



IMMOBEL
since 1863

RAPPORT INTERMÉDIAIRE

Au 30 juin 2018

SOMMAIRE

1. Rapport de gestion intermédiaire	2
2. États financiers consolidés intermédiaire abrégés.....	17
2.A. État consolidé du résultat global (en milliers EUR).....	17
2.B. État consolidé de la situation financière (en milliers EUR)	18
2.C. État consolidé des flux de trésorerie (en milliers EUR).....	19
2.D. État consolidé des variations des capitaux propres (en milliers EUR)	20
2.E. Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés	21
3. Déclaration des personnes responsables	44
4. Rapport du Commissaire.....	45



1. RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

Faits marquants

- Les revenus opérationnels d'IMMOBEL au 1^{er} semestre 2018 ont augmenté de 77 % pour atteindre 97,7 millions EUR tandis que son résultat net (part du Groupe) a atteint 15 millions EUR.
- Les résultats pour le premier semestre de 2018 montrent une solide croissance induite par une augmentation des ventes résidentielles. Cette tendance devrait se poursuivre durant le second semestre 2018.
- La vente d'un immeuble de bureaux dans le centre de Varsovie (Cedet) devrait apporter une contribution notable aux résultats de 2018.
- IMMOBEL a déjà dépassé de 30 % son objectif d'acquisition de 2018 en ajoutant à son portefeuille plus de 130 000 m² de projets principalement résidentiels en Belgique. Cela a été rendu possible grâce à la prise de participation dans la société de promotion Urban Living Belgium, et de 5 700 m² de bureaux au Luxembourg.
- Le bilan de la société reste solide, avec des fonds propres de 302,7 millions EUR et un endettement net de 308,4 millions EUR fin juin 2018. Cette position lui donne la latitude financière nécessaire pour poursuivre sa croissance et diversifier ses gains.
- Pour l'exercice 2018, IMMOBEL confirme son intention d'augmenter son dividende de 10 %.

Résultats financiers solides ...

Le tableau ci-dessous reprend les chiffres consolidés principaux pour les six premiers mois de l'exercice (millions EUR) :

Résultats	30/06/2018	30/06/2017	Variation
Revenus opérationnels	97,7	55,1	+77%
Part du Groupe dans le résultat net	15,0	5,3	+183%

Bilan	30/06/2018	31/12/2017	Variation
Capitaux propres	302,7	303,6	-0,3%
Endettement financier net	308,4	251,0	+23%

- La hausse des **revenus opérationnels** s'explique par une augmentation des ventes dans le segment résidentiel en Belgique, au Luxembourg et en Pologne. Celle-ci a principalement été générée par un portefeuille de projets résidentiels en Belgique pour un montant de 53,6 millions EUR (dont Parc Seny (11,1 millions EUR), O'Sea (8,4 millions EUR), Lake Front (6,3 millions EUR), Chambon (5,5 millions EUR) et Greenhill Park (4,5 millions EUR)), au Luxembourg pour un montant de 36,5 millions EUR (Infinity) et en Pologne pour un montant de 5,7 millions EUR (Granary Island).
- Une forte **croissance du résultat net** a été induite par des développements liés aux revenus opérationnels et la contribution à des projets en joint-ventures en Belgique et au Luxembourg (dont Universalis Park et Ernest).



- L'augmentation de l'**endettement net** reflète principalement la réduction des liquidités résultant, notamment, de l'acquisition d'Urban Living Belgium, du remboursement d'une obligation et du paiement des dividendes 2017.

... générés par de solides performances de son portefeuille

Le portefeuille de développement actuel comprend 822 000 m², dont 800 000 m² sont répartis en Belgique, au Luxembourg et en Pologne et dont 22 000 m² représentent une part de 15 % dans Nafilyan & Partners, une société de développement résidentiel en France.

En Belgique, IMMOBEL a poursuivi plus de 10 projets résidentiels lancés en 2017 (154 200 m²).

- Divers projets importants sont actuellement commercialisés et se trouvent en phase de construction. Le tableau ci-dessous illustre les excellentes performances commerciales des équipes d'IMMOBEL :

Projet	m ²	% vendus	Construction	Achèvement
Universalis Park	110 000	65 % (de la phase 1)	début Q4 2015	Q4 2018
O'Sea	88 500	67 % (de la phase 1)	début Q1 2017	Q2 2019
Mobius	60 000	100 % (de la phase 1)	début Q1 2018	Q4 2019
Ernest	50 000	100 % (de la phase 1)	début en 2014	2016
		70 % (de la phase 2)	début Q4 2017	Q2 2020
Lake Front	12 000	100 % (de la phase 1)	début Q3 2014	Q3 2016
		100 % (de la phase 2)	début Q2 2016	Q3 2018
Riverview	11 000	89 %	début Q3 2015	Q4 2017
Parc Seny	13 200	45 %	début Q4 2017	Q2 2019
Royal Louise	8 000	30 %	début Q1 2018	Q2 2020
Greenhill Park	6 000	68 %	début Q3 2017	Q3 2019
t Zout	4 700	46 %	début Q4 2017	Q3 2019

- La demande de permis a été soumise pour divers projets tels que la 2^e phase d'O'Sea (24 000 m²), Universalis Park (57 000 m²), De Brouckère (43 800 m²), l'Îlot Saint-Roch (26 000 m²) et Lebeau (41 000 m²).
- Le département Landbanking (400 hectares) a affiché un chiffre d'affaires de 8,5 millions EUR durant le premier semestre de 2018.

Au Luxembourg, IMMOBEL a réalisé un chiffre d'affaires de 36,5 millions EUR durant le premier semestre 2018 après le succès remarquable de la commercialisation de projets principalement résidentiels en cours de développement.



Le tableau ci-dessous reprend différents projets majeurs actuellement au stade de la prévente :

Projet	m ²	% vendus	Construction	Achèvement
Livingstone	36 000	99 % (de la phase 1)	début Q4 2018	Q4 2020
		99 % (de la phase 2)	début Q1 2018	Q1 2020
Infinity	33 300	100 % (Working & Shopping)	début Q4 2017	Q4 2019
		94 % (Living)	début Q4 2017	Q2 2020
Fuussbann	8 100	90 %	début Q1 2017	Q2 2019

- En outre, le projet Polvermillen (26 600 m²) est au stade de la demande de permis.

En Pologne, IMMOBEL a réalisé un chiffre d'affaires de 5,7 millions EUR provenant des ventes résidentielles, principalement par le biais de la première phase du projet Granary Island (62 000 m²), qui est déjà prévenu à 81 %.

- IMMOBEL a soumis une demande de permis de bâtir pour les phases suivantes du projet Granary Island (41 700 m²). En outre, la phase de construction du bâtiment Central Point (18 000 m² de bureaux) dans le centre de Varsovie a été entamée.
- IMMOBEL prévoit de vendre à un fonds d'investissement asiatique l'immeuble de bureaux Cedet (23 000 m²), dont les espaces de bureau sont déjà entièrement loués, d'ici à la fin 2018. Cette vente est supposée avoir un impact très positif sur le résultat net pour le 2^e semestre 2018.

En France, IMMOBEL travaille à l'intégration de la société liée de développement résidentiel, Nafilyan & Partners, dont elle détient actuellement 15 % et prévoit de détenir 100 % par des acquisitions progressives d'ici à 2020. Le chiffre d'affaires de Nafilyan & Partners a atteint 57,5 millions EUR pour les 6 premiers mois de 2018, avec 22 projets en cours de commercialisation.

Une présence internationale renforcée & croissante

Pendant le premier semestre de 2018, IMMOBEL a renforcé la mise en œuvre de son business plan stratégique en se concentrant sur le développement résidentiel et l'expansion internationale. L'objectif est de constituer un portefeuille diversifié générant une croissance et des résultats récurrents. « *Nous prévoyons déjà que plus de 50 % des résultats nets proviendront du secteur résidentiel cette année dans les 4 zones géographiques dans lesquelles nous opérons et cette tendance devrait se poursuivre au cours des prochaines années* », explique Alexander Hodac, CEO du Groupe IMMOBEL.

- IMMOBEL a déjà dépassé son objectif d'acquisition de 2018 en prenant une part de 30 % dans Urban Living Belgium (± 130 000 m² - part d'IMMOBEL avec 10 projets) afin d'étendre son portefeuille de développement, principalement en Flandre (Anvers et Gand) mais aussi en Wallonie (Liège). Fin juillet, IMMOBEL a fait l'acquisition de la société Thomas SA, propriétaire d'un immeuble de bureaux de 5 700 m² situé à l'entrée du nouveau quartier de l'hôpital en cours de rénovation à Luxembourg-Strassen.



- Après une analyse stratégique, IMMOBEL a décidé de renforcer encore sa présence internationale en entrant sur le marché du développement de bureaux à Paris, en profitant de son expertise dans le développement de bureaux et de sa position sur le marché résidentiel à Paris par l'intermédiaire de sa filiale Nafilyan & Partners. « *L'acquisition de Nafilyan & Partners a été une première étape dans l'expansion de notre plate-forme parisienne. Au-delà du marché résidentiel, Paris offre d'excellentes opportunités pour les bureaux, générées par un environnement économique positif en France et en Europe* », explique Marnix Galle, président exécutif du Groupe IMMOBEL. « *C'est la raison pour laquelle nous avons engagé Julien Michel, responsable du développement de bureaux, ex-AXA Investment Managers France, qui sera chargé du lancement des opérations de développement de bureaux chez IMMOBEL France à partir du 15 octobre* », ajoute-t-il.
- IMMOBEL s'est également assuré les services d'un nouveau CFO pour le Groupe, Karel Breda, titulaire d'un diplôme de la KU Leuven et d'un MBA de l'université de Chicago. Avant de rejoindre IMMOBEL, Karel Breda était CFO pour la région Asie du Sud, Moyen-Orient et Afrique pour GDF Suez (2011). Il a ensuite rejoint Engie E&P aux Pays-Bas (2014), puis est devenu le CEO d'Engie Solar pour le Moyen-Orient, l'Asie et la Turquie. Son expérience internationale et ses connaissances approfondies de grandes structures sociales apporteront à IMMOBEL la vision essentielle à l'expansion future de la société sur les marchés européens.

Structure du capital : un atout pour la croissance future

- La solidité du bilan d'IMMOBEL, avec des fonds propres de 302,7 millions EUR et un endettement net de 308,4 millions EUR, donne à la société une latitude financière suffisante pour poursuivre la croissance de son portefeuille et, par conséquent, de ses bénéfices.



Activités du Groupe IMMOBEL au premier semestre 2018

Voici un aperçu des principaux projets dans le portefeuille du groupe IMMOBEL au premier semestre 2018 (par ordre de surface du projet).

UNIVERSALIS PARK – 110.000 m² - Bruxelles, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 50 %)	
Situation au 30 juin 2018	Phase 1 : 15.000 m ² - 65 % vendus. Phase 2 : ± 40.000 m ² - introduction permis d'urbanisme et permis d'environnement Q4 2018.
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 Phase 2 : - Lot A : ± 30 logements conventionnés - Lot B : maison de repos et de soins ± 60 lits, résidences-services ± 60 chambres et ± 65 studios étudiants - Lot C : ± 120 appartements - Lot D : ± 300 chambres étudiantes
Programme	± 600 appartements ± 650 logements étudiants 2 maisons de repos 1 crèche Quelques unités commerciales
Permis obtenu	Phase 1 (UP1 ABC) : Permis d'urbanisme : Oui – Permis d'environnement : Oui Phase 1 (UP1 DE) : Permis d'urbanisme et permis d'environnement en cours d'instruction (obtention espérée Q3/Q4 2019) Phase 2 (UP2 ABCD) : Permis d'urbanisme et permis d'environnement à introduire pour Q4 2018
Période de construction	Q4 2015 / Q4 2025

O'SEA – 88.500 m² - Ostende, Belgique	
Situation au 30 juin 2018	Phase 1 (O'Sea Charme) : Construction en cours - 67 % vendus. Phase 2 (O'Sea Beach) : Permis d'urbanisme rentré en mai 2018.
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 avec 15 étages) Phase 2 (O'Sea Beach) : 104 logements en résidences-services – 120 appartements (répartis sur 3 tours)
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 Phase 2 – 24.000 m ² : 224 unités résidentielles



Permis obtenus	Phase 1 : Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui Phase 2 : Permis d'urbanisme et permis d'environnement attendu en Q4 2018
Période de construction	Q1 2017 / Q2 2019 (phase 1) – Q1 2017/ Q2 2025 (totalité)

COURS SAINT-MICHEL – 70.000 m² - Bruxelles, Belgique (Quote-part IMMOBEL : 50 %)

Situation au 30 juin 2018	L'acte d'achat a été signé le 22 mars 2018. Leaseback pour ING de 5 à 7 ans à partir du mois de cette date. Programmation en cours.
Caractéristiques du projet	Le projet Cours Saint-Michel prévoit de repenser et de réhabiliter complètement le site de l'ancien siège d'ING à Etterbeek. Il s'agit d'en faire un ensemble à usage mixte moderne, convivial et orienté vers les acteurs économiques à vocation européenne. Cet ambitieux projet de plus de 70.000 m ² possède comme atout de taille son emplacement hautement stratégique, dans un cadre verdoyant, proches des gares de trains et métros de Mérode et Thieffry, et à proximité immédiate du quartier européen.
Unités résidentielles	A déterminer
Programme	A déterminer
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	2023 - 2030

MÖBIUS – 60.000 m² - Bruxelles, Belgique

Situation au 30 juin 2018	Permis obtenus en décembre 2017. Tour I (entièrement prise en occupation par Allianz) : le programme définitif a été arrêté. Tour II : des contacts avec des occupants potentiels ont été pris, sans discussions concrètes à ce stade.
Caractéristiques du projet	Le projet réunit deux élégantes tours de forme elliptique implantées au nord de Bruxelles, au cœur même du quartier d'affaires, à distance à pied d'une gare principale de la capitale. 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.
Programme	2 immeubles de bureaux
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Tour I : Q1 2018 / Q4 2019 Tour II : A déterminer

BELAIR (RAC 4) – 56.100 m² - Bruxelles, Belgique, (Quote-Part IMMOBEL : 40 %)

Situation au 30 juin 2018	La procédure de l'étude d'impact sur l'environnement est en cours, où une architecture alternative doit être étudiée. L'architecte Max Dudler a joint l'équipe du projet et une première proposition a été présentée. Obtention du permis d'urbanisme et d'environnement prévue début 2019.
---------------------------	---



Caractéristiques du projet	La partie restante du titanesque redéveloppement de l'ancien site administratif prévoit un complexe résidentiel important, pourvu également d'espaces commerciaux et d'équipement public.
Unités résidentielles	440 appartements
Programme	4.900 m ² d'espaces commerciaux - 6.500 m ² d'équipement public - 44.700 m ² d'espaces résidentiels (logements classiques et conventionnés)
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Q3 2019 / Q3 2025

ERNEST - 50.000 m² - Bruxelles, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 50 %)

Situation au 30 juin 2018	Phase 1 : Résidence pour étudiants & séniorie - 100 % vendu et entièrement livré. Espaces résidentiels : 99 % vendus et entièrement livré. Phase 2 : logements en vente (plus de 70 % vendus), commerces, crèches et professions libérales en vente. Chantier de construction en cours. Partie hôtelière : 100 % vendu. Parking « Keyenveld » : 53 % vendus.
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 – 3 commerces – 4 professions libérales
Programme	50.000 m ² regroupant des espaces résidentiels, une résidence pour étudiants, une maison de repos, une crèche et un hôtel ainsi que quelques surfaces de bureaux et commerces.
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Phase 1 : Terminée (2014 - 2016) Phase 2 : Q4 2017 / Q2 2020

DE BROUCKÈRE - 43.800 m² - Bruxelles, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 50 %)

Situation au 30 juin 2018	L'architecte Henning Larsen a joint l'équipe du projet. Développement des plans en cours. Introduction du permis Q4 2018. Obtention du permis d'urbanisme prévue début 2020.
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 build-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	355 appartements et logements étudiants
Programme	23.000 m ² d'espaces résidentiels - 4.500 m ² logements étudiants - 7.000 m ² d'espace de bureaux - 3.800 m ² de commerces - 5.500 m ² hôtel
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Début de la démolition et du désamiantage en 2020, après le déménagement d'Allianz dans son nouveau siège construit par IMMOBEL (Möbius)



LEBEAU - 41.000 m² - Bruxelles, Belgique

Situation au 30 juin 2018	Le programme a été défini et un concours international d'architecture est en cours avec quatre candidats. La désignation du vainqueur est prévue d'ici mi-juillet.
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, des commerces de détail, des logements étudiants et des bureaux. Il offre une proximité immédiate avec les restaurants les plus courus, les boutiques les plus en vue et la gare de Bruxelles-Central.
Unités résidentielles	± 200 appartements
Programme	22.000 m ² d'espaces résidentiels - 7.000 m ² logements étudiants - 10.000 m ² d'espace de bureaux - 2.000 m ² de commerces
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Q1 2020 / Q3 2023

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

Situation au 31 décembre 2017	86 % vendus.
Caractéristiques du projet	À proximité immédiate d'une gare et à quelques kilomètres de Wavre, ce nouveau quartier convivial s'intègre harmonieusement sur un beau terrain de 10 ha en pente, offrant beaucoup d'aération au quartier et de belles vues à la majorité des logements. Des espaces publics de qualité, une plaine de jeu et quelques commerces complètent ce nouveau quartier.
Unités résidentielles	203 maisons et appartements
Programme	PPP comprenant 203 unités résidentielles (158 maisons 2 à 3 façades et 45 appartements) comprenant 37 unités vendues à l'APIBW (Agence de promotion immobilière du Brabant Wallon) - 6 unités commerciales – 1 crèche
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q4 2015 / Q4 2019

ÎLOT SAINT-ROCH – 26.000 m² - Nivelles, Belgique

Situation au 30 juin 2018	Première phase d'assainissement finalisée et réceptionnée. Optimalisation du programme. Réunions régulières avec la Ville de Nivelles. Discussions en cours à propos de la densité autorisée sur le projet. Introduction du permis Q4 2018.
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 (terrasses, roof tops, etc.).
Unités résidentielles	± 250 maisons et appartements
Programme	14 immeubles résidentiels comprenant ± 240 logements, ± 10 maisons unifamiliales, du commerce et du bureau



Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Q3 2019 / Q4 2023 (A confirmer)

VAARTKOM - 13.500 m² - Louvain, Belgique

Situation au 30 juin 2018	Obtention du permis d'urbanisme Q4 2017. Les travaux ont commencé Q2 2018. Les bureaux ont été vendus à un utilisateur final. Les travaux de rénovation ont commencé. Un accord de collaboration a été conclu avec un exploitant de résidences-services. Les préparatifs pour la commercialisation ont commencé.
Caractéristiques du projet	Ce complexe résidentiel à usage mixte bénéficie d'un emplacement exceptionnel avec vue sur le canal et propose des résidences-services et un bâtiment de bureaux.
Unités résidentielles	111 résidences-services
Programme	10.500 m ² de résidences-services – 3.000 m ² d'espace de bureaux
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q2 2018 / Q3 2020

PARC SENY - 13.200 m² - Auderghem, Belgique

Situation au 30 juin 2018	Chantier en cours (gros-œuvre). Obtention du permis modificatif définitif Q4 2017. La commercialisation a débuté en juin 2017 – 45 % vendus.
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 durables à côté du Parc Seny.
Unités résidentielles	120 appartements
Programme	120 appartements, dont studios, 1, 2 et 3 chambres and penthouses 156 emplacements de parking en sous-sol 128 emplacements de vélo en sous-sol 16 emplacements de moto en sous-sol 137 débarras
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q4 2017 / Q2 2019

LAKE FRONT – 12.000 m² - Knokke-Heist, Belgique

Situation au 30 juin 2018	Phase 1 : livré – 100 % vendu. Phase 2 : livraison Q2/3 2018 – 100 % vendu.
Caractéristiques du projet	À quelques minutes à pied du magnifique centre urbain de Knokke-Heist, ce complexe résidentiel surplombe le plan d'eau du Duinenwater. Il propose des appartements exclusifs avec vue sur l'eau, à deux pas de la gare, 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 2018	Réception provisoire des premiers appartements Q3 2017 - 89 % vendus. Le projet a été complètement livré.
Caractéristiques du projet	À quelques minutes du centre et du front de mer, dans le quartier convoité du nouveau port de plaisance de Nieuport, cet ensemble à l'architecture moderne est orienté côté ancien canal Furnes-Nieuport (Riverview) ou côté vieille ville (Heritage). Véritable oasis de lumière, il propose de spacieux appartements et penthouses pourvus de terrasses.
Unités résidentielles	101 appartements, duplex et 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 - 8.000 m² - Bruxelles, Belgique

Situation au 30 juin 2018	Obtention du permis d'urbanisme exécutable Q3 2017. Les travaux ont commencé Q2 2018. Les ventes ont commencé et 30 % des appartements ont déjà été vendus.
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	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q1 2018 / Q2 2020

GREENHILL PARK - 6.000 m² - Bruxelles, Belgique

Situation au 30 juin 2018	Début de la construction Q3 2017. 21 unités vendues sur 31 - 68 % vendus.
Caractéristiques du projet	Niché au cœur d'un site arboré en lisière du Parc de Woluwe, cette résidence 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 privatif et bénéficient de services résidentiels complets.
Unités résidentielles	31 appartements et 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

KONINGSLAAN – 5.300 m² - Knokke-Heist, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 50 %)

Situation au 30 juin 2018	Permis délivré en mars 2018, recours de riverains en cours d'instruction à la Députation Permanente.
Caractéristiques du projet	Ce complexe d'appartements de grande qualité est situé en plein centre de Knokke-Heist. Le projet prévoit également une surface horeca au rez-de-chaussée.
Unités résidentielles	43 appartements
Programme	43 appartements, dont 10 duplex – 1 espace commercial de 320 m ² – 43 emplacements de parking – 106 emplacements vélos
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui (mais recours) - Permis d'environnement : N/A
Période de construction	A déterminer

'T ZOUT - 4.700 m² - Coxyde, Belgique

Situation au 30 juin 2018	Lancement commercial Q3 2017. Début de la construction Q4 2017. 25 unités vendues sur 54 - 46 % vendus.
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 résidences-services
Programme	4.700 m ² de résidences-services et espaces communs
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q4 2017 / Q3 2019

PARC SAINTE-ANNE - 3.500 m² - Auderghem, Belgique

Situation au 30 juin 2018	22 unités vendues sur 26 – 85 % vendus.
Caractéristiques du projet	Implanté dans un magnifique parc tout proche du Domaine de 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 appartements
Programme	1 immeuble résidentiel comprenant 26 appartements de standing
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q1 2016 / Fin Q1 2019



LES CINQ SAPINS - 37.000 m² - Wavre, Belgique

Situation au 30 juin 2018	Viabilisation du terrain en voie de finalisation (réception provisoire en septembre). Permis des appartements et de la première phase des maisons en cours d'instruction.
Caractéristiques du projet	Les 5 Sapins sont un nouvel ensemble de maisons et d'appartements, bâtis en bordure de zone agricole, à quelques minutes du centre de Wavre. L'architecture à taille humaine respecte à la fois les lieux et ses habitants.
Unités résidentielles	40 maisons et 20 appartements
Programme	40 maisons unifamiliales et 2 immeubles de 10 appartements
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Q4 2018 / Q4 2023

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

Situation au 30 juin 2018	Réception de la convention d'exécution du projet en date du 26.06.2017. Phase 1 : - La demande de permis d'urbanisme a été déposée début juillet 2017. - 112 unités sont vendues et 18 réservées sur un total de 131. - Un bail à long terme a été conclu sur la principale surface commerciale. Phase 2 : - La demande de permis d'urbanisme a été déposée fin juillet 2017. - La commercialisation a démarré mi-octobre 2017. - 90 unités sont vendues et 25 réservées sur un total de 116.
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	247 appartements
Programme	30.700 m ² d'espaces résidentiels - 5.300 m ² d'espaces commerciaux
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Phase 1 : Q4 2018 / Q4 2020 Phase 2 : Q1 2019 / Q1 2020 Phase 3 : À déterminer

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

Situation au 30 juin 2018	La construction a démarré en octobre 2017. - Logements : La construction des sous-sols et deux niveaux de parking est achevée. - Bureaux : La construction du 3ème étage hors-sol est achevée. - Commerces : Les fondations sont achevées, la construction du rez-bas est en cours de réalisation. 128 unités sont vendues et 27 réservées sur un total de 165. 100 % des surfaces commerciales et de bureaux sont louées.
---------------------------	---



	Levée en décembre 2017 de 2 des 3 conditions suspensives en vue de la cession de la société Working & Shopping prévue pour fin 2019. La construction de l'immeuble est la seule condition suspensive devant encore intervenir avant la cession.
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 en collaboration avec M3 Architectes, le projet INFINITY se compose de deux tours sculpturales reliées entre elles par une galerie commerciale pourvue d'un toit végétal.
Unités résidentielles	165 appartements, penthouses et studios.
Programme	33.300 m ² d'espace à usage mixte : 165 unités résidentielles - 6.500 m ² d'espaces commerciaux (23 boutiques, cafés et restaurants) - 6.800 m ² d'espaces de bureaux.
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Working & Shopping: Q4 2017 / Q4 2019 Living: Q4 2017 / Q2 2020

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

Situation au 30 juin 2018	Le désamiantage et la démolition ont été achevés en 2018. Phase 1 : - La demande de permis d'urbanisme a été déposée en novembre 2017. - Les travaux d'assainissement seront achevés en juillet 2018.
Caractéristiques du projet	Ce complexe sur les berges de l'Alzette propose un cadre de vie agréable 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 un ancien site industriel en redessinant un tout nouveau quartier dans un cadre particulièrement vert, respectueux de l'âme et de l'histoire du lieu.
Unités résidentielles	214 appartements et maisons
Programme	25.000 m ² d'espaces résidentiels dont 3 appartements dans 1 maison de maître, 17 maisons, 16 lofts, 161 appartements, 17 studios - 1.600 m ² d'espaces de bureaux
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non (phase 1) - Permis d'environnement : Non (phase 1)
Période de construction	Phase 1 : Q1 2020 / Q4 2021 Phase 2 : Q2 2020 / Q1 2022 Phase 3 : Q4 2021 / Q2 2023

FUUSBANN - 8.100 m² - Differdange, Grand-Duché du Luxembourg (Quote-Part IMMOBEL : 33 %)

Situation au 30 juin 2018	La construction a démarré en février 2017. 43 unités sont vendues et 2 réservées sur un total de 48. La principale surface de commerce est vendue.
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	5.900 m ² d'espaces résidentiels - 2.200 m ² d'espaces commerciaux
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q1 2017 / Q2 2019

CENTRE ETOILE - 3.400 m² - Luxembourg-Ville, Grand-Duché du Luxembourg

Situation au 30 juin 2018	<p>Actuellement loué jusqu'en 2020.</p> <p>Programmation en cours de revue sur base du nouveau PAG (Plan d'Aménagement Général).</p> <p>La demande de permis d'urbanisme est prévue d'être déposée en juillet 2018.</p>
Caractéristiques du projet	Le projet Centre Étoile prévoit le redéveloppement intégral d'un immeuble de bureaux datant de 1992. Situé Place de l'Étoile, le projet Centre Étoile bénéficie d'une implantation 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 3.400 m ² à démarrer à la fin du bail actuel
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Q1 2021 / Q2 2022

GRANARY ISLAND – 62.000 m² - Gdansk, Pologne (Quote-Part IMMOBEL : 90 %)

Situation au 30 juin 2018	<p>Phase 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Début des travaux de construction de la passerelle avril 2018. - Travaux de construction des appartements, des appart-hôtels et de l'hôtel en cours. - Le terrain de l'hôtel a été vendu à UBM en mai. - Appart-hôtel : 74 unités vendues sur un total de 94. - Appartements : 8 unités réservées sur un total de 26. - Commerces rez-de-chaussée : 100 % vendu. - Commerces 2^{ème} / 3^{ème} étage : 20 unités vendues sur un total de 22. - Parking : 98 unités vendues sur un total 133. <p>Phase 2 :</p> <p>En développement</p>
Caractéristiques du projet	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 Stagiewny 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 est plus élevé que la quantité nécessaire pour les logements.
Unités résidentielles	Phase 1 : 120 appartements
Programme	62.000 m ² en 4 phases : espaces résidentiels – 1 ou 2 hôtels – espaces commerciales
Permis obtenu	Permis d'urbanisme : Oui (phase 1) – Permis d'environnement : Oui (phase 1)
Période de construction	Q1 2017 / Q4 2022



CEDET – 22.300 m² - Varsovie, Pologne	
Situation au 30 juin 2018	Remis au fonctionnement le 30.04.2018 sur base du permis d'exploitation. Les locaux de T-Mobile et Zdrofit sont déjà opérationnels. Travaux d'aménagement en cours. 88 % des surfaces commerciales sont louées. 100 % des surfaces bureaux sont louées. Procédure de vente en cours et au stade final.
Caractéristiques du projet	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	22.300 m ² d'espaces de bureaux et d'espaces commerciaux
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui Permis d'exploitation pour le bâtiment principal : Oui
Période de construction	Q1 2015 / Q2 2018

CENTRAL POINT – 19.100 m² - Varsovie, Pologne (Quote-Part IMMOBEL : 50 %)	
Situation au 30 juin 2018	La construction a débuté le 16 mai 2018 avec des fondations profondes. Appel d'offres pour l'entrepreneur général dans la phase finale. Appel d'offres pour les sous-traitants désignés en cours. Signature du contrat avec l'entrepreneur général prévue pour août 2018.
Caractéristiques du projet	Central Point sera un bâtiment visionnaire qui offrira aux occupants un mélange raffiné de bureaux, de services, de commerces et d'espaces de stationnement. Et tout cela dans le centre d'affaires de Varsovie. Central Point est idéalement situé à l'angle des rues Marszałkowska et Świętokrzyska et au croisement des deux seules lignes de métro de Varsovie. Il offre aux utilisateurs un accès rapide et pratique vers n'importe quelle partie de la capitale. Vous trouverez de nombreux restaurants, hôtels, cinémas, théâtres, clubs de remise en forme et de spas à un jet de pierre. L'histoire culturelle n'est pas loin non plus. Le bâtiment PAST de Varsovie est adjacent et le Palais de la Culture et des Sciences de Pologne est également proche.
Programme	18.000 m ² d'espaces de bureaux - 1.100 m ² d'espaces commerciaux
Permis obtenu	Permis d'urbanisme : Oui
Période de construction	Q2 2018 / Q2 2020

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. Ces actions propres n'ont ni droit de vote, ni droit au dividende.

Le solde des actions propres acquises au travers de la fusion avec ALLFIN sont valorisées au cours de bourse du 29 juin 2016, date de l'opération, et cette base de valorisation ne sera plus modifiée dans le futur.



2. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRE ABRÉGÉS

2.A. ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS EUR)

	NOTES	30/06/2018	30/06/2017
REVENUS OPÉRATIONNELS		97 726	55 145
Chiffre d'affaires	7	95 789	53 929
Autres produits opérationnels	8	1 937	1 216
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-78 211	-46 204
Coût des ventes	9	-70 118	-38 021
Frais de commercialisation	10	- 708	- 554
Frais d'administration	11	-7 385	-7 629
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		2 428	150
Gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées	12		753
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	12	2 428	- 603
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		21 943	9 091
Produits d'intérêt		637	1 105
Charges d'intérêt		-1 010	-1 018
Autres produits financiers		906	175
Autres charges financières		-1 110	- 491
RÉSULTAT FINANCIER	13	- 577	- 229
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS		21 366	8 862
Impôts	14	-6 353	-3 609
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		15 013	5 253
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		15 013	5 253
Parts ne donnant pas le contrôle		18	- 46
PART D'IMMOBEL		14 995	5 299
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		15 013	5 253
Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		49	55
Ecart de conversion		49	55
Autres éléments de résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats			
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies			
Impôts différés		-	-
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL		49	55
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE		15 062	5 308
Parts ne donnant pas le contrôle		18	- 46
PART D'IMMOBEL		15 044	5 354
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)	15	1,71	0,60
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)	15	1,72	0,61

La comparabilité des chiffres entre les deux semestres est impactée par l'implémentation de la nouvelle norme IFRS 15 qui a modifié les règles de reconnaissance du revenu. Cette situation impacte les postes « chiffres d'affaire » et « coûts des ventes ».



2.B. ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS EUR)

ACTIFS	NOTES	30/06/2018	31/12/2017 (retraité IFRS 15)	31/12/2017
ACTIFS NON COURANTS		83 592	66 454	66 179
Immobilisations incorporelles		435	405	405
Immobilisations corporelles		959	1 034	1 034
Immeubles de placement		2 960	2 960	2 960
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	16	35 662	26 452	26 387
Avances aux coentreprises et entreprises associées		37 991	24 345	24 345
Autres actifs financiers non-courants		1 135	1 259	1 259
Actifs d'impôts différés	17	3 565	4 377	4 167
Autres actifs non courants		885	5 623	5 623
ACTIFS COURANTS		678 674	738 985	734 063
Stocks	18	520 836	519 973	518 514
Créances commerciales	19	15 172	11 694	11 694
Actifs de contrats	20	15 714	8 280	
Créances fiscales		72	165	165
Autres actifs courants	21	29 949	31 246	36 063
Avances aux coentreprises et entreprises associées		27 830	18 934	18 934
Autres actifs financiers courants		644	768	768
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22	68 457	147 926	147 926
TOTAL DES ACTIFS		762 266	805 439	800 242

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	30/06/2018	31/12/2017 (retraité IFRS 15)	31/12/2017
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		302 722	306 958	303 578
CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL		302 687	306 941	303 561
Capital		97 256	97 256	97 256
Résultats non distribués		205 300	209 603	206 224
Réserves		131	82	82
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		35	17	17
PASSIFS NON COURANTS		305 041	340 185	338 838
Pensions et obligations similaires		672	672	672
Impôts différés	17	12 490	7 854	6 507
Dettes financières	22	291 042	330 090	330 090
Instruments financiers dérivés	22	837	1 568	1 568
Dettes commerciales		-	-	-
PASSIFS COURANTS		154 503	158 296	157 826
Provisions		1 507	1 355	1 355
Dettes financières	22	85 838	68 816	68 816
Instruments financiers dérivés		-	-	-
Dettes commerciales	23	41 372	41 493	41 493
Passifs de contrats	24	2 013	470	
Dettes fiscales		3 631	6 211	6 211
Autres passifs courants	25	20 142	39 952	39 952
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		762 266	805 439	800 242



2.C. ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN MILLIERS EUR)

	NOTES	30/06/2018	30/06/2017
Revenus opérationnels		97 726	55 145
Charges opérationnelles		-78 211	-46 204
Amortissements et dépréciations d'actifs		209	210
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-	-
Variation des provisions & autres éléments		152	- 399
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées		756	7 494
Cessions de coentreprises et entreprises associées			10 884
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées		2 257	14 532
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées		-21 989	-3 714
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		900	37 948
Variation du fonds de roulement	24	-30 331	-70 078
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT INTÉRÊTS ET IMPÔTS PAYÉS		-29 431	-32 130
Intérêts payés		-5 610	-6 476
Intérêts reçus		637	1 105
Autres flux de trésorerie		- 326	- 316
Impôts payés		-3 485	- 579
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		-38 215	-38 396
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants		- 196	- 238
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants			4 880
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		- 196	4 642
Nouveaux emprunts		78 971	152 030
Remboursements d'emprunts		-100 731	-39 446
Dividendes payés		-19 298	-20 369
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		-41 058	92 215
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		-79 469	58 461
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE LA PERIODE		147 926	120 638
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PERIODE		68 457	179 099

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.



2.D. ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EN MILLIERS EUR)

	CAPITAL	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	RÉSERVES D'ACQUISITION	ECARTS DE CONVERSION	RÉSERVES ASSOCIÉES AUX PLANS DE PENSION	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUÉS 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	124 869	- 43	691	366 400	3 917	370 317
Actions propres	-	-	-55 368	-	-	-55 368	-	-55 368
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	-	52	-	111	-1 488	-1 377
Variation de la juste valeur des actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-
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	124 869	64	691	353 806	73	353 879
Actions propres			-55 368			-55 368		-55 368
2018								
Situation au 01-01-2018 (avant correction à l'ouverture IFRS 15)	97 256	136 481	69 715	- 22	131	303 561	17	303 578
Hors actions propres	97 256	136 481	124 869	- 22	131	358 715	17	358 732
Actions propres	-	-	-55 154	-	-	-55 154	-	-55 154
Retraitement IFRS 15 à l'ouverture (voir note 2.e.)	-	3 379	-	-	-	3 379	-	3 379
Résultat global de la période	-	14 995	-	49	-	15 044	18	15 062
Dividendes et autres allocataires payés	-	-19 298	-	-	-	-19 298	-	-19 298
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de la juste valeur des actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Mouvements de l'exercice		- 924		49		- 875	18	- 857
Situation au 30-06-2018	97 256	135 557	69 715	27	131	302 686	35	302 721
Hors actions propres	97 256	135 557	124 869	27	131	357 840	35	357 875
Actions propres			-55 154			-55 154		-55 154

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

Les principes comptables retenus sont les mêmes que ceux utilisés dans la préparation des états financiers consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, à l'exception de l'impact des normes IFRS 15 et IFRS 9 applicables à compter du 1er janvier 2018, qui est détaillé ci-dessous.

Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2018

- Amendements à IAS 40 - *Transferts des immeubles de placement*
- IFRS 9 - *Instruments financiers et les amendements liés*
- Amendements à IFRS 2 - *Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions*
- Amendements à IFRS 4 - *Application d'IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4 Contrats d'assurance*
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2014-2016 : Amendements aux IFRS 1 et IAS 28
- IFRIC 22 - *Transactions en monnaies étrangères et contrepartie payée d'avance*
- IFRS 15 - *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients*

Normes et interprétations émises mais pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2018

Le groupe n'a pas anticipé les normes et interprétations suivantes dont l'application n'est pas obligatoire au 30 juin 2018 :

- Amendements à IAS 19 - *Modifications des plans, réductions ou règlements* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2019, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 28 - *Participations à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2019, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 9 - *Modalités de remboursement anticipé avec rémunération négative* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2019)
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 - *Vente ou contribution d'actifs entre l'investisseur et sa participation dans des entreprises associées ou coentreprises* (date d'entrée en vigueur reportée indéfiniment, par conséquent l'adoption au niveau européen a également été reportée)
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2015-2017 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2019, mais non encore adoptées au niveau européen)
- IFRIC 23 - *Incertitude relative aux traitements fiscaux* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2019, mais non encore adopté au niveau européen)
- IFRS 14 - *Comptes de report réglementaires* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adopté au niveau européen)
- IFRS 16 - *Contrats de location* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019)



- IFRS 17 - *Contrats d'assurance* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2021, mais non encore adopté au niveau européen)

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces normes et interprétations sur les états financiers consolidés du groupe est en cours. Le groupe ne s'attend pas à des modifications résultant de l'application de ces normes.

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

En mai 2014, l'IASB a publié une nouvelle norme relative à la comptabilisation du chiffre d'affaires. En application de cette norme, le chiffre d'affaires doit être reconnu lorsque le client obtient le contrôle des biens ou des services vendus, pour une somme qui reflète ce que l'entité s'attend à recevoir pour ces biens ou services.

IFRS 15 est applicable de manière obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2018.

Les principales catégories de contrats de vente retenues par le Groupe comprennent :

Ventes de bureaux

Le revenu issu des contrats de vente de bureaux était comptabilisé sous l'ancienne norme IAS 18 comme une ou deux obligation(s) de prestations dont le produit de la vente était reconnu à la date de livraison, à moins que le contrat ne qualifie de contrat de construction ou ne prévoie un transfert de propriété continu permettant de reconnaître le produit de la vente au fur et à mesure de ce transfert, soit à l'avancement des travaux.

Conformément à IFRS 15, IMMOBEL évalue désormais, au cas par cas :

- Si l'accord, le contrat ou l'opération entre dans le champ d'application d'IFRS 15, notamment en tenant compte de la probabilité que l'entité recouvre la contrepartie à laquelle elle a droit ;
- Si au sein d'un contrat, la vente du terrain, les constructions et la commercialisation représentent des obligations de prestation distinctes ;
- Si pour chaque obligation, le revenu fait l'objet d'un transfert de contrôle progressif ou non, 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 »), et doit être reconnu progressivement.

Etant donné qu'aucun contrat « Bureau » en cours au 31 décembre 2017 n'a été identifié comme organisant un transfert progressif, aucune modification matérielle n'est d'application au 1^{er} janvier 2018.

Ventes de projet résidentiels

Pour les projets de type « Résidentiel », l'analyse a permis de distinguer les revenus qui sont issus des contrats pour lesquels les dispositions contractuelles et le contexte légal (Loi Breyne en Belgique ou équivalent au Luxembourg) organise le transfert progressif du contrôle de l'actif à l'acquéreur au fur et à mesure de l'avancement de la construction des autres revenus lié à l'achèvement d'une obligation.



Unité résidentielle d'un projet - contrats de type Loi Breyne (Belgique/Luxembourg)

Le cadre légal en Belgique et au Luxembourg transfère progressivement la propriété des unités à l'acheteur au cours de la période de construction. Dans une telle situation, l'obligation de prestation est satisfaite progressivement dès lors que le contrôle sur l'actif est transféré au fur et à mesure de la construction. Le fait de considérer une obligation de prestation unique (sans distinction « terrain » et « construction ») représente un changement par rapport au mode de comptabilisation actuel. En effet, le Groupe reconnaissait jusqu'ici une marge terrain (à l'acte) et une marge construction (au fur et à mesure de l'avancement).

Une marge unique est désormais reconnue pour chaque vente au fur et à mesure du transfert de l'actif développé.

Cette situation représente un changement par rapport à ce qui était appliqué jusqu'au 31 décembre 2017 dès lors que les revenus et les coûts étaient comptabilisés dans le compte de résultats comme suit :

- Marge sur le terrain : les revenus et les coûts étaient comptabilisés à l'acte ;
- Marge sur les constructions : les revenus et les coûts étaient comptabilisés en fonction de la méthode du pourcentage d'avancement.

L'application de l'IFRS 15 engendre donc un retraitement conduisant à augmenter les fonds propres d'ouverture au 1^{er} janvier 2018 d'un montant de 3.379 milliers d'euros.

Unité résidentielle d'un projet – autres dispositions (Pologne)

L'analyse du cadre réglementaire en Pologne a conclu à l'obligation de reconnaître le revenu à l'accomplissement de l'obligation de prestation (à la signature de l'acte final, une fois l'unité vendue livrée), sans impact sur les fonds propres d'ouverture.

Autres ventes de projets résidentiels

D'autres types de vente peuvent intervenir (vente en bloc d'un projet, hôtel, surface commerciale, ...). Ces transactions font dès lors l'objet d'une analyse au cas par cas selon une approche similaire à celle décrite pour les projets « Bureaux ».

Lotissement

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

IFRS 9 – Instruments financiers (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018)

En juillet 2014, l'IASB a publié une nouvelle norme sur les instruments financiers. IFRS 9 inclut les trois volets principaux suivants :

Classification et évaluation des actifs/passifs financiers

IFRS 9 requiert que les actifs financiers soient classés en fonction de leur nature, des caractéristiques de leurs flux de trésorerie contractuels et du modèle économique suivi pour leur gestion.



Dépréciation

IFRS 9 détermine les principes et la méthodologie à appliquer pour évaluer et comptabiliser les pertes de crédit attendues sur les actifs financiers, les engagements de prêts et les garanties financières.

Il représente essentiellement la comptabilisation des pertes de valeur attendues pour risque de crédit dès la comptabilisation initiale des créances, ou dès les engagements de prêts ou garanties financières. Les principaux éléments concernés sont les avances aux coentreprises et entreprises associées ainsi que les garanties qui peuvent leur être octroyées. Dans l'estimation de ces pertes de valeur attendues, IMMOBEL applique un modèle simplifié et évalue le risque sur la durée de vie des actifs.

L'introduction de ce nouveau modèle est sans impact significatif sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2017.

Comptabilité de couverture

Cette disposition est sans impact sur les comptes du Groupe, celui-ci n'ayant, à date, aucun instrument dérivé désigné comme couverture.

L'impact de cette nouvelle norme a été jugé non significatif et le Groupe a fait le choix de ne pas retraiter les chiffres 2017.

Retraitement de l'information comparative

Pour la mise en œuvre de la norme IFRS 15, le Groupe a opté pour la méthode rétrospective simplifiée. Les états financiers comparatifs ont fait l'objet d'un retraitement uniquement au niveau de l'état consolidé de la situation financière, l'impact net étant comptabilisé dans la situation d'ouverture au 1^{er} janvier 2018. Les données de l'exercice 2017, présentées à titre de comparatif dans l'état consolidé du résultat global, n'ont pas été ajustées et continuent à être présentées conformément au référentiel comptable d'application en 2017.

Effets sur l'état de la situation financière au 31 décembre 2017

Les effets de la mise en œuvre d'IFRS 15 sur l'état de la situation financière au 31 décembre 2017 sont présentés dans le tableau suivant :



SYNTHESE DES PRINCIPAUX IMPACTS (EN MILLIERS €)

ACTIFS	31/12/2017	Reclassifications	Ajustements	31/12/2017 (retraité IFRS 15)
ACTIFS NON COURANTS	66 179	0	275	66 454
Immobilisations incorporelles	405			405
Immobilisations corporelles	1 034			1 034
Immeubles de placement	2 960			2 960
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	26 387		65	26 452
Avances aux coentreprises et entreprises associées	24 345			24 345
Autres actifs financiers non-courants	1 259			1 259
Actifs d'impôts différés	4 167		210	4 377
Autres actifs non courants	5 623			5 623
ACTIFS COURANTS	734 063	0	4 922	738 985
Stocks	518 514		1 459	519 973
Créances commerciales	11 694			11 694
Actifs de contrats		4 817	3 463	8 280
Créances fiscales	165			165
Autres actifs courants	36 063	-4 817		31 246
Avances aux coentreprises et entreprises associées	18 934			18 934
Autres actifs financiers courants	768			768
Trésorerie et équivalents de trésorerie	147 926			147 926
TOTAL DES ACTIFS	800 242	0	5 197	805 439



CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31/12/2017	Reclassifications	Ajustements	31/12/2017 (retraité IFRS 15)
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	303 579	0	3 380	306 958
CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL	303 562	0	3 380	306 941
Capital	97 256			97 256
Résultats non distribués	206 224		3 380	209 604
Réserves	82			82
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE	17			17
PASSIFS NON COURANTS	338 838	0	1 347	340 185
Pensions et obligations similaires	672			672
Impôts différés	6 507		1 347	7 854
Dettes financières	330 090			330 090
Instruments financiers dérivés	1 568			1 568
Dettes commerciales	-			0
PASSIFS COURANTS	157 826	0	470	158 296
Provisions	1 355			1 355
Dettes financières	68 816			68 816
Instruments financiers dérivés	-			0
Dettes commerciales	41 493			41 493
Passifs de contrats			470	470
Dettes fiscales	6 211			6 211
Autres passifs courants	39 952			39 952
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	800 243	0	5 197	805 439

Information concernant la désagrégation des revenus

La norme IFRS 15 impose également de présenter les revenus suivant les catégories et le moment de reconnaissance du revenu, telles que décrites ci-avant :



DESAGREGATION DES REVENUS (EN MILLIERS €)	
	30/06/2018
BUREAUX	0
Terrain	-
Construction	-
Autre	-
RESIDENTIEL	91 481
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne	85 775
Unité résidentielle d'un projet - Autres	-
Autre projet	5 706
LOTISSEMENT	4 308
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES	95 789
MOMENT DE RECONNAISSANCE DU REVENU	
Moment précis	10 014
Progressivement	85 775
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES	95 789

Note 3. Principaux jugements et estimations

Les principaux jugements et estimations sont identiques à ceux repris en page 78/116 (Comptes Consolidés) du Rapport Annuel 2017. 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 33/116 et suivantes (Rapport de Gestion) du Rapport Annuel 2017 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2018.

Note 5. Périmètre de consolidation

Le nombre d'entités comprises dans le périmètre de consolidation évolue comme suit :	30/06/2018	31/12/2017
Filiales - Intégration globale	59	58
Coentreprises - Mise en équivalence	27	24
Entreprises associées - Mise en équivalence	2	2
TOTAL	88	84

Durant le premier semestre de l'exercice 2018, le périmètre de consolidation a enregistré les mouvements suivants:

- Liquidation de la société Torres Inv. Sp, détenue à 100 %
- Mise en liquidation de la société Flex Park Prague, détenue à 100 %
- Constitution des sociétés :
 - CSM Development, détenue à 50 %



- CSM Properties, détenue à 50 %
- Immo Devaux, détenue à 100 %
- Immo Devaux II, détenue à 100 %
- IMMOBEL Urban Living, détenue à 100 %
- Plateau d'Erpent, détenue à 50 %

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 actuellement en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne. Un nouveau projet en Espagne est à l'étude.

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.

SYNTHÈSE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	30/06/2018	30/06/2017
REVENUS OPÉRATIONNELS	117 471	116 569
Chiffre d'affaires	115 444	115 211
Autres produits opérationnels	2 027	1 358
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-94 571	-106 578
Coût des ventes	-86 300	-97 526
Frais de commercialisation des ventes	- 802	- 805
Frais d'administration et de marketing	-7 469	-8 247
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	- 170	- 162
Gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées	-	-
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	- 170	- 162
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	22 730	9 829
Produits d'intérêt	550	265
Charges d'intérêt	-1 521	- 857
Autres produits et charges	- 202	- 407
RÉSULTAT FINANCIER	-1 173	- 999
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS	21 557	8 830
Impôts	-6 544	-3 577
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	15 013	5 253
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	15 013	5 253
Parts ne donnant pas le contrôle	18	- 46
PART D'IMMOBEL	14 995	5 299



SYNTHÈSE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL
	30/06/2018	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2017
BUREAUX				
Belgique		391	100	193
Grand-Duché de Luxembourg			54 857	580
Pologne				- 934
SOUS-TOTAL BUREAUX		391	54 957	- 161
RÉSIDENTIEL				
Belgique	67 298	11 876	51 895	8 325
Grand-Duché de Luxembourg	38 132	7 951	166	- 330
Pologne	5 706	1 239		- 398
SOUS-TOTAL RÉSIDENTIEL	111 136	21 066	52 061	7 597
LOTISSEMENT				
Belgique	4 308	1 273	8 193	2 393
SOUS-TOTAL LOTISSEMENT	4 308	1 273	8 193	2 393
NON AFFECTÉ				
Belgique	-	-	-	-
SOUS-TOTAL NON AFFECTÉ				
TOTAL CONSOLIDÉ	115 444	22 730	115 211	9 829
Belgique	71 606	13 540	60 188	10 911
Grand-Duché de Luxembourg	38 132	7 951	55 023	250
Pologne	5 706	1 239		-1 332
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE			30/06/2018	31/12/2017
ACTIFS NON COURANTS			25 151	25 398
Participations dans les coentreprises et entreprises associées			14 762	9 627
Autres actifs non courants			10 389	15 771
ACTIFS COURANTS			854 211	845 576
Stocks			649 854	606 585
Créances commerciales et autres actifs courants			121 569	79 657
Trésorerie et équivalents de trésorerie			82 788	159 334
TOTAL DES ACTIFS			879 362	870 974
CAPITAUX PROPRES TOTAUX			302 722	303 578
PASSIFS NON COURANTS			370 881	383 990
Dettes financières			356 844	368 671
Autres passifs non courants			14 037	15 319
PASSIFS COURANTS			205 759	183 406
Dettes financières			99 667	68 888
Dettes commerciales et autres passifs courants			106 092	114 518
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			879 362	870 974



SYNTHÈSE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	BUREAUX	RÉSIDENTIEL	LOTISSEMENT	CONSOLIDÉ		
Actifs sectoriels	216 108	474 732	98 983	789 823		
Éléments non affectés ¹				89 539		
TOTAL DES ACTIFS				879 362		
Passifs sectoriels	21 169	75 086	3 284	99 539		
Éléments non affectés ¹				477 101		
TOTAL DES PASSIFS				576 640		
	BELGIQUE	GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	POLOGNE	FRANCE	ESPAGNE	TOTAL
Actifs sectoriels	529 964	131 129	118 691	10 000	39	789 823
Actifs sectoriels non courants	9 217	237	- 338	10 000		19 116

STOCKS

	30/06/2018	31/12/2017
Ventilation de cette rubrique par secteur :		
Bureaux	193 467	164 412
Résidentiel	359 850	352 575
Lotissement	96 537	89 598
TOTAL STOCKS	649 854	606 585
Ventilation de cette rubrique par zone géographique :		
Belgique	435 376	390 895
Grand-Duché de Luxembourg	104 724	114 944
Pologne	109 716	100 746
Espagne	38	
TOTAL STOCKS	649 854	606 585

TABLEAU DE RÉCONCILIATION

	30/06/2018		
	Information Sectorielle	Ajustements	Information Publiée
Chiffre d'affaires	115 444	-19 655	95 789
Résultat opérationnel	22 730	- 787	21 943
Total bilantaire	879 362	-117 096	762 266

Les **coentreprises** sont, pour l'information sectorielle, consolidées 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 : Provisions - 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 :

	30/06/2018	30/06/2017
Bureaux		100
Résidentiel	91 481	45 636
Lotissement	4 308	8 193
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	95 789	53 929

Le chiffre d'affaires se ventile comme suit par zone géographique:

	30/06/2018	30/06/2017
Belgique	53 576	53 929
Grand-Duché de Luxembourg	36 507	
Pologne	5 706	
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	95 789	53 929

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

Les promotions Chambon et Parc Sainte-Anne à Bruxelles, Lake Front à Knokke-Heist, Riverview à Nieuport, Gastuche à Wavre, O'Sea à Ostende, ainsi que Greenhill Park, Royal Louise et Parc Seny contribuent essentiellement au chiffre d'affaires "Résidentiel" pour la Belgique.

Au niveau international, les projets Infinity au Grand-Duché de Luxembourg et Granary Island en Pologne ont également contribué au chiffre d'affaires.

La comparabilité des chiffres entre les deux semestres est impactée par l'implémentation de la nouvelle norme IFRS 15 qui a modifié les règles de reconnaissance du revenu. Cette situation impacte les postes « chiffres d'affaire » et « coûts des ventes ».

Note 8. Autres produits opérationnels

Se décomposent comme suit :

	30/06/2018	30/06/2017
Produits locatifs de projets destinés à la vente	-	-
Autres produits (récupération taxes, refacturations diverses...)	1 937	1 216
TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	1 937	1 216

Note 9. Coûts des ventes

Les coûts des ventes se ventilent comme suit par secteur :

	30/06/2018	30/06/2017
Bureaux	501	671
Résidentiel	-67 945	-34 230
Lotissement	-2 674	-4 462
TOTAL COÛT DES VENTES	-70 118	-38 021

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

Les coûts des ventes se ventilent comme suit par zone géographique :

	30/06/2018	30/06/2017
Belgique	-39 439	-38 021
Grand-Duché de Luxembourg	-26 561	
Pologne	-4 118	
TOTAL COÛT DES VENTES	-70 118	-38 021

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 honoraires payés à des tiers relatifs au chiffre d'affaires, honoraires qui ne sont pas capitalisés à la rubrique "Stocks".

Note 11. Frais d'administration

Se décomposent comme suit :

	30/06/2018	30/06/2017
Rémunérations et honoraires du personnel, des membres du Comité Exécutif et des administrateurs non exécutifs	-7 184	-5 935
Frais de suivi de projets capitalisés sous la rubrique "Stocks"	3 641	2 382
Amortissements, dépréciations d'actifs et provisions	- 361	217
Autres charges d'exploitation (taxes, (précomptes immobiliers, taxes régionales, communales...) non activées sur des projets repris en stocks	- 430	-1 101
Coûts liés à l'étude du projet de fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP		
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)	-3 051	-3 192
FRAIS D'ADMINISTRATION	-7 385	-7 629

Note 12. Coentreprises et entreprises associées

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

	30/06/2018	30/06/2017
Résultat opérationnel	3 215	344
Résultat financier	- 596	- 928
Impôts	- 191	- 19
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	2 428	- 603

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 :

	30/06/2018	30/06/2017
Charges d'intérêts des dettes financières au coût amorti	-5 610	-7 054
Coûts financiers activés sur projets en développement	4 461	4 670
Variation de juste valeur	817	1 746
Produits d'intérêts	637	1 105
Plus et moins-values sur ventes d'actifs financiers	-	-
Autres produits et charges financières	- 882	- 696
RÉSULTAT FINANCIER	- 577	- 229

Note 14. Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :

	30/06/2018	30/06/2017
Impôts courants	- 905	- 277
Impôts différés	-5 448	-3 332
TOTAL DE LA CHARGE D'IMPÔTS REPRISE AU RÉSULTAT GLOBAL	-6 353	-3 609

Sur la base de la situation au 30 juin 2018, toute variation du taux d'imposition de 1 % entraîne une augmentation ou une diminution de la charge nette d'impôts différés de EUR 357 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 :

	30/06/2018
Part d'IMMOBEL dans le résultat de l'exercice	14 995
Part d'IMMOBEL dans le résultat global de l'exercice	15 044

		Résultat par action €	
		Résultat net	Résultat global
Nombre moyen d'actions considérées pour le résultat de base et le résultat dilué :			
- Actions existantes au 30 juin 2018	9.997.356	1,50	1,50
- Actions en circulation (hors actions propres) au 30 juin 2018	8.766.958	1,71	1,72



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	30/06/2018	31/12/2017
Participations dans les entreprises associées	9 480	9 627
Participations dans les coentreprises	26 182	16 759
TOTAL DES PARTICIPATIONS REPRISES DANS L'ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	35 662	26 386

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

	30/06/2018
VALEUR AU 1ER JANVIER (avant correction à l'ouverture IFRS 15)	26 386
Impact IFRS 15 (correction des fonds propres à l'ouverture)	65
Part dans le résultat	2 428
Acquisitions et injections de capital	9 244
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées	- 226
Cessions de coentreprises et entreprises associées	
Remboursement de capital	-2 257
Ecart de conversion	22
MUTATIONS DE L'EXERCICE	9 276
VALEUR AU 30 JUIN	35 662

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL	30/06/2018
Quote-part dans le résultat net des coentreprises	2 598
Quote-part dans le résultat net des entreprises associées	- 170
QUOTE-PART DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIÉES DANS LE RÉSULTAT GLOBAL	2 428



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	
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	30/06/2017
Bella Vita	50,0%	50,0%	146	2 670	- 41	- 105
CBD International	50,0%	50,0%	-1 643	-1 465	- 180	- 193
Château de Beggen	50,0%	50,0%	546	546		- 3
CSM Development	50,0%		31			
CSM Properties	50,0%		3 896		- 4	
Fanster Enterprise		50,0%				25
Foncière du Parc	50,0%	50,0%	116	119	- 2	- 1
Gateway	50,0%	50,0%	326	328	- 2	- 16
Ilot Ecluse	50,0%	50,0%	176	177		- 1
Immo Keyenveld 1	50,0%	50,0%	- 27	- 21	- 6	- 7
Immo Keyenveld 2	50,0%	50,0%	- 33	- 26	- 6	- 5
Immo PA 33 1	50,0%	50,0%	1 620	1 849	- 229	87
Immo PA 44 1	50,0%	50,0%	568	421	173	108
Immo PA 44 2	50,0%	50,0%	2 048	1 551	576	303
Pef Kons Investment		33,3%				- 116
Les Deux Princes Developement	50,0%	50,0%	667	- 51	548	- 76
M1	33,3%	33,3%	-1 110	- 850	- 260	- 181
M7	33,3%	33,3%	422	137	180	- 13
ODD Construct	50,0%	50,0%	28	30	- 1	
Plateau d'Erpent	50,0%		27		- 4	
RAC 3	40,0%	40,0%	2 984	2 982	1	37
RAC 4	40,0%	40,0%	3 452	3 614	- 162	- 141
RAC4 Developement	40,0%	40,0%	401	396	6	- 4
RAC 5	40,0%	40,0%	4 966	4 848	118	- 211
SPV WW 13	50,0%	50,0%	- 2		- 2	
Unipark	50,0%	50,0%	3 143	2 530	593	
Universalis Park 2	50,0%	50,0%	-1 332	-1 324	- 8	- 21
Universalis Park 3	50,0%	50,0%	-1 867	-1 867		- 33
Universalis Park 3AB	50,0%	50,0%	1 083	43	1 044	- 10
Universalis Park 3C	50,0%	50,0%	268	122	266	140
Urban Living	30,0%		5 282			
Vilpro		50,0%				- 4
TOTAL DES COENTREPRISES			26 182	16 759	2 598	- 441
DHR Clos du Château	33,3%	33,3%	33	33		- 5
Graspa Development	25,0%	25,0%	- 553	- 406	- 170	- 157
Nafilyan	15,0%	15,0%	10 000	10 000		
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			9 480	9 627	- 170	- 162
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES			35 662	26 386	2 428	- 603



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	
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
Pertes fiscales				
Reconnaissance des revenus	2 997	3 487	12 188	6 361
Dettes financières		112		
Juste valeur des instruments financiers	568	568		32
Autres éléments			302	114
TOTAL	3 565	4 167	12 490	6 507

VALEUR AU 1ER JANVIER (avant correction à l'ouverture IFRS 15)	4 167	6 507
Impact IFRS 15 (correction des fonds propres à l'ouverture)	210	1 347
Impôts différés reconnus dans l'état consolidé du résultat global	- 812	4 636
VALEUR AU 30 JUIN	3 565	12 490

Sur la base de la situation au 30 juin 2018, toute variation du taux d'imposition de 1 % entraîne une augmentation ou une diminution de la charge nette d'impôts de EUR 357 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 :

	30/06/2018	31/12/2017
Bureaux	178 114	153 239
Résidentiel	246 185	275 676
Lotissement	96 537	89 599
TOTAL STOCKS	520 836	518 514

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	30/06/2018	31/12/2017
Belgique	336 047	333 020
Grand-Duché de Luxembourg	86 661	95 850
Pologne	98 090	89 644
Espagne	38	
TOTAL STOCKS	520 836	518 514

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

	30/06/2018
STOCKS AU 1ER JANVIER (avant correction à l'ouverture IFRS 15)	518 514
Impact IFRS 15 (correction des fonds propres à l'ouverture)	1 459
Achats/Développements/Cessions	-2 981
Coûts d'emprunts	3 844
Réductions de valeurs actées	
MUTATIONS DE L'EXERCICE	2 322
STOCKS AU 30 JUIN	520 836

Composantes par secteur des mouvements de la période :	Impact IFRS 15	Achats/Développements/Cessions	Coûts d'emprunts	Dépréciations nettes	Net
Bureaux		23 799	1 076	-	24 875
Résidentiel	1 459	-33 558	2 608	-	-29 491
Lotissement		6 778	160	-	6 938
Total	1 459	-2 981	3 844		2 322

Composantes par zone géographique des mouvements de la période :	Impact IFRS 15	Achats/Développements/Cessions	Coûts d'emprunts	Dépréciations nettes	Net
Belgique	201	106	2 719	-	3 026
Grand-Duché de Luxembourg	1 258	-10 831	385	-	-9 188
Pologne		7 706	740	-	8 446
Espagne		38		-	38
Total	1 459	-2 981	3 844		2 322



Note 19. Créances commerciales

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs suivants :

	30/06/2018	31/12/2017
Bureaux	1 361	839
Résidentiel	13 374	10 078
Lotissement	437	777
TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES	15 172	11 694

Note 20. Actifs de contrats

Les actifs de contrats, provenant de l'application de la norme IFRS 15, sont relatifs aux secteurs suivants :

	30/06/2018	31/12/2017 (retraité IFRS 15)
Bureaux		
Résidentiel	15 714	8 280
Lotissement		
TOTAL ACTIFS DE CONTRATS	15 714	8 280

Les actifs de contrats correspondent à la différence entre les revenus reconnus selon IFRS 15 et les montants perçus.

Note 21. Autres actifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :

	30/06/2018	31/12/2017 (retraité IFRS 15)
Autres créances	26 900	28 217
dont : acomptes et garanties versées	1 556	6 974
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer	9 073	7 445
créance sur vente (escrow account)	1 000	1 094
subsides et indemnités à recevoir		358
loyers non échus sur projets en développement	8 288	11 033
autres	6 983	1 313
Charges à reporter et produits acquis	3 049	3 029
dont : sur projets en développement		
autres	3 049	3 029
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	29 949	31 246

Les autres actifs courants sont relatifs aux secteurs suivants :

	30/06/2018	31/12/2017 (retraité IFRS 15)
Bureaux	9 352	14 587
Résidentiel	20 340	15 574
Lotissement	257	1 085
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	29 949	31 246

Note 22. 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 EUR -308 423 milliers au 30 juin 2018 contre EUR -250 980 milliers au 31 décembre 2017.



	30/06/2018	31/12/2017
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)	68 457	147 926
Dettes financières non courantes (-)	291 042	330 090
Dettes financières courantes (-)	85 838	68 816
ENDETTEMENT FINANCIER NET	-308 423	-250 980

Le ratio d'endettement du Groupe (endettement financier net / fonds propres) s'élève à 101,9 % au 30 juin 2018 contre 82,7 % au 31 décembre 2017.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles s'élèvent à EUR 68 457 milliers par rapport à EUR 147 926 milliers à fin 2017, soit une diminution de EUR 79 469 milliers. Les valeurs disponibles se détaillent comme suit :

	30/06/2018	31/12/2017
Dépôts à terme d'une durée inférieure à 3 mois		60 000
Valeurs disponibles	68 457	87 926
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	68 457	147 926

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 diminuent de EUR 22 026 milliers, passant de EUR 398 906 milliers au 31 décembre 2017 à EUR 376 880 milliers au 30 juin 2018. Les dettes financières s'établissent comme suit :



	30/06/2018	31/12/2017
Emprunts obligataires non subordonnés :		
- échéance 28-03-2018 taux de 5,5 % - valeur nominale 60 MEUR	-	
- échéance 28-03-2018 taux de 5,5 % - valeur nominale 60 MEUR - juste valeur	-	
- échéance 27-06-2019 taux de 6,75 % - valeur nominale 35,65 MEUR		35 518
- échéance 31-05-2022 taux de 3,00 % - valeur nominale 100 MEUR	99 647	99 647
Emprunts bancaires	191 395	194 925
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES	291 042	330 090
Emprunt obligataire non subordonné :		
- échéance 28-03-2018 taux de 5,5 % - valeur nominale 60 MEUR		59 936
- échéance 28-03-2018 taux de 5,5 % - valeur nominale 60 MEUR - juste valeur		330
- échéance 27-06-2019 taux de 6,75 % - valeur nominale 35,65 MEUR	35 518	
Emprunts bancaires	50 320	3 074
Intérêts non échus		5 476
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES COURANTES	85 838	68 816
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	376 880	398 906
Dettes financières à taux fixes	135 165	195 431
Dettes financières à taux variables	241 715	197 999
Intérêts non échus		5 476
Montant des dettes garanties par des sûretés	241 715	197 999
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés	370 776	385 919
Les dettes financières ont évolué comme suit :	30/06/2018	31/12/2017
DETTES FINANCIÈRES AU 1ER JANVIER	398 906	322 110
Dettes contractées	78 971	168 833
Dettes remboursées	-95 255	-95 944
Dettes résultant de l'acquisition inversée		
Ajustement à la juste valeur résultant du regroupement d'entreprises		
Variation de juste valeur reconnue dans l'état consolidé du résultat global	- 330	-1 980
Intérêts sur emprunts obligataires payés	-5 476	
Intérêts sur emprunts obligataires non échus		5 476
Amortissements des frais d'émission d'emprunts obligataires	64	411
VARIATION DE L'EXERCICE	-22 026	76 796
DETTES FINANCIÈRES AU 30 JUIN	376 880	398 906

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 2018, IMMOBEL dispose d'une ligne de crédit Corporate de EUR 10 millions, non utilisée, et de lignes de crédit bancaires confirmées de EUR 417 millions dont EUR 242 millions utilisés à fin juin 2018.

Ces lignes de crédit (Crédits Project Financing) sont spécifiques pour le développement de certains projets.

Au 30 juin 2018, la valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantir le Crédit Corporate et les Crédits Project Financing s'élève à EUR 371 millions.



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

ECHÉANT EN	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Emprunts obligataires (*)		35 650	0	0	100 000	0	0	135 650
Crédits Project Financing	96 307	65 267	57 891	0	13 650	0	8 600	241 715
Intérêts à payer	4 838	6 811	4 133	3 342	1 592	138	138	20 992
MONTANT TOTAL DES DETTES	101 145	107 728	62 024	3 342	115 242	138	8 738	398 357

* Le montant inscrit au bilan, EUR 135 165 milliers, comprend EUR 485 milliers de frais restant à amortir jusqu'aux échéances en 2019 et 2022.

Risque et taux d'intérêt

Sur la base de la situation au 30 juin 2018, 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 EUR 2 471 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 2018, 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.

	30/06/2018	31/12/2017
JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS		
Couverture de flux de trésorerie :		
- Options IRS achetées	837	1 568
TOTAL	837	1 568
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS		
SITUATION AU 1ER JANVIER	1 568	
Variation de juste valeur reconnue dans le compte de résultats consolidé	- 731	
SITUATION AU 30 JUIN	837	

Aucun instrument n'a fait l'objet d'une documentation de couverture au 30 juin 2018.

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 pas basées sur des données de marché observables.

	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable 30-06-2018	Montants comptabilisés conformément à IFRS 9		Juste valeur 30-06-2018
			Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats	
ACTIFS					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Niveau 1	68 457	68 457		68 457
Autres actifs financiers non courants	Niveau 2	1 135	1 135		1 135
Autres actifs non courants	Niveau 2	885	885		885
Créances commerciales	Niveau 2	15 172	15 172		15 172
Actifs de contrats	Niveau 2	15 714	15 714		15 714
Autres créances d'exploitation	Niveau 2	95 842	95 842		95 842
Autres actifs financiers courants	Niveau 2	644	644		644
TOTAL		197 849	197 849		197 849
PASSIFS					
Dettes portant intérêts	Niveaux 1 & 2	376 880	376 880		376 880
Dettes commerciales	Niveau 2	41 372	41 372		41 372
Passifs de contrats	Niveau 2	2 013	2 013		2 013
Autres dettes d'exploitation	Niveau 2	23 773	23 773		23 773
Instruments financiers dérivés	Niveau 2	837		837	837
TOTAL		444 875	444 038	837	444 875

Suite à l'application d'IFRS 9, il n'y a pas eu de changement dans la classification des instruments financiers.



Engagements Financiers

Le Groupe est soumis, pour les emprunts obligataires et certaines lignes de crédit, à certains engagements financiers. Ces engagements tiennent compte entre autres des capitaux propres, de l'endettement financier net et de la relation de celui-ci avec les capitaux propres et les stocks. Ces engagements financiers sont testés deux fois par an. Au 30 juin 2018, comme tous les arrêts précédents, le Groupe était en conformité avec tous ces engagements financiers.

Note 23. Dettes commerciales

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur :

	30/06/2018	31/12/2017
Bureaux	12 027	17 412
Résidentiel	26 134	20 001
Lotissement	3 210	4 080
DONT DETTES COMMERCIALES	41 372	41 493

Note 24. Passifs de contrats

Les passifs de contrats, provenant de l'application de la norme IFRS 15, sont relatifs aux secteurs suivants :

	30/06/2018	31/12/2017 (retraité IFRS 15)
Bureaux		
Résidentiel	2 013	470
Lotissement		
TOTAL PASSIFS DE CONTRATS	2 013	470

Note 25. Autres passifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :

	30/06/2018	31/12/2017
Dettes sociales	1 235	450
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer	79	2 784
Acomptes reçus sur ventes	4 605	8 894
Avances de coentreprises et entreprises associées	9 216	7 166
Charges à imputer et produits à reporter	887	1 749
Loyers garantis découlant de ventes		1 498
Prix d'acquisition à payer	1 982	13 320
Autres passifs courants	2 138	4 091
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	20 142	39 952

Les autres passifs courants sont relatifs aux secteurs suivants :

	30/06/2018	31/12/2017
Bureaux	36	10 013
Résidentiel	19 891	29 003
Lotissement	215	936
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	20 142	39 952

Note 26. Variation du fonds de roulement

The change in working capital by nature is established as follows:

	30/06/2018	30/06/2017
Inventories, including acquisition and sales of entities that are not considered as investing activities	3 742	-67 892
Other current assets	-20 901	-10 019
Other current liabilities	-13 172	7 833
CHANGE IN WORKING CAPITAL	-30 331	-70 078



Note 27. Saisonnalité des résultats

Dû au caractère intrinsèque de son activité, le Développement Immobilier, les résultats du 1er semestre 2018 ne sont pas extrapolables à l'ensemble de l'année.

Ceux-ci dépendent des opérations qui seront définitivement conclues avant le 31 décembre 2018.

Note 28 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 2018 jusqu'à la date du 11 septembre 2018, date à laquelle les états financiers ont été approuvés par le Conseil d'Administration.

Note 29. Parties liées

Les transactions avec des parties liées décrites dans la Note 27 des Notes aux comptes des états financiers consolidés au 31 décembre 2017 n'ont pas connu d'évolution significative à fin juin 2018.

3. DÉCLARATION DES PERSONNES REONSABLES

AHO Consulting bvba, représentée par Mr. Alexander HODAC, en qualité de Chief Executive Officer et KB Financial Services bvba, représentée par Mr. Karel BREDA, 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

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée d'Immobel SA pour le semestre clôturé le 30 juin 2018

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 2018, 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 29.

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 762 266 milliers EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 14 995 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.

Zaventem, le 12 septembre 2018

Le commissaire

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises

SC s.r.l. SCRL

Représentée par Kurt Dehoorne