
Belgique	60 188	10 911	113 911	42 782
Grand-Duché de Luxembourg	55 023	250	-	-
Pologne	-	-1 332	-	-

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	30/06/2017	31/12/2016
ACTIFS NON COURANTS	12 475	18 477
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	- 202	- 36
Autres actifs non courants	12 677	18 513
ACTIFS COURANTS	848 564	767 915
Stocks	601 928	584 001
Créances commerciales et autres actifs courants	53 954	55 059
Trésorerie et équivalents de trésorerie	192 682	128 855
TOTAL DES ACTIFS	861 039	786 392
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	298 511	314 949
PASSIFS NON COURANTS	411 239	324 121
Dettes financières	404 840	319 014
Autres passifs non courants	6 399	5 107
PASSIFS COURANTS	151 289	147 322
Dettes financières	65 004	68 356
Dettes commerciales et autres passifs courants	86 285	78 966
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	861 039	786 392



SYNTHÈSE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	BUREAUX	RÉSIDENTIEL	LOTISSEMENT	CONSOLIDÉ
Actifs sectoriels	148 023	409 346	100 859	658 228
Éléments non affectés ¹				202 811
TOTAL DES ACTIFS				861 039
Passifs sectoriels	20 215	47 009	5 824	73 048
Éléments non affectés ¹				489 480
TOTAL DES PASSIFS				562 528
	BELGIQUE	GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	POLOGNE	TOTAL
Actifs sectoriels	445 087	126 558	86 583	658 228
Actifs sectoriels non courants	3 701	140	122	3 963

STOCKS	30/06/2017	31/12/2016
Ventilation de cette rubrique par secteur :		
Bureaux	139 318	192 120
Résidentiel	366 754	294 989
Lotissement	95 856	96 892
TOTAL STOCKS	601 928	584 001
Ventilation de cette rubrique par zone géographique :		
Belgique	403 262	402 365
Grand-Duché de Luxembourg	115 717	112 036
Pologne	82 949	69 600
TOTAL STOCKS	601 928	584 001

TABLEAU DE RÉCONCILIATION

	30/06/2017		
	Information Sectorielle	Ajustements	Information Publiée
Chiffre d'affaires	115 211	-61 282	53 929
Résultat opérationnel	9 829	- 738	9 091
Total bilantaire	861 039	-39 937	821 102

Les **coentreprises** sont, pour l'information sectorielle, consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle. Les ajustements résultent de l'application de la norme IFRS 11, entraînant la consolidation des coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence.

¹. Éléments non affectés : Actif : Actifs d'impôts différés - Autres actifs financiers non courants - Autres actifs non courants - Créances fiscales - Autres actifs financiers courants - Trésorerie et équivalents de trésorerie ; Passif : Passifs d'impôts différés - Dettes financières - Dettes fiscales - Instruments financiers dérivés. Les actifs non courants sont affectés aux secteurs sur la base d'une clé de répartition.



Note 7. Chiffres d'affaires

Le chiffre d'affaires se ventile comme suit par secteur :

	30/06/2017	30/06/2016
Bureaux	100	24 776
Résidentiel	45 636	59 018
Lotissement	8 193	-
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	53 929	83 794

La totalité du chiffre d'affaires ci-dessus est réalisée en Belgique.

La diversification du portefeuille "clients" du Groupe lui garantit son indépendance sur le marché.

Les promotions Chambon, Ste Anne et Jardins du Nord à Bruxelles, Lake Front à Knokke-Heist, Riverview à Nieuport, Gastuche à Wavre, O'Sea à Ostende contribuent essentiellement au chiffre d'affaires "Résidentiel". Ce chiffre d'affaires est également influencé par la cession du projet Green Dog à Bruxelles.

L'activité du département Lotissement a été marquée par les ventes notamment dans les lotissements du Verger de Fayennois (Grivegnée-Liège), du Domaine des Vallées (Gastuche-Grez-Doiceau), de Hevenzijde (Lombardsijde-Middelkerke), de Beaufays et de Soignies.

Note 8. Autres produits opérationnels

Se décomposent comme suit :

	30/06/2017	30/06/2016
Produits locatifs de projets destinés à la vente ou en attente de développement	-	2 413
Gain sur cession des activités "non core (carve-out)"	-	13 326
Badwill résultant de la fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP	-	11 562
Revalorisation des actions IMMOBEL détenues préalablement à l'acquisition inversée	-	2 832
Autres produits (récupération taxes, refacturations diverses...)	1 216	-
TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	1 216	30 133

Pour rappel, depuis le 1er juillet 2016, les produits locatifs des projets en attente de développement sont comptabilisés en diminution de la rubrique "Stocks". Il s'agit des projets Lebeau à Bruxelles, acquis en 2014, et Centre Etoile à Luxembourg, acquis en 2016.

Les chiffres du 30/06/2016 étaient principalement influencés par les opérations liées à la fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP.

Note 9. Coûts des ventes

Les coûts des ventes se ventilent comme suit par secteur :

	30/06/2017	30/06/2016
Bureaux	671	-19 930
Résidentiel	-34 230	-46 296
Lotissement	-4 462	-
TOTAL COÛT DES VENTES	-38 021	-66 226

et sont relatifs aux chiffre d'affaires et projets ci-dessus en note 7.



Note 10. Frais de commercialisation

Sont repris sous cette rubrique les frais (honoraires payés à des tiers relatifs au chiffre d'affaires, frais de publicité...) non capitalisés à la rubrique "Stocks".

Note 11. Frais d'administration

Se décomposent comme suit :

	30/06/2017	30/06/2016
Rémunérations et honoraires du personnel, des membres du Comité Exécutif et des administrateurs non exécutifs	-5 935	- 736
Frais de suivi de projets capitalisés sous la rubrique "Stocks"	2 382	-
Amortissements, dépréciations d'actifs et provisions	212	- 127
Autres charges d'exploitation (taxes, (précomptes immobiliers, taxes régionales, communales...) non activées sur des projets repris en stocks	-1 101	-1 550
Coûts liés à l'étude du projet de fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP	-	-2 568
Services et biens divers (comprenant notamment les loyers et charges locatives des différents sièges, les fournitures, frais d'entretien et de réparation des immeubles destinés à la vente ou en attente de développement)	-2 963	-1 815
FRAIS D'ADMINISTRATION	-7 405	-6 796

Note 12. Coentreprises et entreprises associées

Les gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées sont relatifs à la vente de la participation de 33,33% détenue dans la société PEF KONS INVESTMENT, propriétaire de l'immeuble KONS à Luxembourg.

Ces gains se résument comme suit :

	30/06/2017
Prix de cession de coentreprises	11 516
Valeur d'inventaire des participations cédées	-10 131
Autres frais / produits liés à la cession	- 632
	753

Il est à noter que le projet KONS avait fait l'objet d'une réévaluation actée directement en augmentation des fonds propres lors de la fusion entre ALLFIN et IMMOBEL en date du 29 juin 2016.

La part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées se décompose comme suit :

	30/06/2017	30/06/2016
Résultat opérationnel	344	1 918
Résultat financier	- 928	-1 450
Impôts	- 19	- 920
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	- 603	- 452

De plus amples informations relatives aux coentreprises et entreprises associées sont données en note 16.



Note 13. Résultat financier

Le résultat financier se ventile de la manière suivante :

	30/06/2017	30/06/2016
Charges d'intérêts des dettes financières au coût amorti	-7 054	-4 362
Variation de justes valeur	1 746	-1 329
Coûts financiers activés sur projets en développement	4 670	-
Produits d'intérêts	1 105	594
Plus et moins-values sur ventes d'actifs financiers	-	191
Autres produits et charges financières	- 696	- 24
RÉSULTAT FINANCIER	- 229	-4 930

Note 14. Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :

	30/06/2017	30/06/2016
Impôts courants	- 277	-3 313
Impôts différés	-3 332	- 666
TOTAL DE LA CHARGE D'IMPÔTS REPRISE AU RÉSULTAT GLOBAL	-3 609	-3 979

Sur la base de la situation au 30 juin 2017, une baisse du taux d'imposition de 1 % aurait un impact négatif sur la charge nette d'impôts différés de € 27 milliers - voir note 17.

Note 15. Résultat par action

Etant donné qu'il n'existe pas d'actions ordinaires potentielles dilutives en circulation, le résultat de base par action est identique au résultat dilué par action.

Le calcul du nombre moyen d'action est défini par IFRS 3 B 26.

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

	30/06/2017
Part d'IMMOBEL dans le résultat de l'exercice	5 299
Part d'IMMOBEL dans le résultat global de l'exercice	5 354

Nombre moyen d'actions considérées pour le résultat de base et le résultat dilué :	Résultat par action €		
	Résultat net	Résultat global	
- Actions existantes au 30 juin 2017	9.997.356	0,53	0,54
- Actions en circulation (hors actions propres) au 30 juin 2017	8.766.958	0,60	0,61



Note 16. Participations dans les coentreprises et entreprises associées

Les contributions des coentreprises et des entreprises associées dans l'état de la situation financière et dans l'état du résultat global se résume comme suit :

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	30/06/2017	31/12/2016
Participations dans les entreprises associées	- 202	- 36
Participations dans les coentreprises	41 366	70 251
TOTAL DES PARTICIPATIONS REPRISES DANS L'ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	41 164	70 215

L'évolution de la valeur d'inventaire des coentreprises et des entreprises associées évolue comme suit :

	30/06/2017
VALEUR AU 1ER JANVIER	70 215
Part dans le résultat	- 603
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées	3 714
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées	-7 494
Cessions de coentreprises et entreprises associées	-10 131
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées	-14 532
Ecart de conversion	- 5
MUTATIONS DE L'EXERCICE	-29 051
VALEUR AU 30 JUIN	41 164
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL	30/06/2017
Quote-part dans le résultat net des coentreprises	- 441
Quote-part dans le résultat net des entreprises associées	- 162
QUOTE-PART DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIÉES DANS LE RÉSULTAT GLOBAL	- 603



Le tableau ci-après reprend la contribution des coentreprises et entreprises associées dans l'état de la situation financière et dans l'état du résultat global.

NOMS	% INTÉRÊT		VALEUR D'INVENTAIRE DES PARTICIPATIONS		QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT GLOBAL	
	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	30/06/2016
Bella Vita	50,0%	50,0%	2 814	5 924	- 105	-
CBD International	50,0%	50,0%	-1 181	- 988	- 193	-
Château de Beggen	50,0%	50,0%	309	312	- 3	-
Fanster Entreprise	50,0%	50,0%		1 285	25	-
Foncière du Parc	50,0%	50,0%	118	172	- 1	-
Gateway	50,0%	50,0%	329	572	- 16	-
Ilot Ecluse	50,0%	50,0%	187	188	- 1	-
Immo Keyenveld 1	50,0%	50,0%	- 13	- 5	- 7	-
Immo Keyenveld 2	50,0%	50,0%	- 21	- 17	- 5	-
Immo PA 33 1	50,0%	50,0%	3 174	5 457	87	-
Immo PA 44 1	50,0%	50,0%	1 628	1 445	108	-
Immo PA 44 2	50,0%	50,0%	5 436	4 314	303	-
Pef Kons Investment	-	33,3%	0	21 614	- 116	-
Les Deux Princes Developement	50,0%	50,0%	- 43	33	- 76	-
M1	33,3%	33,3%	6 087	4 808	- 181	-
M7	33,3%	33,3%	785	682	- 13	-
RAC 3	40,0%	40,0%	3 660	3 597	37	-
RAC 4	40,0%	40,0%	3 921	7 226	- 141	-
RAC4 Developement	40,0%	-	396		- 4	-
RAC 5	40,0%	40,0%	4 711	4 922	- 211	-
Universalis Park 2	50,0%	50,0%	3 959	3 888	- 21	-
Universalis Park 3	50,0%	50,0%	5 030	4 931	- 33	-
Universalis Park 3AB	50,0%	50,0%	- 206	- 239	- 10	-
Universalis Park 3C	50,0%	50,0%	179	18	140	-
Vilpro	50,0%	50,0%	106	111	- 4	-
TOTAL DES COENTREPRISES			41 366	70 251	- 441	
DHR Clos du Château	33,3%	33,3%	31	36	- 5	-
Graspa Developement	25,0%	25,0%	- 234	- 72	- 157	-
Immobel	-	-				-1 769
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			- 202	- 36	- 162	-1 769
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES			41 164	70 215	- 603	-1 769



Note 17. Impôts différés

Des impôts différés actifs ou passifs sont enregistrés au bilan sur les différences temporelles imposables ou déductibles, le report des pertes fiscales et des crédits d'impôts. Les variations des impôts différés bilantaires survenues au cours de l'exercice sont enregistrées dans le compte de résultat sauf si elles se rapportent à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres.

Les impôts différés figurant au bilan se rapportent aux différences temporelles suivantes :

	ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS		PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	
	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016
Pertes fiscales	700	700		-
Stocks	4 237	4 988	4 772	2 544
Dettes financières	336	785		
Instruments financiers	568	568	48	32
Autres actifs et passifs		-	114	227
TOTAL	5 841	7 042	4 934	2 803
VALEUR AU 1ER JANVIER	7 042		2 803	
Impôts différés reconnus dans l'état consolidé du résultat global	-1 201		2 131	
VALEUR AU 30 JUIN	5 841		4 934	
Impact d'une variation du taux d'imposition de 1%	- 172		145	

Sur la base de la situation au 30 juin 2017, une baisse du taux d'imposition de 1 % aurait un impact négatif sur la charge nette d'impôts de € 27 milliers.



Note 18. Stocks

Les stocks se composent d'immeubles et de terrains acquis en vue de leur développement et leur revente.

La ventilation de cette rubrique par secteur est la suivante :

	30/06/2017	31/12/2016
Bureaux	127 941	120 842
Résidentiel	291 106	225 381
Lotissement	95 855	96 892
TOTAL STOCKS	514 902	443 115

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	30/06/2017	31/12/2016
Belgique	345 208	340 144
Grand-Duché de Luxembourg	97 513	43 901
Pologne	72 181	59 070
TOTAL STOCKS	514 902	443 115

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

	30/06/2017
STOCKS AU 1ER JANVIER	443 115
Achats	57 594
Développements	47 037
Cessions	-37 509
Coûts d'emprunts	4 670
Réductions de valeurs actées	- 5
MUTATIONS DE L'EXERCICE	71 787
STOCKS AU 30 JUIN	514 902

Composantes par secteur des mouvements de la période :	Achats	Développements	Cessions	Coûts d'emprunts	Dépréciations nettes	Net
Bureaux	246	9 982	-4 629	1 505	- 5	7 099
Résidentiel	56 266	34 903	-28 117	2 673	-	65 725
Lotissement	1 082	2 152	-4 763	492	-	-1 037
Total	57 594	47 037	-37 509	4 670	- 5	71 787

Composantes par zone géographique des mouvements de la période :	Achats	Développements	Cessions	Coûts d'emprunts	Dépréciations nettes	Net
Belgique	11 990	27 935	-37 509	2 653	- 5	5 064
Grand-Duché de Luxembourg	45 604	6 840	-	1 168	-	53 612
Pologne	-	12 262	-	849	-	13 111
Total	57 594	47 037	-37 509	4 670	- 5	71 787



Note 19. Créances commerciales

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs suivants :

	30/06/2017	31/12/2016
Bureaux	894	1 163
Résidentiel	3 316	5 642
Lotissement	1 496	5 307
TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES	5 706	12 112

Note 20. Autres actifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :

	30/06/2017	31/12/2016
Autres créances	41 088	29 053
dont : acomptes et garanties versées	4 881	3 600
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer	5 253	5 307
subsidés et indemnités à recevoir	408	1 066
loyers non échus sur projets en développement	13 600	16 311
prix de cession et avances à recevoir sur projets vendus	12 565	-
dividendes à recevoir de coentreprises	3 057	-
autres	1 324	2 769
Charges à reporter et produits acquis	3 022	3 418
dont : sur projets en développement	2 500	3 082
autres	522	336
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	44 110	32 471

Les autres actifs courants sont relatifs aux secteurs suivants :

	30/06/2017	31/12/2016
Bureaux	4 692	3 052
Résidentiel	36 642	26 712
Lotissement	2 776	2 707
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	44 110	32 471

Note 21. Informations relatives à l'endettement financier net

L'endettement financier net du Groupe est le solde entre la trésorerie et les équivalents de trésorerie et les dettes financières (courantes et non courantes). Il s'élève à € -254 464 milliers au 30 juin 2017 contre € -201 472 milliers au 31 décembre 2016.

	30/06/2017	31/12/2016
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)	179 099	120 638
Dettes financières non courantes (-)	368 631	281 578
Dettes financières courantes (-)	64 932	40 532
ENDETTEMENT FINANCIER NET	-254 464	-201 472

Le ratio d'endettement du Groupe (endettement financier net / fonds propres) s'élève à 85 % au 30 juin 2017 contre 64% au 31 décembre 2016.



Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles s'élevèrent à € 179 099 milliers par rapport à € 120 638 milliers à fin 2016, soit une augmentation de € 58 461 milliers.

Les valeurs disponibles se détaillent comme suit :

	30/06/2017	31/12/2016
Dépôts à terme d'une durée inférieure à 3 mois	50 000	-
Valeurs disponibles	129 099	120 638
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	179 099	120 638

L'explication de la variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie est mentionnée à l'état consolidé des flux de trésorerie. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont entièrement disponibles, soit pour distribution aux actionnaires, soit pour financer les projets détenus par les différentes sociétés.

Dettes financières

Les dettes financières augmentent de € 111 453 milliers, passant de € 322 110 milliers au 31 décembre 2016 à € 433 563 milliers au 30 juin 2017. Cette augmentation est essentiellement liée à l'émission obligataire de mai 2017 pour € 100 000 milliers. Les dettes financières s'établissent comme suit :

	30/06/2017	31/12/2016
Emprunts obligataires non subordonnés :		
- échéance 28-03-2018 taux de 5,5 % - valeur nominale 60 MEUR	-	59 666
- échéance 28-03-2018 taux de 5,5 % - valeur nominale 60 MEUR - juste valeur	-	2 310
- échéance 27-06-2019 taux de 6,75 % - valeur nominale 35,65 MEUR	35 471	35 425
- échéance 31-05-2022 taux de 3,00 % - valeur nominale 100 MEUR	99 606	-
Emprunts bancaires	233 554	184 177
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES	368 631	281 578
Emprunt obligataire non subordonné :		
- échéance 28-03-2018 taux de 5,5 % - valeur nominale 60 MEUR	59 801	-
- échéance 28-03-2018 taux de 5,5 % - valeur nominale 60 MEUR - juste valeur	990	-
Emprunts bancaires	2 999	36 581
Intérêts non échus	1 142	3 951
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES COURANTES	64 932	40 532
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	433 563	322 110
Dettes financières à taux fixes	195 868	97 401
Dettes financières à taux variables	236 553	220 758
Intérêts non échus	1 142	3 951
Montant des dettes garanties par des sûretés	236 553	220 758
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés	456 309	402 374

Les dettes financières ont évolué comme suit :

	30/06/2017	31/12/2016
DETTES FINANCIÈRES AU 1ER JANVIER	322 110	178 751
Dettes contractées	150 888	107 009
Dettes remboursées	-35 493	-133 627
Dettes résultant de l'acquisition inversée	-	165 717
Ajustement à la juste valeur résultant du regroupement d'entreprises	-	5 834
Variation de juste valeur reconnue dans l'état consolidé du résultat global	-1 320	-3 524
Intérêts sur emprunts obligataires payés	-3 951	-2 340
Intérêts sur emprunts obligataires non échus	1 142	3 951
Amortissements des frais d'émission d'emprunts obligataires	187	339
VARIATION DE L'EXERCICE	111 453	143 359
DETTES FINANCIÈRES AU 30 JUIN	433 563	322 110



Toutes les dettes financières sont libellées en EUR.

Excepté les emprunts obligataires, le financement du Groupe et les financements des projets du Groupe sont assurés sur base de taux à court terme, euribor de 1 à 12 mois, + marge commerciale.

Au 30 juin 2017, IMMOBEL dispose d'une ligne de crédit Corporate de € 10 millions, non utilisée, et de lignes de crédit bancaires confirmées de € 470 millions dont € 237 millions utilisés à fin juin 2017. Ces lignes de crédit (Crédits Project Financing) sont spécifiques pour le développement de certains projets.

Au 30 juin 2017, la valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantir le Crédit Corporate et les Crédits Project Financing s'élève à € 456 millions.

Le tableau ci-après résume l'échéancier des dettes financières du Groupe :

ECHÉANT EN	2017	2018	2019	2020	2022	2024	Total
Emprunts obligataires	-	60 990	35 650	-	100 000	-	196 640 *
Emprunts obligataires - Intérêts	-	1 142	-	-	-	-	1 142
Crédits Project Financing	2 999	80 319	87 682	45 803	8 600	11 150	236 553
MONTANT TOTAL DES DETTES	2 999	142 451	123 332	45 803	108 600	11 150	434 335

* Le montant inscrit au bilan, € 195 868 milliers, comprend € 772 milliers de frais restant à amortir jusqu'aux échéances en 2018, 2019 et 2022.

Risque et taux d'intérêt

Sur la base de la situation au 30 juin 2017, toute variation des taux d'intérêt de 1 % entraîne une augmentation ou une diminution annuelle de la charge d'intérêts des dettes à taux variable de € 2 366 milliers.

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 2017, les instruments financiers dérivés conclus en vue de couvrir des risques futurs sont les suivants :

Périodes	Options	Prix d'exercice	Montants notionnels
09/2015 - 09/2018	IRS achetée	0.10%	26 000
09/2014 - 12/2019	IRS achetée	0.86%	53 122
		Total	79 122

La juste valeur des instruments financiers dérivés (de niveau 2) est déterminée sur base de modèles d'évaluation et des taux d'intérêt à terme. La variation de la juste valeur des instruments financiers est comptabilisée par le biais du compte de résultats consolidé, étant donné qu'ils ne sont pas comptabilisés comme des instruments de couverture.

	30/06/2017	31/12/2016
JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS		
Couverture de flux de trésorerie :		
- Options IRS achetées	1 363	1 789
TOTAL	1 363	1 789
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS		
SITUATION AU 1ER JANVIER	1 789	
Variation de juste valeur reconnue dans le compte de résultats consolidé	- 426	
SITUATION AU 30 JUIN	1 363	

Aucun instrument n'a fait l'objet d'une documentation de couverture au 30 juin 2017.



Informations sur la juste valeur des instruments financiers

Le tableau ci-après présente les différentes classes d'actifs et passifs financiers avec leur valeur comptable tel que présentée au bilan et leur juste valeur respective et ventilée selon la catégorie d'évaluation.

La juste valeur des instruments financiers est déterminée comme suit :

- Si leur échéance est à court terme (ex : dettes et créances commerciales), la juste valeur est présumée similaire au coût amorti,
- Pour les dettes à taux fixe, sur base d'une actualisation des flux à taux de marché,
- Pour les dettes à taux variable, la juste valeur est présumée similaire au coût amorti,
- Pour les instruments financiers dérivés, la juste valeur est déterminée sur base d'une actualisation des flux futurs estimés en fonction des courbes de taux d'intérêts forward. Cette valeur est communiquée par l'institution financière contrepartie,
- Pour les obligations cotées, sur base de la cotation à la clôture (niveau 1).

Les évaluations de la juste valeur des actifs et passifs financiers peuvent être classées dans un des niveaux suivants :

- Niveau 1 : la juste valeur des actifs et passifs financiers avec des conditions standards et négociées sur des marchés actifs et liquides est déterminée sur base des prix cotés sur les marchés actifs pour des actifs et passifs similaires,
- Niveau 2 : la juste valeur des autres actifs et passifs financiers est déterminée selon des modèles de valorisation généralement acceptés sur base de flux de trésorerie actualisés en utilisant des prix de transactions observables sur le marché et des cotations pour des instruments similaires. Ceci concerne principalement des instruments financiers dérivés,
- Niveau 3 : la juste valeur des actifs et passifs financiers restants sont déduits de techniques de valorisation comprenant des données qui ne sont basées sur des données de marché observables.

	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable 30-06-2017	Montants comptabilisés conformément à IAS 39		Juste valeur 30-06-2017
			Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats	
ACTIFS					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Niveau 1	179 099	179 099		179 099
Autres actifs financiers non courants	Niveau 2	1 546	1 546		1 546
Autres actifs non courants	Niveau 2	987	987		987
Créances commerciales	Niveau 2	5 706	5 706		5 706
Autres créances d'exploitation	Niveau 2	66 563	66 563		66 563
Autres actifs financiers courants	Niveau 2	834	834		834
TOTAL		254 735	254 735		254 735
PASSIFS					
Dettes portant intérêts	Niveaux 1 et 2	431 431	431 431		431 431
Dettes commerciales	Niveau 2	31 685	31 685		31 685
Autres dettes d'exploitation	Niveau 2	39 397	39 397		39 397
Instruments financiers dérivés	Niveau 2	1 363		1 363	1 363
TOTAL		503 876	502 513	1 363	503 876



Engagements financiers

Le Groupe est soumis, pour la plupart des dettes financières mentionnées ci-avant, à certains engagements financiers. Ces engagements tiennent compte entre autre des capitaux propres, de l'endettement financier net et de la relation de celui-ci avec les capitaux propres et les stocks. Au 30 juin 2017, tout comme les exercices précédents, le Groupe était en conformité avec tous ces engagements financiers.

Note 22. Dettes commerciales

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur :

	30/06/2017	31/12/2016
Bureaux	10 769	13 637
Résidentiel	17 853	16 276
Lotissement	3 062	3 850
DONT DETTES COMMERCIALES	31 685	33 763

Note 23. Autres passifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :

	30/06/2017	31/12/2016
Dettes sociales	379	749
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer	1 665	5 804
Acomptes reçus sur ventes	5 349	1 610
Avances de coentreprises et entreprises associées	6 998	9 220
Charges à imputer et produits à reporter	1 063	1 086
Loyers garantis découlant de ventes	3 120	4 711
Prix d'acquisition à payer	13 404	-
Payment reçu pour compte de tiers	3 137	-
Autres passifs courants	3 140	3 319
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	38 255	26 499

Les autres passifs courants sont relatifs aux secteurs suivants :

	30/06/2017	31/12/2016
Bureaux	4 618	12 674
Résidentiel	30 978	11 291
Lotissement	2 659	2 534
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	38 255	26 499

Note 24. Variation du fonds de roulement

La variation du fonds de roulement par nature s'établit comme suit :

	30/06/2017	30/06/2016
Stocks, incluant les acquisitions de sociétés qui ne sont pas considérées comme des activités	-67 892	-28 521
Autres actifs	-10 019	12 920
Autres passifs	7 833	
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	-70 078	-15 601



Note 25. Saisonnalité des résultats

Dû au caractère intrinsèque de son activité, le Développement Immobilier, les résultats du 1er semestre 2017 ne sont pas extrapolables à l'ensemble de l'année. Ceux-ci dépendent des opérations qui seront définitivement conclues avant le 31 décembre 2017.

Note 26. Évènements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif susceptible de modifier les états financiers n'est intervenu depuis la date de clôture du 30 juin 2017 jusqu'à la date du 31 août 2017, date à laquelle les états financiers ont été approuvés par le Conseil d'Administration.

Autres événements postérieurs à la clôture

Vilpro

Immobel, détenant 50% des titres de la société VILPRO, et les autres actionnaires (50%) ont signé en date du 14 juillet 2017 un compromis de cession de 100% des titres de la société VILPRO. La transaction devrait être finalisée début octobre 2017.

CBD One

Par un arrêt du 9 août la cour d'appel de Varsovie a rejeté l'entière des actions contre le projet CBD One, lequel avait été suspendu à cause d'actions en revendication. Le développement de ce projet devrait reprendre donc son cours en Q4 2017. Ce projet emblématique de 18.000 m², localisé au cœur de la capitale polonaise sur la seule intersection des 2 lignes de métro sera notamment remarquable par son architecture unique, développée par le bureau international Arquitectonica en collaboration avec le bureau Polonais Kazimierski i Ryba.



3. DÉCLARATION DES PERSONNES REponsABLES

AHO Consulting bvba, représentée par M. Alexander HODAC, en qualité de Chief Executive Officer et Val U Invest sprl, représentée par M. Valéry AUTIN, en qualité de Chief Financial Officer déclarent qu'à leur connaissance :

- le rapport intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants et, le cas échéant, des principales transactions entre parties liées survenues 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.
- 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.



4. RAPPORT DU COMMISSAIRE

Deloitte.

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée d'Immobel SA pour le semestre clôturé le 30 juin 2017

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend l'état consolidé résumé de la situation financière clôturé le 30 juin 2017, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des flux de trésorerie et l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 26.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée d'Immobel SA (« la société ») et ses filiales (conjointement « le groupe »), préparée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans l'état consolidé résumé de la situation financière s'élève à 821 102 milliers EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 5 299 milliers EUR.

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire consolidée.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée d'Immobel SA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Gand, le 31 août 2017

Le commissaire

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Kurt Dehoorne

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited