



I. RAPPORT INTERMÉDIAIRE

AU 30 JUIN 2022

SOMMAIRE

I.	RAPPORT INTERMÉDIAIRE	1
II.	Rapport de gestion intermédiaire	2
A.	Faits marquants	2
B.	Aperçu des projets	6
III.	États financiers consolidés intermédiaires condensés	10
A.	État consolidé condensé du résultat global (en milliers d'euros)	10
B.	État consolidé condensé de la situation financière (en milliers d'euros)	11
C.	État consolidé condensé des flux de trésorerie (en milliers d'euros)	12
D.	État consolidé condensé des variations des fonds propres (en milliers d'euros).....	13
E.	Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires condensés	14
IV.	Déclaration des personnes responsables	36
V.	Rapport de l'auditeur	38

II. Rapport de gestion intermédiaire

A. Faits marquants

BUSINESS MODEL RESILIENT DANS UN CONTEXTE DE MARCHÉ DIFFICILE

MALGRÉ DES CONDITIONS GÉOPOLITIQUES DÉFAVORABLES ET DES TURBULENCES MACROÉCONOMIQUES, IMMOBEL A MAINTENU UNE POSITION SOLIDE DANS LE SECTEUR IMMOBILIER AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2022.

- Le Bénéfice net (part du Groupe) d'Immobel a atteint 9,1 millions d'euros au cours du premier semestre 2022. La diminution par rapport au premier semestre 2021 n'est pas une surprise, compte tenu du fait que 2021 a été la deuxième meilleure année pour Immobel. La baisse attendue est principalement due aux retards dans l'obtention de permis résidentiels au cours des dernières années. Les retards dans le lancement de certains nouveaux projets ont également influencé les chiffres en raison des conditions macroéconomiques actuelles.
- Immobel a observé un ralentissement de la demande d'immobilier résidentiel dû à la hausse des taux d'intérêt et aux turbulences macroéconomiques générales, dont une inflation élevée. Dans l'ensemble, Immobel a pu préserver ses marges. La baisse des revenus et des bénéfices n'a qu'été légèrement inférieure à la fourchette attendue. Les investissements immobiliers ont diminué dans tous les segments, avec une liquidité réduite sur les marchés institutionnels au cours du deuxième trimestre 2022. Cependant, les principaux projets d'Immobel se situent dans des villes européennes qui se caractérisent par une faible offre d'espaces de bureaux durables (Grade A), dont les loyers augmentent. En plus, les produits résidentiels de haute qualité se situent principalement dans le segment supérieur du marché. Ce positionnement constitue un moteur essentiel de l'activité, car ces produits restent attrayants pour les investisseurs et les utilisateurs finaux.
- À ce jour, Immobel a obtenu des permis définitifs pour un montant de 292 millions d'euros.
- Immobel a renforcé sa position grâce à l'acquisition d'un projet à Bruxelles (Belgique) et à Berlin (Allemagne). En outre, une convention liante a été conclue pour le redéveloppement du siège de Proximus à Bruxelles (Belgique). La Valeur Brute de Développement¹ du portefeuille est passée à 6,2 milliards d'euros au 30 juin 2022.
- Immobel Capital Partners, qui a été lancée en janvier 2022, a réalisé sa première transaction avec l'acquisition d'un parc de bureaux à Leeds (Royaume-Uni). L'objectif d'Immobel Capital Partners est d'élaborer une stratégie d'investissement paneuropéennes « vertes » pour les marchés résidentiel et de bureaux. Immobel Capital Partners a constitué une équipe senior diversifiée et reconnue dans le secteur immobilier européen et disposant d'un track record exceptionnel.
- A ce stade, Immobel ne prévoit pas de s'écarter de sa politique de dividende.

¹ Valeur de vente ou valeur brute de développement : le futur chiffre d'affaires total attendu des projets respectifs

Situation financière | Baisse des revenus et des bénéfices, dans la fourchette attendue

Le tableau ci-dessous présente les principaux chiffres consolidés pour le premier semestre 2022 (en millions d'euros) :

Résultats	30/06/2022	30/06/2021	Différence
Revenus et autres produits d'exploitation	130,8	183,8	-28,8 %
EBITDA ²	16,6	36,7	-54,7 %
Bénéfice net – part du Groupe	9,1	29,9	-69,4 %
Bénéfice net – part du Groupe par action (EUR/action)	0,9	3	-69,5 %

Bilan	30/06/2022	31/12/2021	Différence
Inventaire ³	1 315,2	1 261,9	4,2 %
Capitaux propres - part du Groupe	551,2	571,6	-3,6 %
Dette nette ⁴	646,5	593,3	9,0 %
Valeur Brute de Développement du portefeuille (en milliards d'euros) ⁵	6,2	5,5	12,7 %

Les revenus et le Bénéfice net (part du Groupe) s'élèvent à 130,8 millions d'euros et 9,1 millions d'euros au 30 juin 2022, soit une baisse de respectivement 28,8 % et 69,4 %.

La diminution par rapport à la même période l'an passé n'est pas une surprise, compte tenu du fait que 2021 a été la deuxième meilleure année pour ImmoBel. La baisse attendue des revenus et des bénéfices est due aux retards dans l'obtention de permis résidentiels au cours des dernières années, ainsi qu'aux coûts liés au lancement d'ImmoBel Capital Partners et à une perte opérationnelle pour la filiale française. Les revenus et bénéfices ont également été impactés par les turbulences macroéconomiques actuelles, caractérisées par une inflation élevée dans le secteur de la construction, une hausse des taux d'intérêt et des problèmes avec la chaîne d'approvisionnement en matériaux de construction. Cela a retardé le lancement de plusieurs nouveaux projets et entraîné un ralentissement des ventes résidentielles. Dans l'ensemble, ImmoBel a pu préserver ses marges. Alors que l'incertitude économique va probablement subsister dans un avenir proche, l'activité de bureaux d'ImmoBel pourrait contribuer à l'amélioration du Bénéfice net.

La position nette d'endettement, la Valeur Brute de Développement du portefeuille et les inventaires ont tous augmenté de manière proportionnelle suite aux acquisitions réalisées au cours du premier semestre 2022.

Notre bilan solide (avec un ratio d'endettement⁶ de 56,0 %) et notre solide position de trésorerie de 263,6 millions d'euros nous permettront d'affronter les conditions actuelles du marché. En juin, ImmoBel a renforcé son bilan avec

² L'EBITDA (bénéfice avant intérêts, taxes, amortissements et dépréciations) se rapporte au résultat d'exploitation (y compris la quote-part dans les résultats des entreprises associées et coentreprises, nette d'impôts) avant amortissement et dépréciation d'actifs (tel qu'il est inclus dans les frais d'administration).

³ La rubrique Inventaire comprend les immeubles de placement, les participations dans les coentreprises et entreprises associées, les avances aux coentreprises et entreprises associées, les inventaires et les actifs de contrats.

⁴ La dette nette se rapporte à l'encours des dettes financières courantes et non courantes, compensé par la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

⁵ Valeur de vente ou valeur brute de développement : futur chiffre d'affaires total attendu (part du Groupe) pour un projet ou tous les projets du portefeuille actuel (y compris les projets soumis à des conditions suspensives pour lesquels la direction estime qu'il y a une forte probabilité de concrétisation).

⁶ Ratio d'endettement : dette nette/(dette nette + capitaux propres – goodwill) se rapporte aux capitaux propres attribuables aux propriétaires de l'entreprise moins le goodwill, divisés par le total des dettes financières.

l'émission d'une obligation verte de 125 millions d'euros. « *L'émission de cette obligation va nous permettre de continuer le développement de nos projets à hautes exigences de durabilité. Le succès de cette transaction montre non seulement l'intérêt des investisseurs pour les questions environnementales, mais également leur confiance dans notre entreprise,* » explique Karel Breda, Chief Financial Officer.

Business update | Bon positionnement sur les marchés résidentiels et de bureaux

Malgré le contexte macroéconomique, Immobel est bien positionnée sur ses marchés résidentiels et de bureaux.

La conjoncture difficile a été marquée par une baisse des transactions sur le marché, avec une liquidité réduite sur les marchés financiers au cours du deuxième trimestre 2022. Les projets clés d'Immobel se situent dans des villes européennes qui se caractérisent par une faible offre de bureaux durables de catégorie A et par des loyers en hausse. Cela reste un moteur essentiel pour notre entreprise vu que ces produits continuent à être attractifs pour les investisseurs et les utilisateurs finaux.

Nos produits résidentiels de haute qualité se situent principalement dans le segment supérieur du marché qui reste attractif dans la plupart des grandes villes, malgré un certain ralentissement dans le secteur en général.

Au cours du premier semestre 2022, Immobel a vendu The Woods⁷ (10 000 m²) à un family office belge. The Woods est un réaménagement moderne situé à Hoeilaart (Brabant flamand, Belgique).

Au cours du premier semestre 2022, Immobel a également démarré la commercialisation de la phase 3 d'O'SEA (Ostende, Belgique), de Slachthuis (Anvers, Belgique), de Lalys (Astene, Belgique), de Fort d'Aubervilliers (France) et de Liewen (Mamer, Luxembourg). Ces développements résidentiels ont renforcé la position d'Immobel en tant que leader sur ses principaux marchés. Immobel développe des bâtiments de haute qualité conçus par des architectes de renommée internationale afin que les zones développées deviennent un écosystème dynamique.

O'Sea est un complexe résidentiel durable (229 appartements) situé dans la station balnéaire belge d'Ostende, près du front de mer. En créant un nouveau quartier urbain parfaitement intégré, le complexe offrira une grande variété de lieux de vie sur mesure avec des maisons, des appartements, des résidences-services, des studios, etc.

Slachthuis est un quartier résidentiel à usage mixte (240 000 m²), avec des espaces pour les loisirs, la créativité, l'innovation, les entreprises locales, la culture et l'enseignement. Il est situé dans un quartier stratégique de la ville d'Anvers en Belgique. Le nouveau campus durable high-tech de l'Université des sciences appliquées et des arts d'Anvers est le premier d'une longue série de projets qui transformeront toute la zone en un quartier urbain vert et animé.

Lalys sera un nouveau quartier chaleureux dans la région rurale d'Astene en Belgique. Le projet comprend 161 logements de trois chambres et s'adresse aux jeunes familles. L'emplacement exceptionnel et respectueux de la mobilité deviendra un lieu de vie agréable.

Le projet Fort d'Aubervilliers en France, aux portes de Paris, offrira 413 unités résidentielles contemporaines et lumineuses qui seront centrées autour de plusieurs parcs arborés, jardins partagés, groupes scolaires, salles de sports, services et espaces dédiés à la culture.

Situé en lisière de la ville de Mamer au Luxembourg, Liewen est un quartier intergénérationnel comprenant 79 nouveaux logements qualitatifs intégrés de manière optimale dans un cadre calme et verdoyant. Centré sur l'humain et la nature, il s'étend sur trois hectares et offre des espaces individuels et communs de haute qualité.

⁷ Par la vente de 2 SPV détenant le titre de propriété du projet.

Octroi de permis | Construire le pipeline du futur

Immobel a déposé une demande de permis de construire pour le projet Lebeau situé dans le quartier du Sablon, dans le centre-ville de Bruxelles. Le projet vise à transformer le complexe logistique et de bureaux, actuellement inoccupé, en un bâtiment dynamique de 35 000 m² à usage mixte, et à réunir les fonctions d'habitat, de lieu de travail et de lieu de vie, où les activités devraient se succéder 7/7, 24/24h. La nouvelle conception du projet tient compte des remarques du voisinage en matière de rénovation, de conservation du patrimoine, de volumes de construction et de durabilité. L'information des riverains et la cocréation joueront également un rôle majeur dans la nouvelle approche du projet.

Immobel a également déposé une demande de permis de construire pour transformer l'immeuble de bureaux PROXIMUS-TOWERS en un lieu de 120 000 m² axé vers l'avenir et ouvert à tous. Un lieu où les gens pourront vivre, travailler, étudier, se détendre, faire du shopping et pratiquer du sport. Les plans s'inscrivent dans la nouvelle vision de la Région bruxelloise visant à transformer le Territoire du Nord, dont fait partie le Quartier Nord, en un quartier accessible, sécurisé et connecté à l'ensemble de ses résidents et utilisateurs. Suite à la suspension du permis de construire pour le redéveloppement du projet Brouck'R par le Conseil d'État/Raad Van State, Immobel et BPI - en concertation avec Urban.BRUSSELS et le Secrétaire d'État - ont décidé d'adapter la conception du projet.

L'obtention des permis reste un véritable défi et certains projets, tant en Belgique qu'en France, accusent des retards. À ce jour, Immobel a obtenu des permis définitifs pour un montant de 292 millions d'euros.

Acquisitions et investissements | Priorité aux marges et à l'efficacité opérationnelle

Le bilan d'Immobel est résilient, avec 263,6 millions d'euros en trésorerie disponible et un ratio d'endettement stable de 56,0 %.

À ce jour, Immobel a conclu une transaction à Bruxelles (Belgique) et à Berlin (Allemagne), portant la valeur totale du portefeuille à 6,2 milliards d'euros.

Avec l'acquisition du projet Commodore à Evere (Bruxelles, Belgique), Immobel répond à la pénurie structurelle de logements de qualité abordables dans la ville. En créant trois immeubles résidentiels de 115 appartements pouvant accueillir près de 300 familles, Immobel réaménage une ancienne zone de bureaux en un quartier résidentiel agréable et durable, avec une zone piétonne et des pistes cyclables dans un environnement luxuriant. Les résidents bénéficieront d'un parc avec un verger et d'un potager urbain partagé pour promouvoir la biodiversité sur le site. Les bâtiments seront équipés d'un système de récupération des eaux de pluie, de panneaux solaires, de toits végétalisés et de 229 emplacements pour vélos dans le but d'encourager la mobilité douce.

À Berlin, Immobel a finalisé l'acquisition du projet Gutenbergstrasse qui consiste en deux tours d'habitation avec des copropriétés (près de 220 appartements au total). Un immeuble de bureaux (5 855 m²) ainsi qu'une garderie et près de 800 m² de surface commerciale seront également développés.

Au cours du premier semestre 2022, Immobel a adopté une approche plus prudente en matière de nouvelles acquisitions. « *En ces temps très incertains sur le plan économique comme sur le plan géopolitique, nous allons nous concentrer sur la consolidation de nos marchés et sur l'efficacité opérationnelle. Néanmoins, nous sommes bien positionnés pour créer de la valeur pour les actionnaires, grâce à notre solide bilan et à notre connaissance unique de nos marchés.* » explique Marnix Galle, Executive Chair du Groupe Immobel.

Immobel a considérablement renforcé son activité de gestion des investissements immobiliers depuis la création d'Immobel Capital Partners en janvier 2022. Duncan Owen a renforcé son équipe avec l'arrivée de Monica O'Neill (Head of Capital and Investor Relations), Maureen Mahr von Staszewski (Head of Pan European Office) et depuis

ce semestre, Melinda Knatchbull (Chief Financial and Operating Officer) et Andrew MacDonald (Head of Finance and Joint Ventures). Tous les quatre possèdent une vaste expérience dans le secteur de la gestion de fonds. Début mars, ImmoBel Capital Partners a annoncé sa première acquisition, un parc de bureaux à Leeds (Royaume-Uni), qui s'inscrit dans le cadre de son projet de création d'une stratégie d'investissement paneuropéenne « verte » pour les marchés résidentiels et de bureaux.

Une approche responsable

Au cours du premier semestre 2022, ImmoBel a poursuivi ses efforts dans le cadre de sa stratégie ESG, ce qui s'est traduit par diverses actions concrètes.

Dans le but de réduire l'empreinte environnementale et de contribuer activement à la vitalité de la région, le bâtiment Multi, développé en collaboration avec Whitewood et siège d'ImmoBel Bruxelles, est désormais paré pour un futur circulaire grâce au passeport numérique des matériaux de Madaster⁸. Multi est le premier projet de rénovation en Belgique à recevoir un passeport numérique pour les matériaux sur la plateforme Madaster. Multi est aussi le premier immeuble de bureaux neutre en CO₂ opérationnel à Bruxelles. L'approche renforcée en matière de durabilité d'ImmoBel se traduit déjà par divers projets, dont les tours Proximus sont l'un des exemples les plus récents.

En termes d'engagement social, les conséquences dévastatrices de la guerre en Ukraine ont amené ImmoBel à se joindre au mouvement mondial de donateurs. ImmoBel a identifié la FRB (« Fondation Roi Baudouin ») comme partenaire de confiance pour coordonner l'allocation des fonds et soutenir l'Ukraine à travers ces quatre canaux⁹.

B. Aperçu des projets

Aperçu des principaux projets dans le portefeuille du Groupe ImmoBel au 30 juin 2022 (par ordre de surface du projet).

Belgique

Projet	Surface (m ²)	Situation	Utilisation	Construction	Achèvement	Quote-part ImmoBel
Slachthuisite	240 000	Anvers	Résidentiel	Q2 2022	2030+	30%
SNCB / NMBS	137 000	Bruxelles	Mixte	Q1 2023	2030+	40%
Proximus	118 000	Bruxelles	Mixte	Q3 2024	Q1 2027	100%
Cours Saint-Michel	85 000	Bruxelles	Mixte	Q3 2023	Q3 2026	50%
Oxy	70 000	Bruxelles	Mixte	Q1 2023	Q2 2025	50%
Key West	61 000	Bruxelles	Mixte	Q2 2023	Q2 2029	50%
Panorama	60 000	Bruxelles	Mixte	Q3 2020	Q2 2027	40%
Universalis Park 3	58 000	Bruxelles	Mixte	Q4 2025	2030+	50%
Ciney	47 000	Ciney	Résidentiel	Q4 2023	2030+	100%
Multi	46 000	Bruxelles	Bureaux	Q1 2019	Q1 2022	50%

⁸ Pour plus d'informations : <https://www.immobelgroup.com/en/news/the-materials-passport-used-for-the-first-time-in-a-major-renovation-project>.

⁹ Pour plus d'informations : <https://www.immobelgroup.com/en/news/immobel-joins-the-ukraine-donation-movement>.

Theodore	45 000	Bruxelles	Mixte	Q1 2022	Q3 2024	50%
Lebeau	38 000	Bruxelles	Mixte	Q1 2024	Q3 2026	100%
Brouck'R	37 000	Bruxelles	Mixte	Q2 2024	Q3 2026	50%
Isala	34 000	Bruxelles	Bureaux	Q3 2023	Q3 2025	76%
Îlot Saint-Roch	32 000	Nivelles	Résidentiel	Q1 2022	Q4 2025	100%
Lalys	31 000	Astene	Résidentiel	Q3 2020	Q1 2025	100%
Eghezée	30 000	Eghezée	Résidentiel	Q1 2023	Q4 2028	100%
't Park	29 000	Tielt	Résidentiel	Q4 2022	Q1 2028	100%
Oostakker	27 000	Oostakker	Résidentiel	Q2 2023	Q2 2027	50%
O'Sea (phase 3)	24 000	Ostend	Résidentiel	Q2 2022	Q1 2025	100%
O'Sea (phase 2)	24 000	Ostend	Mixte	Q3 2019	Q4 2022	100%
Cala	20 000	Liège	Bureaux	Q3 2018	Q4 2020	30%
Plateau d'Erpent	19 000	Erpent	Résidentiel	Q2 2018	Q4 2022	50%
Beveren	15 000	Beveren	Résidentiel	Q1 2023	Q1 2025	50%
Commerce 46	14 000	Bruxelles	Bureaux	Q2 2020	Q4 2022	100%
Domaine du Fort	13 000	Barchon	Résidentiel	Q3 2020	Q4 2025	100%
Sabam	9 000	Bruxelles	Bureaux	Q3 2023	Q3 2025	20%
Les Cinq Sapins	9 000	Wavre	Résidentiel	Q1 2019	Q1 2024	100%
Crown	6 000	Knokke	Résidentiel	Q2 2020	Q4 2022	50%

France

Projet	Surface (m²)	Situation	Utilisation	Construction	Achèvement	Quote-part Immobilier
Rueil-Malmaison	27 000	Rueil-Malmaison	Mixte	Q4 2023	Q2 2026	100%
AUBERVILLIERS ZAC DU FORT îlot A	18 000	Aubervilliers	Résidentiel	Q4 2021	Q4 2024	50%
SAVIGNY – SUR – ORGE -17/27 rue Chateaubriand	14 000	Savigny-sur-orge	Résidentiel	Q4 2021	Q4 2023	100%
AUBERVILLIERS ZAC DU FORT îlot B	9 000	Aubervilliers	Résidentiel	Q4 2021	Q2 2024	50%
Paris 14 / Montrouge	9 000	Paris	Bureaux	Q3 2025	Q2 2027	100%
BUSSY ST GEORGES GOLF	7 000	Bussy saint georges	Résidentiel	Q2 2022	Q2 2024	100%
BESSANCOURT ZAC DES MEUNIERES - TRANCHE 2	7 000	Bessancourt	Résidentiel	Q1 2020	Q4 2022	50%

Tati	7 000	Paris	Mixte	Q1 2023	Q3 2024	100%
OSNY - 1 Rue de Cergy	6 000	Osny	Résidentiel	Q3 2022	Q3 2024	60%
LONGPONT-SUR-ORGE / Hauts Buarts	6 000	Longpont sur orge	Résidentiel	Q3 2016	Q4 2018	100%
AVON - 29 bis avenue du Général De Gaulle	5 000	Avon	Résidentiel	Q3 2022	Q3 2024	100%
BONDY CANAL	5 000	Bondy	Résidentiel	Q4 2024	Q4 2026	40%
CRETEIL T2	5 000	Créteil	Résidentiel	à définir	à définir	50%
MONTEVRAIN - 144 av T de Champagne	5 000	Montevrain	Résidentiel	Q3 2021	Q3 2023	100%
PARIS 19 - Buttes Chaumont	5 000	Paris	Résidentiel	Q2 2023	Q2 2025	100%
Saint-Antoine	5 000	Paris	Mixte	Q3 2022	Q2 2024	100%
Buttes Chaumont / Crimée	5 000	Paris	Mixte	Q4 2023	Q4 2025	50%
Richelieu	5 000	Paris	Bureaux	n/a	n/a	10%
Nanterre - 48 Boulevard de Pesaro	4 000	Nanterre	Résidentiel	Q3 2024	Q3 2026	100%
Issy les Moulineaux	4 000	Issy les moulineaux	Résidentiel	Q3 2024	Q3 2026	100%
OTHIS - La Jalaise	4 000	Othis	Résidentiel	Q3 2022	Q3 2024	100%
VAUJOURS 2 - 191/195 rue de Meaux	4 000	Vaujours	Résidentiel	Q4 2022	Q4 2024	100%
Pantin	3 000	Paris	Office	Q1 2023	Q4 2024	100%
CRETEIL - ZAC de l'Echat - Phase 1	3 000	Créteil	Résidentiel	Q3 2024	Q3 2026	50%
HOUILLES - Angle JJ Rousseau - Tivoli	3 000	Houilles	Résidentiel	à définir	à définir	50%
ST GERMAIN EN LAYE - 32 rue Saint Léger	3 000	ST Germain	Résidentiel	Q1 2021	Q2 2023	100%
St Honoré	3 000	Pars	Mixte	Q1 2023	Q2 2024	10%
MONTLHERY 2 - Ch des Poutils / Route D'Orléans	2 000	Montlhery	Résidentiel	Q1 2023	Q1 2025	20%

Luxembourg

Projet	Surface (m ²)	Situation	Utilisation	Construction	Achèvement	Quote-part Immobilier
Polvermillen	27 000	Luxembourg	Mixte	Q4 2022	Q2 2026	100%
Kiem	23 000	Luxembourg	Mixte	Q2 2024	Q1 2027	70%
Schoettermarial	22 000	Luxembourg	Mixte	Q1 2027	Q2 2029	50%
Liewen	14 000	Mamer	Résidentiel	Q4 2022	Q4 2024	100%
Livingstone - Lot1	13 000	Luxembourg	Mixte	Q3 2020	Q2 2023	33%
Cat Club (Rue de Hollerich)	12 000	Luxembourg	Mixte	Q3 2024	Q3 2027	100%
Total (Gasperich)	10 000	Luxembourg	Mixte	Q1 2025	Q2 2027	100%
River Place	8 000	Luxembourg	Mixte	Q4 2023	Q4 2025	100%
Godbrange	7 000	Godbrange	Résidentiel	Q4 2024	Q4 2026	100%
Canal 44	6 000	Esch-sur-Alzette	Mixte	Q2 2021	Q1 2025	100%
Thomas	6 000	Strassen	Bureaux	Q3 2027	Q1 2029	100%
Nova	4 000	Luxembourg	Bureaux	Q1 2021	Q2 2023	100%
Scorpio	4 000	Luxembourg	Bureaux	Q2 2025	Q2 2027	20%

Pologne

Projet	Surface (m ²)	Situation	Utilisation	Construction	Achèvement	Quote-part Immobilier
Granary Island	76 000	Gdansk	Mixte	Phase 1: Q1 2017 Phase 2: Q4 2020	Phase 1: Q4 2019 Phase 2: Q2 2024	90%
Central Point	28 000	Varsovie	Bureaux	Q2 2018	Q3 2021	50%

Allemagne

Projet	Surface (m ²)	Situation	Utilisation	Construction	Achèvement	Quote-part Immobilier
Eden	20 000	Francfort	Résidentiel	Q3 2019	Q4 2022	90%

Espagne

Projet	Surface (m ²)	Situation	Utilisation	Construction	Achèvement	Quote-part Immobilier
Four Seasons Marbella Resort	73 000	Marbella	Leisure	Q3 2023	Q3 2028	50%

III. États financiers consolidés intermédiaires condensés

A. État consolidé condensé du résultat global (en milliers d'euros)

	NOTES	30/06/2022	30/06/2021
REVENUS OPÉRATIONNELS		130 795	183 769
Chiffre d'affaires	7	124 614	178 447
Revenus locatifs	8	3 417	3 653
Autres revenus opérationnels	9	2 763	1 669
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-117 745	-153 080
Coût des ventes	10	-103 637	-141 723
Frais de commercialisation	11	- 184	- 237
Frais d'administration	12	-13 924	-11 121
PROFIT OPÉRATIONNEL		13 050	30 689
CESSION D'ENTREPRISES LIÉES			2
Gains (Pertes) sur ventes d'entreprises liées			2
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		1 212	3 271
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	13	1 212	3 271
PROFIT OPÉRATIONNEL ET PART DANS LE RESULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES, NET D'IMPÔT		14 262	33 963
Produits d'intérêt		2 187	2 313
Charges d'intérêt		-3 644	-2 590
Autres produits financiers		116	666
Autres charges financières		-2 729	-3 184
COÛTS FINANCIERS NET	14	-4 070	-2 796
PROFIT DES ACTIVITÉS AVANT IMPÔTS		10 192	31 167
Impôts	15	-1 293	- 693
PROFIT DE LA PÉRIODE		8 899	30 474
Parts ne donnant pas le contrôle		- 240	561
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		9 139	29 912
PROFIT DE LA PÉRIODE		8 899	30 474
Autres éléments du résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		1 690	- 183
Ecart de conversion		- 204	- 183
Cash flow hedging		1 894	
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RESULTAT GLOBAL		1 690	- 183
PROFIT GLOBAL DE LA PÉRIODE		10 589	30 291
Parts ne donnant pas le contrôle		102	561
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		10 487	29 729
BENEFICE PAR ACTION (EUR) (BASE/DILUÉ)		0,92	3,00

B. État consolidé condensé de la situation financière (en milliers d'euros)

ACTIFS	NOTES	30/06/2022	31/12/2021
ACTIFS NON COURANTS		499 821	506 259
Immobilisations incorporelles		204	246
Goodwill	17	43 789	43 789
Immobilisations corporelles		5 176	2 793
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	18	10 037	3 772
Immeubles de placement	19	172 553	173 999
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	20	137 296	156 532
Autres investissements			1 015
Avances aux coentreprises et entreprises associées		106 111	101 670
Actifs d'impôts différés	21	23 649	21 292
Garanties et cautions en espèces		1 006	1 151
ACTIFS COURANTS		1 258 337	1 178 890
Stocks	22	743 268	698 623
Créances commerciales	23	37 224	38 116
Actifs de contrats	24	140 071	117 953
Créances fiscales		1 297	1 369
Acomptes et autres créances	25	54 996	36 240
Avances aux coentreprises et entreprises associées		15 910	13 163
Autres actifs financiers courants		1 992	49
Trésorerie et équivalents de trésorerie	26	263 580	273 377
TOTAL DES ACTIFS		1 758 158	1 685 149

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	30/06/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		563 137	582 919
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		551 154	571 567
Capital		97 257	97 257
Résultats non distribués		452 720	472 629
Réserves		1 178	1 681
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		11 982	11 352
PASSIFS NON COURANTS		759 325	535 104
Pensions et obligations similaires		1 003	996
Impôts différés	21	27 926	26 352
Dettes financières	26	730 397	507 596
Instruments financiers dérivés	26	0	160
PASSIFS COURANTS		435 696	567 126
Provisions		2 905	2 328
Dettes financières	26	179 729	359 094
Dettes commerciales	27	129 413	83 546
Passifs de contrats	28	13 823	21 969
Dettes fiscales		13 435	13 770
Dettes sociales, TVA et autres dettes fiscales		17 780	16 430
Charges à payer et autres montants à payer		35 111	31 165
Avances des entreprises et entreprises associées		43 500	38 824
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 758 158	1 685 149

C. État consolidé condensé des flux de trésorerie (en milliers d'euros)

	NOTES	30/06/2022	30/06/2021 (représenté *)
Revenus opérationnels		130 795	183 769
Charges opérationnelles		-117 745	-153 080
Amortissements et dépréciations d'actifs	12	2 371	2 726
Variation des provisions & autres éléments		567	- 527
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		15 988	32 888
Variation du fonds de roulement	29	-29 858	-15 074
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT IMPÔTS PAYÉS		-13 870	17 814
Impôts payés		-2 332	-1 218
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		-16 202	16 596
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres investissements		-3 034	-3 626
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres investissements		27	- 47
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées		105 685	13 850
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées	20	-144 596	-32 696
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées	20	45 501	3 896
Intérêts reçus		2 187	2 313
Cessions d'entreprises liées			2
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		5 770	-16 308
Produits d'emprunts	26	234 217	78 374
Remboursements d'emprunts	26	-195 180	-57 765
Intérêts payés		-8 061	-8 490
Autres flux de trésorerie			-2 518
Vente d'actions propres		68	16 416
Dividendes payés		-30 409	-28 417
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		635	-2 400
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		-9 797	-2 112
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE LA PERIODE		273 377	148 059
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PERIODE		263 580	145 947

(*) Les intérêts reçus ont été transférés de la rubrique « Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles » à la rubrique « Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement ». Les intérêts payés et autres flux de financement ont été transférés de la rubrique « Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles » à la rubrique « Flux de trésorerie provenant des activités de financement ».

D. État consolidé condensé des variations des fonds propres (en milliers d'euros)

	CAPITAL	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	RÉSERVES D'ACQUISITION	RÉSERVES POUR ACTIONS PROPRES	RÉSERVES POUR ECARTS DE CONVERSION	GAINS ET PERTES ACTUARIELS CUMULÉS	RÉSERVES ASSOCIÉES AU HEDGING FINANCIER	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
2022										
Situation au 01-01-2022	97 256	349 109	124 869	-1 204	1 326	434	- 223	571 567	11 352	582 919
Résultat de la période		9 139						9 139	- 240	8 899
Autres éléments du résultat global		- 204				- 299		1 851	1 348	1 690
Résultat global de la période		8 935				- 299		10 487	102	10 589
Transactions sur actions propres		- 73		68				- 5		- 5
Dividendes et autres allocataires payés		-30 409						-30 409		-30 409
Variations de périmètre		- 457						- 457	528	71
Autres mouvements		- 27		- 1				- 28		- 28
Transactions avec actionnaires de la société		-30 966		67				-30 899	528	-30 371
Mouvements de l'exercice		-22 031		67		- 299		1 851	-20 412	-19 782
Situation au 30-06-2022	97 256	327 078	124 869	-1 137	1 027	434	1 628	551 155	11 982	563 137

	CAPITAL	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	RÉSERVES D'ACQUISITION	RÉSERVES POUR ACTIONS PROPRES	RÉSERVES POUR ECARTS DE CONVERSION	GAINS ET PERTES ACTUARIELS CUMULÉS	RÉSERVES ASSOCIÉES AU HEDGING FINANCIER	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
2021										
Situation au 01-01-2021	97 256	280 997	124 869	-13 164	2 147	377	- 560	491 922	2 568	494 490
Résultat de la période		29 912						29 912	561	30 474
Autres éléments du résultat global						- 183		63	- 120	- 120
Résultat global de la période		29 912				- 183		29 792	561	30 354
Transactions sur actions propres		4 545		11 871				16 416		16 416
Dividendes et autres allocataires payés		-27 942						-27 942	- 477	-28 419
Variations de périmètre									- 92	- 92
Autres mouvements		- 113		89				46	22	22
Transactions avec actionnaires de la société		-23 510		11 960				46	-11 504	-12 073
Mouvements de l'exercice		6 402		11 960		- 183		109	18 288	18 281
Situation au 30-06-2021	97 256	287 399	124 869	-1 204	1 964	377	- 451	510 210	2 560	512 771

Comme approuvé par l'assemblée générale du 21 avril 2022, un dividende brut de 30 409 milliers d'euros (soit 3,05 par action, hors actions propres) a été versé aux actionnaires. Le capital social d'Immobel SA est représenté par 9 997 356 actions ordinaires, dont 25 434 actions propres.

Au 30 juin 2022, 1 531 actions propres ont été cédées pendant l'exercice en cours, ce qui conduit à une diminution de 68 milliers d'euros de la réserve pour actions propres.

Conformément à l'IAS 32, la réserve pour actions propres est présentée en déduction des fonds propres. Ces actions propres n'octroient aucun droit de vote ni de dividende. Le 30 juin 2022, les actions propres résultant de la fusion avec ALLFIN étaient toujours évaluées au cours de l'action du 29 juin 2016, date de la fusion.

Les ajustements de conversion de devises sont liés aux entités polonaises et britanniques pour lesquelles les devises fonctionnelles sont respectivement le zloty et la livre sterling.

Les variations de périmètre sont principalement le résultat de l'impact d'une variation du pourcentage de participation dans plusieurs entités, sans changement de contrôle.

E. Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires condensés

Note 1. Base de préparation

Immobel (« la Société ») est une société de droit belge dont les actions sont cotées en bourse (Euronext – IMMO). Les états financiers consolidés intermédiaires condensés du Groupe comprennent la Société, ses filiales et la participation du Groupe dans les entreprises associées et les partenariats (ci-après dénommées « le Groupe »). Le Groupe est actif dans le domaine de la promotion immobilière, avec des activités en Belgique, en France, au Luxembourg, en Allemagne, en Pologne, en Espagne et au Royaume-Uni.

Les états financiers consolidés intermédiaires condensés pour le semestre clos le 30 juin 2022 ont été préparés conformément à la norme comptable IAS 34 Information financière intermédiaire, telle qu'adoptée au sein de l'Union européenne. Ils doivent être lus conjointement avec les derniers états financiers consolidés annuels du Groupe au 31 décembre 2021 et pour l'exercice clos (ci-après dénommés « les derniers états financiers annuels »). Ils ne comprennent pas toutes les informations requises pour un ensemble complet d'états financiers préparés conformément aux normes IFRS. Cependant, des notes explicatives sélectionnées sont incluses pour expliquer les événements et les transactions qui sont importants pour comprendre les changements dans la situation financière et la performance du Groupe depuis les derniers états financiers annuels.

Le conseil d'administration de la Société a autorisé la publication de ces états financiers intermédiaires le 8 septembre 2022.

Note 2. Principes et méthodes comptables

Sauf dans les cas décrits ci-dessous, les méthodes comptables appliquées dans ces états financiers intermédiaires sont les mêmes que celles appliquées dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2021 et pour l'exercice clos.

Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} janvier 2022

Les nouvelles normes ou amendements aux normes IFRS suivants sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2022, mais ne sont pas significatifs ou n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers du Groupe pour le premier semestre 2022.

- Améliorations annuelles 2018-2020 des normes IFRS – Amendement à la norme IFRS 1 Première adoption des IFRS, IFRS 9 Instruments financiers, IAS 41 Agriculture
- Référence au cadre conceptuel – Amendements à la norme IFRS 3 Regroupements d'entreprises
- Immobilisations corporelles – Produits antérieurs à l'utilisation prévue : Amendements à IAS 16 Immobilisations corporelles
- Contrats déficitaires – Coût d'exécution d'un contrat : Amendements à IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels

Normes et interprétations publiées, mais pas encore applicables pour l'exercice ouvert à compter du 1^{er} janvier 2022

Une série de nouvelles normes, d'amendements aux normes et d'interprétations ne sont pas encore en vigueur pour les périodes annuelles se terminant le 31 décembre 2022 et n'ont pas été appliqués lors de la préparation de ces états financiers consolidés intermédiaires condensés :

- Amendements à IAS 8 Définition des estimations comptables (applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023, adoptées au sein de l'UE)

- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023, adoptée au sein de l'UE)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : Classification des passifs comme courants ou non courants (applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023, mais pas encore adoptées au sein de l'UE)
- Initiative d'information : Méthodes comptables – Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et énoncé de pratique 2 Jugements sur l'importance relative de l'IFRS (applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023, adoptées au sein de l'UE)
- Impôt différé lié aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique – Amendements à IAS 12 Impôts sur le revenu (applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023, mais pas encore adoptées au sein de l'UE)

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 changements significatifs résultant de l'application de ces normes.

Impact de la guerre en Ukraine sur la situation au 30 juin 2022

En février 2022, un certain nombre de pays (dont les États-Unis, le Royaume-Uni et l'UE) ont imposé des sanctions contre certaines entités et personnes en Russie à la suite de la reconnaissance officielle de la République populaire de Donetsk et de la République populaire de Lougansk par la Fédération de Russie. Des annonces de sanctions supplémentaires potentielles ont été faites à la suite d'opérations militaires lancées par la Russie contre l'Ukraine le 24 février 2022. La situation, conjuguée aux troubles croissants causés par les fluctuations des prix des matières premières et des taux d'intérêt, et au risque d'impact négatif sur les économies mondiales, a entraîné une forte augmentation de la volatilité sur les marchés. Bien que cela ait eu un impact modéré sur la performance du Groupe, il ne faut s'attendre à aucun impact significatif sur sa capacité à poursuivre ses activités ou ses opérations. Le conseil d'administration continue de suivre l'évolution de la situation et son impact sur la situation financière du Groupe.

Performance générale de l'entreprise

Parallèlement à la guerre en Ukraine, l'inflation et la hausse des prix des matières premières ont actuellement un impact modéré sur l'activité de l'entreprise et du secteur dans son ensemble.

Test de dépréciation du goodwill

Conformément aux dispositions de la norme IAS 36, le Groupe n'a identifié aucun élément probant ni événement déclencheur qui nécessiterait un test de dépréciation du goodwill. Il convient de noter que le goodwill provenant de l'acquisition de Nafilyan & Partners devrait faire l'objet d'un test de dépréciation d'ici la fin de l'année.

Valeur nette de réalisation des stocks

En ce qui concerne les stocks (projets à développer), les hypothèses utilisées pour évaluer la valeur nette de réalisation des projets en cours de développement ont été régulièrement examinées et mises à jour en fonction des données de marché les plus récentes (en ce qui concerne les projets résidentiels : les prix de vente attendus et les coûts de construction et en ce qui concerne les projets de bureaux : les rendements de sortie attendus, niveaux de location attendus et coûts de construction). Aucune dépréciation n'a été identifiée au 30 juin 2022, vu que la valeur nette de réalisation respective est supérieure au coût évalué pour chacun des projets.

Risques financiers (financement, liquidité, respect des engagements financiers)

À la fin du mois de juin 2022, la Société disposait d'un niveau adéquat de liquidités disponibles, avec une position de trésorerie de 263 millions d'euros, 30 millions d'euros de lignes de crédit corporate disponibles, 27 millions d'euros de papiers commerciaux non émis et 134 millions d'euros de lignes de financement de projets non utilisées. Par ailleurs, la Société continue de bénéficier d'un environnement de marché favorable à l'émission de nouvelles facilités de financement corporate et de projets en vue de financer des projets nouveaux ou existants.

Les tendances des marchés des taux d'intérêt et des taux de change ont été examinées et les informations connexes ont été mises à jour sur la base des données disponibles au 30 juin 2022 – voir la note 26.

Actifs d'impôts différés

Les positions d'actifs d'impôts différés d'Immobel ont été revues afin d'assurer leur recouvrabilité par le biais d'un revenu imposable futur. Le Groupe a également suivi l'évolution de la législation, les révisions des taux d'imposition et d'autres mesures fiscales prises.

Note 3. Principaux jugements et estimations comptables

Les principaux jugements et estimations comptables au 30 juin 2022 sont identiques à ceux donnés aux pages 172 et 173 (Comptes consolidés) du Rapport annuel de 2021. Ils concernent principalement le goodwill, les immeubles de placement, les actifs d'impôts différés et les stocks. Chacun de ces éléments est traité dans ce rapport aux notes 17, 19, 21 et 22.

Note 4. Principaux risques et incertitudes

Le Groupe Immobel fait face aux risques et incertitudes inhérents au secteur du développement immobilier ainsi qu'à ceux liés au climat économique et financier général.

Le conseil d'administration estime que les principaux risques et incertitudes inclus aux pages 102 et suivantes (Rapport de gestion) du Rapport annuel de 2021 et aux pages 172-173 sont toujours d'actualité pour les mois restants de 2022.

Note 5. Périmètre de consolidation

Le nombre d'entités comprises dans le périmètre de consolidation évolue comme suit :	30/06/2022	31/12/2021
Filiales - Intégration globale	153	138
Coentreprises - Mise en équivalence	59	55
Entreprises associées - Mise en équivalence	10	9
TOTAL	222	202

Les changements suivants ont été enregistrés au cours du premier semestre 2022 :

Entrées dans le périmètre de consolidation :

- Arlon 75, détenue à 20,13 %
- Cosimo, détenue à 100 %
- Brussels Holding, détenue à 100 %
- North Living, détenue à 100 %
- North Offices, détenue à 100 %

- North Public, détenue à 100 %
- North Retail, détenue à 100 %
- North Student Housing, détenue à 100 %
- Oxy Living, détenue à 50 %
- Immobel Germany 1 GMBH, détenue à 100 %
- Immobel Germany 2 GMBH, détenue à 100 %
- Immobel Capital Partners Ltd, détenue à 90 %
- Immobel GP (Écosse) Ltd, détenue à 90 %
- Immobel Carry LP (Royaume-Uni), détenue à 90 %
- Immobel GP LLP Ltd, détenue à 90,1 %
- Immobel Green Office Impact I LP (Royaume-Uni), détenue à 100 %
- Avon, détenue à 100 %
- Issy-Les-Moulineaux 2, détenue à 100 %
- Houilles Jean-Jacques Rousseau, détenue à 50 %
- Immobel BidCo Ltd (Jersey), détenue à 100 %
- Munroe K Luxembourg SA, détenue à 50 %

Transfert de propriétaire :

- Belux Office Development Feeder CV, précédemment détenue à 30,46 % et maintenant détenue à 26,93 %
- Immobel Belux Office Development Fund SCSP, précédemment détenue à 22,61 % et maintenant détenue à 19,99 %
- Infinito Holding, précédemment détenue à 76,84 % et maintenant détenue à 76,04 %
- Infinito, précédemment détenue à 76,84 % et maintenant détenue à 76,04 %
- Industrie 52, précédemment détenue à 76,84 % et maintenant détenue à 76,04 %
- Beiestack, précédemment détenue à 22,77 % et maintenant détenue à 20,13 %

Sortie du périmètre de consolidation :

- Garden Point, précédemment détenue à 100 %
- Porceleynegoed, précédemment détenue à 100 %
- IMZ, précédemment détenue à 100 %

Note 6. Segment opérationnel – Informations financières par zone géographique

Les informations sectorielles sont présentées sur la base des segments opérationnels utilisés par le conseil d'administration pour surveiller la performance financière du Groupe, à savoir les zones géographiques (par pays). Le choix fait par le conseil d'administration de se concentrer sur la zone géographique plutôt que sur d'autres segments opérationnels possibles est motivé par les caractéristiques de marchés locaux (clients, produit, réglementation, culture, réseau local, environnement politique, etc.), qui sont les moteurs essentiels de l'activité.

L'activité principale du Groupe, le développement immobilier, s'exerce en Belgique, au Luxembourg, en France, en Allemagne, en Pologne, en Espagne et au Royaume-Uni.

La ventilation des ventes par pays dépend du pays où l'activité est exercée.

Les résultats et les éléments d'actif et de passif des segments comprennent des éléments qui peuvent être attribués à un segment, soit directement, soit sur la base d'une clé de répartition.

Conformément aux normes IFRS, la Société applique la norme IFRS 11 depuis le 1^{er} janvier 2014, ce qui modifie fortement la lecture des états financiers de la Société, sans modifier le résultat net et les fonds propres. Toutefois, le conseil d'administration considère que les données financières en application de la méthode d'intégration proportionnelle (avant la norme IFRS 11) donnent une meilleure image des activités et des états financiers. Par conséquent, les informations communiquées au conseil d'administration et présentées ci-dessous incluent la participation du Groupe dans des entreprises associées et coentreprises sur la base de la méthode d'intégration proportionnelle.

COMPTES DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
REVENUS OPÉRATIONNELS		154 262	216 064
Chiffre d'affaires		142 644	207 076
Revenus locatifs		6 266	6 490
Autres revenus opérationnels		5 352	2 498
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-137 702	-178 676
Coût des ventes		-120 827	-165 829
Frais de commercialisation		- 184	- 378
Frais d'administration		-16 691	-12 469
PROFIT OPÉRATIONNEL		16 560	37 388
CESSION D'ENTREPRISES LIÉES			2
Gains (Pertes) sur ventes d'entreprises liées			2
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		- 2	29
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt		- 2	29
PROFIT OPÉRATIONNEL ET PART DANS LE RÉSULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES, NET D'IMPÔT		16 558	37 419
Produits d'intérêt		1 568	1 900
Charges d'intérêt		-4 833	-4 888
Autres produits et charges		-2 609	-1 707
COÛTS FINANCIERS NET		-5 874	-4 695
PROFIT DES ACTIVITÉS AVANT IMPÔTS		10 684	32 724
Impôts		-1 777	-2 987
PROFIT DE LA PÉRIODE		8 907	29 737
Parts ne donnant pas le contrôle		- 232	- 175
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		9 139	29 912

	EUR ('000)	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL
		30/06/2022	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2021
Belgique		78 781	21 263	121 833	32 204
Luxembourg		16 661	2 062	14 559	4 179
France		32 344	-2 214	42 688	-2 950
Allemagne		14 350	- 943	27 303	4 141
Pologne		508	- 761	693	- 25
Espagne			- 62		- 129
Royaume-Uni			-2 787		
TOTAL CONSOLIDÉ		142 644	16 558	207 076	37 419

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021 (représenté ¹)
ACTIFS NON COURANTS		459 817	428 873
Immobilisations incorporelles et corporelles		5 380	3 102
Goodwill		43 789	43 789
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation		10 037	3 772
Immeubles de placement		295 296	274 666
Participations et avances aux coentreprises et entreprises associées		65 085	63 555
Impôts différés		28 616	25 656
Autres actifs non courants		11 614	14 334
ACTIFS COURANTS		1 674 316	1 617 739
Stocks		1 056 661	997 103
Créances commerciales		41 088	44 632
Actifs de contrats		162 247	138 985
Créances fiscales et autres actifs courants		103 418	58 445
Avances aux coentreprises et entreprises associées		12 290	9 660
Trésorerie et équivalents de trésorerie		298 612	368 914
TOTAL DES ACTIFS		2 134 133	2 046 612
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	EUR ('000)	563 024	582 798
PASSIFS NON COURANTS		895 314	681 902
Dettes financières		863 531	651 775
Impôts différés		30 780	28 972
Autres passifs non courants		1 003	1 155
PASSIFS COURANTS		675 795	781 911
Dettes financières		290 573	453 077
Dettes commerciales		151 877	98 943
Passifs de contrats		26 990	32 876
Dettes fiscales et autres passifs courants		182 520	175 243
Avances des entreprises et entreprises associées		23 835	21 772
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		2 134 133	2 046 612

(*) Certains reclassements sans impact sur les fonds propres ont été effectués dans la présentation du bilan au 31 décembre 2021. Cela concerne les rubriques suivantes : stocks (- 20 872 milliers d'euros), passifs d'impôts différés (- 5 218 milliers d'euros) et dettes fiscales et autres passifs courants (- 15 654 milliers d'euros).

Au 30 juin 2022 :

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	ACTIFS SECTORIELS NON-COURANTS	ACTIFS SECTORIELS COURANTS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique		212 203	998 064		1 210 267
Luxembourg		30 138	226 106		256 244
France		90 580	148 158		238 738
Allemagne			7 845		7 845
Pologne		40	38 138		38 178
Espagne		533	19 553		20 086
Royaume-Uni		23 792	61		23 853
Éléments non affectés ¹				338 922	338 922
TOTAL DES ACTIFS		357 286	1 437 925	338 922	2 134 133

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	PASSIFS SECTORIELS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique		1 127 099		1 127 099
Luxembourg		134 734		134 734
France		171 550		171 550
Allemagne		12 949		12 949
Pologne		64 298		64 298
Espagne		6 777		6 777
Royaume-Uni		2 753		2 753
Éléments non affectés ¹			50 949	50 949
TOTAL DES PASSIFS		1 520 160	50 949	1 571 109

Au 31 décembre 2021 (représenté*) :

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	ACTIFS SECTORIELS NON-COURANTS	ACTIFS SECTORIELS COURANTS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique		207 677	1 029 503		1 237 180
Luxembourg		27 345	191 206		218 551
France		91 302	38 370		129 672
Allemagne		1	21 715		21 716
Pologne		- 11	26 234		26 223
Espagne		5	2 880		2 885
Royaume-Uni					
Éléments non affectés ¹				410 385	410 385
TOTAL DES ACTIFS		326 319	1 309 908	410 385	2 046 612

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	PASSIFS SECTORIELS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique		1 087 218		1 087 218
Luxembourg		130 033		130 033
France		123 693		123 693
Allemagne		18 476		18 476
Pologne		46 773		46 773
Espagne		7 754		7 754
Éléments non affectés ¹			49 866	49 866
TOTAL DES PASSIFS		1 413 947	49 866	1 463 813

- (1) Éléments non attribués : Actifs : Actifs d'impôts différés – Autres actifs financiers non courants – Autres actifs non courants – Créances fiscales – Autres actifs financiers courants – Trésorerie et équivalents – Passifs : Provisions – Passifs d'impôts différés – Dettes financières – Dettes fiscales – Instruments financiers dérivés.

Pour avoir une idée de la taille du portefeuille de projets en développement par zone géographique, il convient de prendre en compte les stocks et les immeubles de placement, vu que ces derniers contiennent des biens mis en location, acquis en vue d'être réaménagés.

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021 (représenté*)
Belgique		757 585	732 672
Luxembourg		176 492	171 429
France		239 674	223 811
Allemagne		57 342	59 033
Pologne		81 578	70 435
Espagne		16 047	14 389
Royaume-Uni		23 239	
TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT		1 351 957	1 271 769

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021 (représenté*)
Bureaux		668 930	632 508
Residentiel		610 043	572 563
Lotissement		72 984	66 698
TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT		1 351 957	1 271 769

Les principaux mouvements dans les stocks et les immeubles de placement sont imputables à l'acquisition de nouveaux projets (principalement Héros à Bruxelles), à la vente d'un projet de bureaux (The Woods à Bruxelles) et au développement en cours de tous les projets du portefeuille (les principaux mouvements provenant de Granaria en Pologne, d'Eden en Allemagne et de Rueil-Malmaison en France).

(*) Comme mentionné précédemment, certains reclassements sans impact sur les fonds propres ont été effectués dans la présentation du bilan au 31 décembre 2021, dont un reclassement impactant les stocks (- 20 872 milliers d'euros), et plus particulièrement les stocks pour des projets résidentiels en Espagne.

EUR ('000)	30/06/2022		
	Information Sectorielle	Ajustements	Information Publiée
Chiffre d'affaires	142 644	-18 030	124 614
Résultat opérationnel	16 558	-2 296	14 262
Total bilantaire	2 134 133	-375 975	1 758 158

Pour l'information sectorielle, les coentreprises sont consolidées selon la méthode d'intégration proportionnelle. Les ajustements résultent de l'application de la norme IFRS 11, entraînant la consolidation de coentreprises selon la méthode de mise en équivalence.

Note 7. Chiffre d'affaires

Le Groupe génère ses revenus au travers de contrats commerciaux portant sur le transfert de biens et de services dans les principales catégories de revenus suivantes :

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	30/06/2022
Belgique	40 106	29 578	2 393	72 077
Luxembourg	1 004	11 840		12 844
France	10	24 921		24 931
Allemagne		14 350		14 350
Pologne		412		412
Total	41 120	81 101	2 393	124 614

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	30/06/2021
Belgique	63 514	34 673	9 794	107 981
Luxembourg	2 696	2 809		5 506
France	767	36 063		36 830
Allemagne		27 303		27 303
Pologne	135	693		827
Total	67 112	101 541	9 794	178 447

Pour la Belgique, les revenus proviennent essentiellement de Commerce 46 et The Woods pour les bureaux et d'O'Sea, Lalys et St Roch pour le résidentiel. Pour le Luxembourg, il s'agit de Canal, pour la France, de Savigny-sur-Orge et Bussy-St-Georges et pour l'Allemagne, d'Eden Tower Frankfurt. Les revenus provenant de projets résidentiels sont moins élevés, principalement en raison du nombre réduit de projets en vente suite à la baisse du nombre de permis octroyés au cours des dernières années.

Le chiffre d'affaires relatif aux contrats commerciaux est comptabilisé lorsque le client obtient le contrôle des biens ou services vendus pour un montant qui reflète ce que l'entité s'attend à recevoir pour ces biens et services.

Les unités résidentielles sont facturées au fil du temps, en fonction de jalons prédéfinis.

Les conditions de paiement pour les ventes de bureaux sont négociées et stipulées dans les contrats individuels.

Les ventes de lotissements sont dues au moment de la délivrance de l'acte notarié.

L'analyse contractuelle des contrats de vente du Groupe a abouti à l'application des principes de reconnaissance suivants :

Vente d'immeubles de bureaux

Le chiffre d'affaires relatif aux contrats de vente de bureaux est comptabilisé après analyse au cas par cas des obligations de performance prévues dans le contrat. Le chiffre d'affaires alloué à chaque obligation de performance est comptabilisé :

- soit à l'avancement lorsque les biens ou services font l'objet d'un transfert de contrôle progressif ;
- soit au transfert du contrôle des biens ou des services fournis.

Ventes de projets résidentiels

Pour les projets de type « résidentiel », le chiffre d'affaires est comptabilisé selon les dispositions contractuelles et légales en vigueur dans chaque pays qui régissent le transfert de contrôle des projets vendus en l'état futur d'achèvement.

- Belgique/Luxembourg/France/Allemagne : La Loi Breyne ou équivalent, avec transfert de propriété progressif dans le temps, sauf si une transaction spécifique avec transfert de propriété doit être envisagée à un moment précis.
- Pologne : lorsque l'obligation de performance est remplie avec transfert de propriété (lorsque l'acte définitif est signé une fois que l'unité vendue a été livrée).

Lotissement

Le chiffre d'affaires est généralement comptabilisé lors du transfert de l'actif.

La ventilation du chiffre d'affaires selon ces différents principes de comptabilisation se présente comme suit :

	EUR ('000)	Moment de reconnaissance du revenu		
		Moment précis	Progressivement	30/06/2022
BUREAUX		18 584	22 536	41 120
RESIDENTIEL		412	80 689	81 101
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne ou équivalent			80 689	80 689
Unité résidentielle d'un projet - Autres		412		412
Autre projet				
LOTISSEMENT		2 393		2 393
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES		21 389	103 225	124 614

	EUR ('000)	Moment de reconnaissance du revenu		
		Moment précis	Progressivement	30/06/2021
BUREAUX		2 482	64 630	67 112
RESIDENTIEL		693	100 848	101 541
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne ou équivalent			100 848	100 848
Unité résidentielle d'un projet - Autres		693		693
Autre projet				
LOTISSEMENT		9 794		9 794
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES		12 969	165 478	178 447

En ce qui concerne les bureaux, Commerce 46 est comptabilisé au fil du temps, car le conseil d'administration estime que le critère d'« utilisation alternative » pour cette vente a été rempli, tandis que la vente de The Woods a été comptabilisée à un moment bien précis vu que le projet avait déjà été accepté provisoirement au moment de la vente.

Note 8. Revenus locatifs

La répartition par zone géographique se présente comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Belgique		2 592	2 356
Luxembourg		825	1 297
TOTAL REVENUS LOCATIFS		3 417	3 653

Les principaux contributeurs sont les projets Infinito en Belgique et Thomas au Luxembourg.

Note 9. Autres produits d'exploitation

Ils se répartissent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Autres produits (récupération taxes, refacturations diverses...)		2 763	540
TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS		2 763	540

L'augmentation observée par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par la refacturation de travaux d'aménagement liés aux nouveaux bureaux ainsi que par des honoraires de conseils externes en rapport avec ImmoBel Belux Office Development Fund.

Note 10. Coûts des ventes

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

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Belgique		-53 792	-77 978
Luxembourg		-12 155	-4 778
France		-21 974	-35 501
Allemagne		-15 162	-22 746
Pologne		- 554	- 693
Espagne			- 27
TOTAL COÛT DES VENTES		-103 637	-141 723

Les coûts des ventes sont déterminés par les mêmes contributeurs que les revenus (voir note 7).

Note 11. Frais de commercialisation

Les frais de commercialisation se ventilent comme suit par zone géographique :

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Belgique		- 184	- 268
France			31
TOTAL FRAIS DE COMMERCIALISATION		- 184	- 237

Note 12. Frais d'administration

Ils se répartissent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Frais de personnel		-4 546	-4 380
Amortissements et dépréciations d'actifs		-2 371	-2 726
Autres charges opérationnelles		-7 007	-4 014
FRAIS D'ADMINISTRATION		-13 924	-11 121

Frais de personnel :

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Rémunération et honoraires du personnel et des membres du Comité Exécutif		-7 069	-6 327
Frais de suivi de projets capitalisés sous la rubrique "stock"		5 756	4 526
Rémunérations des Administrateurs non exécutifs		- 537	- 595
Charges de sécurité sociale		-1 703	-1 806
Charges de retraite		- 30	- 69
Autres		- 963	- 109
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL		-4 546	-4 380

Amortissements et dépréciations d'actifs :

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles, et immeubles de placement		-2 223	-2 726
Réductions de valeur sur créances		- 148	
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS D'ACTIFS		-2 371	-2 726

Autres charges d'exploitation :

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Services et biens divers		-6 237	-4 509
Autres charges d'exploitation		- 203	- 315
Provisions		- 567	809
TOTAL DES AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES		-7 007	-4 014

Principales composantes des services et biens divers :

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Charges locatives des différents sièges ¹		- 796	- 250
Rétribution de tiers, comprenant notamment les honoraires payés à des tiers et relatifs au chiffre d'affaires		-4 577	-2 555
Autres services et biens divers, reprenant les fournitures faites à l'entreprise, les frais de publicité, les frais d'entretien et de réparations des immeubles destinés à la vente ou en attente de développement		- 864	-1 704
TOTAL DES SERVICES ET BIENS DIVERS		-6 237	-4 509

De manière générale, les frais d'administration ont augmenté à la suite du lancement des activités d'Immobel Capital Partners à Londres.

Note 13. Part dans le résultat des coentreprises et des entreprises associées, net d'impôt

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

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Résultat opérationnel		3 500	6 658
Résultat financier		-1 804	-1 953
Impôts		- 484	-1 434
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE		1 212	3 271

La diminution de la part dans le résultat des coentreprises et des entreprises associées est principalement due au moins bon résultat du projet Livingstone au Luxembourg.

De plus amples informations concernant les coentreprises et les entreprises associées sont fournies à la note 20.

Note 14. Coûts financiers nets

Le résultat financier se décompose comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Charges d'intérêts selon la méthode du taux d'intérêt effectif		-8 061	-8 490
Coûts financiers capitalisés sur projets en développement		4 513	5 899
Produits d'intérêts		2 187	2 313
Autres produits et charges financières		-2 709	-2 518
RÉSULTAT FINANCIER		-4 070	-2 796

La diminution du résultat financier est principalement due à une moindre capitalisation d'intérêts à la suite de la comptabilisation des revenus de The Woods et Commerce 46.

Note 15. Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat se présentent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Impôts courants relatifs à l'année en cours		-2 405	-3 370
Impôts courants relatifs aux exercices antérieurs		336	904
Impôts différés sur les différences temporaires		776	1 773
TOTAL DE LA CHARGE D'IMPÔTS REPRISE AU RESULTAT GLOBAL		-1 293	- 693
Impôts courants		-2 069	-2 466
Variation des créances et des dettes fiscales		- 263	1 248
IMPÔTS PAYES (ETAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE)		-2 332	-1 218

Les charges fiscales comptabilisées sont plus élevées, principalement en raison de la moindre comptabilisation d'actifs d'impôts différés, partiellement compensée par un résultat net inférieur pour la période.

Note 16. Résultat par action

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat de l'exercice (résultat net et résultat global) par le nombre moyen d'actions. Le calcul du nombre moyen d'actions est défini par IAS 33.

Le résultat de base par action est déterminé à l'aide des données suivantes :

	30/06/2022	30/06/2021
Résultat net de la période attribuables aux propriétaires de la société	9 139	29 912
Résultat global de la période	10 487	29 729
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires:		
Actions ordinaires au 1 janvier	9 997 356	9 997 356
Actions propres au 1 janvier	- 26 965	- 292 527
Actions propres octroyées à un membre du comité exécutif		
Actions propres cédées	1 531	265 562
Actions ordinaires au 30 juin	9 971 922	9 970 391
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires	9 970 986	9 961 154
Résultat net (part du Groupe) par action	0,917	3,003
Résultat global (part du Groupe) par action	1,052	2,984

Note 17. Goodwill

Le goodwill provient de l'acquisition en 2019 de Nafilyan & Partners, une société non cotée basée en France et spécialisée dans le développement immobilier.

Cette acquisition a conféré à Immobel 100 % des actions avec droit de vote et le contrôle de Nafilyan & Partners. L'acquisition a été considérée comme un regroupement d'entreprises au sens de la norme IFRS 3. Le Groupe a acquis Nafilyan & Partners pour étendre sa couverture sur le marché français en partageant le savoir-faire, l'expertise et les synergies potentielles avec Immobel France. À ce jour, Nafilyan & Partners est pleinement intégrée dans les opérations d'Immobel France.

Le rapprochement de la valeur comptable du goodwill au début et à la fin de la période sous revue se présente comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT			
Acquisition d'Immobel France		43 789	43 789
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		43 789	43 789
DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT			
Dépréciations de l'exercice			
DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE			
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 30 JUIN 2022 / 31 DECEMBRE 2021		43 789	43 789

La valeur comptable du goodwill a été allouée aux unités génératrices de trésorerie comme suit:

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
France		43 789	43 789
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 30 JUIN 2022/ 31 DECEMBRE 2021		43 789	43 789

Immobel Group teste la dépréciation du goodwill chaque année ou plus fréquemment, s'il existe des indications que le goodwill pourrait être déprécié. Le Groupe Immobel n'a identifié aucune preuve ni aucun événement déclencheur qui nécessiterait des décisions de dépréciation d'actifs et se réfère au test de dépréciation effectué conformément à la note 13 des derniers états financiers consolidés annuels du Groupe au 31 décembre 2021 et pour l'exercice clos à cette date. Il a dès lors conclu qu'aucune charge de dépréciation ne devait être comptabilisée pour l'exercice en cours sur le goodwill.

Note 18. Actifs au titre de droits d'utilisation

Suite à l'application de la norme IFRS 16 à compter du 1^{er} janvier 2019, les actifs au titre de droits d'utilisation évoluent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		6 708	7 297
Entrée dans le périmètre			
Acquisitions		6 085	770
Cessions/désaffectations		-2 158	-1 359
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		10 635	6 708
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		-2 936	-2 907
Entrée dans le périmètre			
Amortissements		- 599	-1 388
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations		2 937	1 359
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		- 598	-2 936
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE		10 037	3 772

Trois nouveaux bureaux ont été inclus comme actifs au titre de droits d'utilisation.

Le 30 mai 2022, le siège d'Immobel a déménagé dans le bâtiment Multitower situé dans le centre-ville de Bruxelles.

Les nouveaux bureaux au Royaume-Uni et en Espagne sont également à l'étude.

Note 19. Immeubles de placement

Cette rubrique comprend des biens mis en location, acquis en vue d'être réaménagés et qui génèrent des revenus locatifs en prévision de leur développement futur. Les immeubles de placement évoluent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
COUITS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		178 741	199 415
Entrée dans le périmètre		89	
Cession/sortie de périmètre			-20 649
Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks			- 25
COUITS D'ACQUISITION AU TERME DE LA PERIODE		178 830	178 741
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		-4 742	-2 266
Amortissements		-1 406	-2 747
Amortissements annulés suite à cession/sortie de périmètre		- 129	271
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE LA PERIODE		-6 277	-4 742
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 30 JUIN		172 553	173 999

La valeur comptable des immeubles de placement au 30 juin 2022 s'élève à 172,6 millions d'euros.

Les principaux projets inclus dans les immeubles de placement sont Total, Rueil-Malmaison et Thomas.

Note 20. Participation dans des coentreprises et entreprises associées

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

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
Participations dans les coentreprises		127 480	145 513
Participations dans les entreprises associées		9 816	11 019
TOTAL DES PARTICIPATIONS DANS L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE		137 296	156 532
	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
Quote-part dans le résultat net des coentreprises		2 069	47 471
Quote-part dans le résultat net des entreprises associées		- 857	-2 941
QUOTE-PART DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIEES DANS LE RESULTAT GLOBAL		1 212	44 531

La valeur comptable de la participation dans des coentreprises et entreprises associées a évolué comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
VALEUR AU 1ER JANVIER		156 532	106 195
Part dans le résultat		1 212	44 531
Acquisitions et injections de capital		23 458	14 096
Variations de périmètre		2 160	1 831
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées		-45 501	-8 034
Cession ou liquidation de coentreprises et entreprises associées			4
Remboursement de capital		- 252	-2 079
Ecarts de conversion			
Autres mouvements		- 313	- 12
MUTATIONS DE LA PERIODE		-19 236	50 337
VALEUR AU 30 JUIN 2022 / 31 DECEMBRE 2021		137 296	156 532

La valeur comptable des investissements dans des coentreprises et entreprises associées a principalement diminué en raison de la distribution d'un dividende par Möbius II suite au résultat comptabilisé dans le cadre de la vente de l'immeuble de bureaux Möbius II en 2021.

Parmi les sociétés nouvellement constituées, Houilles Jean-Jacques Rousseau, Oxy living et Munroe K Luxembourg sont considérées comme des coentreprises et Arlon 75 comme une entreprise associée. Les parts détenues dans Belux Office Development Feeder CV, précédemment détenues à 30,46 % et maintenant détenues à 26,93 %, ont également eu un impact sur le pourcentage de droits financiers de ses entités liées.

Comme il n'y a pas eu d'indicateurs de dépréciation, aucun test de dépréciation n'a été effectué pour les entités mises en équivalence.

Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les prêts à destination ou en provenance de coentreprises et d'entreprises associées est de 3,58 % au 30 juin 2022 et de 3,08% au 30 juin 2021. Le calendrier de remboursement des prêts est défini à la date de fin des projets.

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

NOMS	% INTÉRÊT		VALEUR D'INVENTAIRE DES PARTICIPATIONS - EUR (000)		QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT GLOBAL - EUR (000)	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Bella Vita	50%	50%	48	48		- 6
BONDY CANAL	40%	40%		- 37		
Boralina Investments, S.L.	50%	50%	103	-2 890	- 6	- 21
Brouckère Tower Invest	50%	50%	32 047	31 307	740	598
CBD International	50%	50%	94	122	- 66	- 150
Château de Beggen	50%	50%	13	16	- 4	- 1
Cityzen Holding	50%	50%	- 23	- 21	- 1	- 2
Cityzen Hotel	50%	50%	665	711	- 46	147
Cityzen Office	50%	50%	1 248	1 411	- 163	- 135
Cityzen Residence	50%	50%	644	694	- 50	133
CP Development Sp. z o.o.	50%	50%	-1 555	- 256	- 421	- 196
CSM Development	50%	50%	- 12	- 12		- 36
CSM Propertes	50%	50%	3 865	3 852	13	- 48
Debrouckère Development	50%	50%	477	497	- 20	- 52
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	50%	50%	90	90		- 12
Debrouckère Leisure	50%	50%	2 268	2 283	- 15	- 27
Debrouckère Office	50%	50%	3 740	3 740		- 30
Gateway	50%	50%	318	319	- 1	- 3
Goodways SA	50%	50%	3 234	3 234		- 3
HOUILLES JJ ROUSSEAU	50%	0%	1			
Ilot Ecluse	50%	50%	162	163		- 2
Immo Marial SaRL	50%	50%	- 50		- 50	- 66
Immo PA 33 1	50%	50%	1 331	1 314	17	43
Immo PA 44 1	50%	50%	691	682	10	- 1
Immo PA 44 2	50%	50%	2 449	2 423	25	39
Key West Development	50%	50%	342	387	- 45	- 84
Les Deux Princes Develop.	50%	50%	-2 404	-2 439	35	16
M1	33%	33%	1 666	7 270	1 058	4 992
M7	33%	33%	- 8	42		1
Mobius II	50%	50%	9 026	47 376	24	39 255
Munroe K Luxembourg SA	50%		23 239			
NP BONDY	40%	50%	-3 059			
NP_AUBER	50%	50%	- 108	- 136	27	- 47
NP_AUBER_VH	50%	50%	- 204	140	- 40	159
NP_AUBERVIL	50%	50%	1 014	324	691	340
NP_BESSANC2	50%	50%	583	497	86	348
NP_BESSANCOU	50%	50%	112	102	9	- 169
NP_CHARENT1	50%	50%	- 203	33	- 237	- 1
NP_CRETEIL	50%	33%	- 1	- 1		
NP_EPINAY	50%	33%	21	121	10	170
NP_VAIRES	50%	50%	199	245	- 46	130
ODD Construct	50%	50%	1 317	1 164	153	482
Oxy Living	50%	50%	1			
PA_VILLA	51%	50%	114	- 40	154	
Plateau d'Erpent	50%	50%	2 120	1 823	296	986
RAC3	40%	50%	3 427	3 403	25	139
RAC4	40%	50%	1 328	1 321	7	- 11
RAC4 Developpt	40%	40%	1 558	1 567	- 8	- 20
RAC5	40%	40%	5 709	5 651	58	200
RAC6	40%	40%	2 195	2 182	13	15
Surf Club Hospitality Group SL	50%	50%	3 996	123	- 5	- 15
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50%	50%	17 858	21 772	- 37	132
TRELAMET	40%	40%	3 104	48	34	7
Unipark	50%	50%	4 090	4 066	24	3
Universalis Park 2	50%	50%	-1 181	-1 122	- 58	505
Universalis Park 3	50%	50%	-2 612	-2 487	- 125	- 238
Universalis Park 3AB	50%	50%	1 978	1 974	4	7
Universalis Park 3C	50%	50%	417	417		- 1
TOTAL DES COENTREPRISES			127 480	145 513	2 069	47 471
277 SH	10%	10%	4 350	4 445	- 95	
Arlon 75	20%	0%	80			
Beiestack SA	20%	22%	1 324	1 498		- 73
Belux Office Development Feeder CV	26%	22%	45	57	- 6	- 83
DHR Clos du Château	33%	33%	24	26	- 2	63
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	19%	22%	681	1 152	- 223	- 206
MONTHLERY 2 BIS	20%	20%	- 15		- 15	
RICHELIEU	10%	10%	1 001	1 001		
ULB Holding	60%	60%	-5 676	-11 173	- 104	- 210
Urban Living Belgium	30%	30%	8 001	14 013	- 411	-2 431
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			9 816	11 019	- 857	-2 941
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES			137 296	156 532	1 212	44 531

Note 21. Impôts différés

Les actifs ou passifs d'impôts différés sont enregistrés au bilan sur les différences temporaires déductibles ou imposables, les pertes fiscales et les crédits d'impôt reportés. Les variations des impôts différés au bilan survenues au cours de l'exercice sont enregistrées dans le compte de résultat, sauf si elles se rapportent à des éléments directement comptabilisés dans les autres éléments du résultat global.

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

EUR ('000)	ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS		PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Pertes fiscales	25 232	35 086		
Reconnaissance des revenus	2 375	2 891	32 086	43 165
Dettes financières				
Juste valeur des instruments financiers			- 62	2
Autres éléments	71	60	- 69	- 70
Netting (situation fiscale nette par entité)	-4 029	-16 745	-4 029	-16 745
TOTAL	23 649	21 292	27 926	26 352
VALEUR AU 1ER JANVIER	21 292		26 352	
Variations de périmètre	7			
Impôts différés reconnus dans l'état consolidé du résultat global	2 350		1 574	
VALEUR AU 30 JUIN	23 649		27 926	

Immobel France est le principal contributeur à la variation des actifs d'impôts différés.

Note 22. Stocks

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

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	30/06/2022
Belgique	26 846	205 310	72 984	305 140
Luxembourg	772	148 918		149 690
France	151 941	33 783		185 724
Allemagne		57 342		57 342
Pologne		43 920		43 920
Espagne		1 452		1 452
Royaume-Uni				
Total	179 559	490 725	72 984	743 268

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2021
Belgique	29 187	196 989	66 698	292 874
Luxembourg	581	143 220		143 801
France	136 134	31 058		167 192
Allemagne		59 033		59 033
Pologne		34 735		34 735
Espagne		988		988
Royaume-Uni				
Total	165 902	466 023	66 698	698 623

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
STOCKS AU 1ER JANVIER		698 623	683 121
Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks			25
Achats de l'exercice		995	72 716
Développements		143 383	246 743
Cessions de l'exercice		-103 637	-311 066
Coûts d'emprunts		4 513	9 364
Variations de périmètre		- 139	-1 588
Réductions de valeurs actées		- 471	- 692
MUTATIONS DE L'EXERCICE		44 644	15 502
STOCKS AU 30 JUIN 2022 / 31 DECEMBRE 2021		743 268	698 623

Les stocks ont augmenté principalement à cause de l'acquisition d'un immeuble supplémentaire pour le projet Rueil-Malmaison en France, du développement du projet Granaria en Pologne, de l'acquisition de Héros en Belgique et de la capitalisation de frais de gestion de projets et de coûts d'emprunt dans tous les pays, partiellement compensés par la vente du projet The Woods en Belgique.

Les principaux projets en stock comprennent O'Sea et Lebeau Sablon en Belgique, Polvermillen et Cat Club au Luxembourg, Saint-Antoine, Tati et Rueil-Malmaison en France, Eden en Allemagne et Granaria Gdansk en Pologne.

Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les coûts d'emprunt capitalisés sur les crédits de financement de projets et sur les obligations était de 2,7 % au 30 juin 2022 et de 2,2 % au 30 juin 2021.

Composantes par secteur géographique des mouvements de la période :	EUR ('000)	Achats/Développements	Cessions	Coûts d'emprunts	Variations de périmètre	Réductions de valeurs actées	Net
Belgique		61 527	-53 791	5 178	- 177	- 471	12 266
Luxembourg		18 066	-12 155	- 22			5 889
France		40 838	-21 974	- 370	38		18 532
Allemagne		13 840	-15 162	- 370			-1 692
Pologne		9 642	- 555	97			9 184
Espagne		465					465
Royaume-Uni							
Total		144 378	-103 637	4 513	- 139	- 471	44 644

La valeur du stock à récupérer dans :

	EUR ('000)
12 mois	163 820
> 12 mois	579 447
La répartition des stocks par type	
Sans permis	440 879
Permis obtenu, mais pas encore en développement	
En développement	302 389

La valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour les titres de créance liés aux immeubles de placement et aux stocks dans leur ensemble s'est élevée à 721 millions d'euros, par rapport à 759 millions d'euros à la fin de 2021, soit une diminution de 38 millions d'euros.

Au 30 juin 2020, ImmoBel a reconnu un engagement portant sur l'acquisition de nouveaux projets pour un montant de 236 millions d'euros pour un certain nombre de projets en Belgique, Luxembourg et Allemagne.

Note 23. Créances commerciales

Les créances commerciales se réfèrent aux zones géographiques suivantes :

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
Belgique		13 809	13 405
Luxembourg		1 202	4 554
France		16 679	15 590
Allemagne		2 908	2 204
Pologne		474	211
Espagne		2 152	2 152
TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES		37 224	38 116

L'analyse de l'échéancier clients se présente comme suit:	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
Echus < 3 mois		777	11 622
Echus > 3 mois < 6 mois		2 394	829
Echus > 6 mois < 12 mois		723	2 021
Echus > 1 an		1 972	1 482

RISQUE DE CRÉDIT

Les créances commerciales se rapportent principalement à des créances pour des entités mises en équivalence ou pour des clients. Le risque de crédit pour ces deux types de créances est considéré comme non significatif. Les créances envers des entités mises en équivalence sont généralement garanties par un actif en cours de développement. Les créances clients sont généralement garanties par l'actif vendu qui sert de collatéral (garantie).

Les dépréciations enregistrées sur les créances commerciales évoluent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
SITUATION AU 1ER JANVIER		627	542
Additions		15	85
MUTATIONS DE LA PERIODE		15	85
SITUATION AU 30 JUIN 2022 / 31 DECEMBRE 2021		642	627

Note 24. Actifs de contrats

Les actifs de contrats, provenant de l'application de la norme IFRS 15, se rapportent aux zones géographiques suivantes :

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
Belgique		99 753	78 552
Luxembourg		5 149	1 403
France		23 027	25 367
Allemagne		12 142	12 631
TOTAL ACTIFS DE CONTRATS		140 071	117 953

Les actifs de contrats comprennent les montants auxquels l'entité a droit en échange de biens ou de services qu'elle a déjà fournis à un client, mais pour lesquels le paiement n'est pas encore exigible ou est subordonné à la réalisation d'une condition particulière prévue au contrat. Lorsqu'un montant devient exigible, il est transféré au compte de créances. Une créance commerciale est comptabilisée dès que l'entité a un droit inconditionnel de percevoir un paiement. Ce droit inconditionnel existe à partir du moment où le paiement devient exigible.

Les créances commerciales, les autres créances et les actifs de contrats sont également soumis à un test de dépréciation conformément aux dispositions de la norme IFRS 9 sur les pertes de crédit attendues. Ce test ne

montre aucun impact significatif potentiel puisque ces actifs de contrats (et leurs créances y afférentes) sont généralement couverts par les actifs sous-jacents représentés par l'immeuble à transférer.

Au 30 juin 2022, la prise en compte du projet Commerce 46 en cours d'achèvement est le principal facteur contribuant à la variation des actifs de contrats, de même que les projets Bussy-St-Georges et Savigny-sur-Orge en France et le projet Canal au Luxembourg.

Note 25. Paiements anticipés et autres créances

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
Autres créances		46 916	27 815
dont : avances et garanties versées			
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer		31 400	20 247
avances et dividendes à recevoir		2 168	1 703
autres		13 348	5 865
Charges à reporter et produits acquis		8 080	8 425
dont : sur projets en développement		190	190
autres		7 890	8 235
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS		54 996	36 240

L'augmentation des autres créances est principalement liée aux paiements anticipés chez Immoel et Gasperich.

Note 26. Informations relatives à l'endettement financier net

L'endettement financier net du Groupe est le solde entre la trésorerie, les équivalents de trésorerie et les dettes financières (courantes et non courantes). Il s'élève à -646 546 milliers d'euros au 30 juin 2022, par rapport à -593 313 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)		263 580	273 377
Dettes financières non courantes (-)		730 397	507 596
Dettes financières courantes (-)		179 729	359 094
ENDETTEMENT FINANCIER NET		-646 546	-593 313

Le ratio d'endettement du Groupe¹⁰ s'établit à 56,0 % au 30 juin 2022, par rapport à 52,9 % au 31 décembre 2021. L'augmentation des dettes financières non courantes et la diminution des dettes financières courantes s'expliquent principalement par le remboursement d'une obligation de 100 millions d'euros à 5 ans et par l'émission d'une nouvelle obligation de 125 millions d'euros à 4 ans au premier semestre 2022.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les dépôts en espèces et les avoirs en banque et en caisse s'élèvent à 263 580 milliers d'euros, par rapport à 273 377 milliers d'euros à la fin de 2021, ce qui représente une diminution de 9 797 milliers d'euros.

La répartition de la trésorerie et des équivalents de trésorerie est la suivante :

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
Dépôts à terme d'une durée inférieure à 3 mois			
Valeurs disponibles		263 580	273 377
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		263 580	273 377

L'explication de la variation de la trésorerie disponible est donnée dans 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 des projets détenus par les différentes sociétés.

¹⁰ Le ratio d'endettement est calculé en divisant l'endettement financier net par la somme de l'endettement financier net et des fonds propres (part du groupe), le goodwill étant soustrait des fonds propres (part du groupe).

Dettes financières

Les dettes financières ont augmenté de 43 436 milliers d'euros, passant de 866 690 milliers d'euros au 31 décembre 2021 à 910 125 milliers d'euros au 30 juin 2022. Les dettes financières se composent comme suit :

Les dettes financières évoluent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
Emprunts obligataires non subordonnés :			
- échéance 31-05-2022 taux de 3,00 % - valeur nominale 100 MEUR			
- échéance 17-10-2023 taux de 3,00 % - valeur nominale 50 MEUR		50 000	49 903
- échéance 17-10-2025 taux de 3,50 % - valeur nominale 50 MEUR		50 000	50 000
- échéance 14-04-2027 taux de 3,00 % - valeur nominale 75 MEUR		75 000	75 000
- échéance 12-05-2028 taux de 3,00 % - valeur nominale 125 MEUR		125 000	125 000
- échéance 29-06-2026 taux de 4,75 % - valeur nominale 125 MEUR		125 000	
Contrats de location		8 128	2 130
Emprunts bancaires		297 269	205 563
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES		730 397	507 596
Emprunts obligataires non subordonnés :			
- échéance 31-05-2022 taux de 3,00 % - valeur nominale 100 MEUR			100 000
Emprunts bancaires		172 297	257 463
Contrats de location		1 975	1 630
Intérêts non échus		5 457	
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES COURANTES		179 729	359 094
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES		910 125	866 690
Dettes financières à taux fixes		425 000	399 903
Dettes financières à taux variables		479 668	466 787
Intérêts non échus		5 457	4 206
Montant des dettes garanties par des sûretés		449 566	438 301
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés		669 606	446 786

En 2022, une nouvelle obligation a été émise, avec échéance en 2026. Cette obligation n'a pas de clause restrictive supplémentaire ou spécifique par rapport aux obligations émises précédemment par la société. À l'instar des autres obligations émises par la société, il n'y a pas de dérivés intégrés, similaires aux obligations émises précédemment par la société.

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
DETTES FINANCIÈRES AU 1ER JANVIER		866 690	751 949
Dettes relatives aux contrats de location		6 343	-2 130
Dettes contractées		234 217	249 033
Dettes remboursées		-195 180	-128 872
Variation de juste valeur reconnue dans l'état consolidé du résultat global			
Effets de variation de périmètre		-7 400	
Mouvements sur emprunts obligataires - Intérêts non échus		4 250	12 565
Intérêts sur autres emprunts non échus		1 207	9 080
Amortissements des frais d'émission d'emprunts obligataires			195
VARIATION DE LA PERIODE		43 437	139 871
DETTES FINANCIÈRES AU 30 JUIN / 31 DECEMBRE 2021		910 126	891 820

Toutes les dettes financières sont libellées en euros.

À l'exception des obligations, le financement du Groupe et le financement des projets du Groupe sont assurés sur la base d'un taux à court terme, l'Euribor 1 à 12 mois, majoré de la marge commerciale.

À la fin du mois de juin 2022, la société disposait de liquidités disponibles consistant en une position de trésorerie de 263 millions d'euros, 30 millions d'euros de lignes de crédit corporate disponibles, 27 millions d'euros de papiers commerciaux non émis et 134 millions d'euros de lignes de financement de projets non utilisées.

Au 30 juin 2022, la valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantir les lignes de crédit « corporate » et « projets » s'élevait à 669 millions d'euros.

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

ECHÉANT DANS LA PÉRIODE COMPRISE ENTRE - EUR (000)	DE 0 A 1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 3 ANS	DE 3 A 4 ANS	DE 4 A 5 ANS	APRES 5 ANS	Total
Emprunts obligataires		50 000		175 000	75 000	125 000	425 000
Crédits Project Financing	148 997	175 320	78 753		15 695		418 766
Corporate Credit lines	2 000	2 500	23 000				27 500
Commercial paper	21 300	2 000					23 300
Lease contracts	1 975	8 128					10 103
Intérêts non échus et coûts amortis	5 457						5 457
MONTANT TOTAL DES DETTES	174 278	237 948	101 753	175 000	90 695	125 000	910 126

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Pour couvrir son exposition aux taux d'intérêt variables, la société utilise divers types d'instruments financiers.

- En avril 2020, la société a conclu un accord de plafonnement du taux d'intérêt à 0,5 % pour environ 75 % de l'exposition sur la partie variable de la dette (sur la base de la vision interne, c'est-à-dire avant l'application de la norme IFRS 11) jusqu'au 1^{er} juillet 2023.
- En mai 2021, la société a conclu un autre accord visant à plafonner le taux d'intérêt à 1,5 % sur une partie de la dette financière portant sur un montant notionnel de 225 millions d'euros pour la période du 3 juillet 2023 au 1^{er} juillet 2024.
- En décembre 2020, ImmoBel a conclu un contrat de couverture d'un prêt à taux variable. La société a recours à des swaps de taux d'intérêt pour convertir son exposition de taux variable en taux d'intérêt fixe afin de réduire le risque d'augmentation du taux d'intérêt EURIBOR. Le montant notionnel s'élève à 30 millions d'euros. Le swap de taux d'intérêt remplace le taux Euribor par un taux d'intérêt fixe chaque année sur le montant restant dû. Le produit dérivé se définit comme un instrument de couverture de flux de trésorerie et est comptabilisé à la juste valeur dans les bilans consolidés dans les autres actifs et/ou autres passifs. Le swap de taux d'intérêt et la dette sont soumis aux mêmes conditions.

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
PRODUITS DÉRIVES PAS DÉFINIS COMME INSTRUMENTS DE COUVERTURE			
Interest rate swaps			
PRODUITS DÉRIVES DÉFINIS COMME INSTRUMENTS DE COUVERTURE			
Interest rate swaps - cash flow hedges [Actif / Passif (-)]		1 943	- 160
TOTAL		1 943	- 160
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS			
ACTIF			
SITUATION AU 1ER JANVIER			
Variation reconnue dans le compte de résultats consolidé			
Variation reconnue dans les autres éléments de résultat global		1 943	
SITUATION AU 30 JUIN / 31 DECEMBRE 2021		1 943	
PASSIF			
SITUATION AU 1ER JANVIER		160	560
Variation reconnue dans le compte de résultats consolidé			- 316
Variation reconnue dans les autres éléments de résultat global		- 160	- 84
SITUATION AU 30 JUIN / 31 DECEMBRE 2021			160

L'augmentation du taux d'intérêt se traduirait par une augmentation annuelle de la charge d'intérêt sur la dette de 1 748 milliers d'euros par augmentation de 1 % pour environ 25 % de la partie variable de la dette, et un maximum de 2 622 milliers d'euros au total pour environ 75 % de la partie variable de la dette dans la mesure où le taux EURIBOR applicable est de 0 %.

Informations sur la juste valeur des instruments financiers

Le tableau ci-après répertorie les différentes classes d'actifs et de passifs financiers avec leur valeur comptable, comme présenté 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 (par exemple : créances et dettes commerciales), la juste valeur est présumée proche du coût amorti,
- Pour les dettes à taux fixe, sur la base de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs, estimés sur la base des taux du marché à la clôture.
- 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 la base de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés en fonction des courbes des taux d'intérêt à terme. Cette valeur est communiquée par l'institution financière contrepartie.
- Pour les obligations cotées, sur la base de la cotation à la clôture.

L'évaluation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers peut être caractérisée de l'une des manières suivantes :

- Niveau 1 : la juste valeur des actifs et passifs financiers assortis de conditions standard et négociés sur des marchés actifs et liquides est déterminée par rapport aux prix cotés sur les marchés actifs pour des actifs et passifs identiques,
- Niveau 2 : la juste valeur des autres actifs et passifs financiers est déterminée selon des modèles de valorisation généralement acceptés, sur la base de l'analyse de la valeur actualisée des flux de trésorerie, en utilisant des prix de transactions courantes observables sur le marché et des cotations des courtiers pour des instruments similaires. Ceci concerne principalement des instruments financiers dérivés,
- Niveau 3 : la juste valeur des actifs et passifs financiers restants est déduite de techniques de valorisation qui incluent des données qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables.

EUR ('000)	Montants comptabilisés conformément à IFRS 9					
	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable 30/06/2022	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats	Juste valeur 30/06/2022	Cash flow hedging 30/06/2022
ACTIFS						
Trésorerie et équivalents de trésorerie		263 580	263 580		263 580	
Autres actifs non courants	Niveau 2	1 006	1 006		1 006	
Créances commerciales	Niveau 2	37 224	37 224		37 224	
Autres créances d'exploitation	Niveau 2	178 315	178 315		178 315	
Autres actifs financiers courants	Niveau 1	1 992	1 992		49	1 943
TOTAL		482 117	482 117		480 174	1 943
PASSIFS						
Dettes portant intérêts	Niveau 1	900 023	900 023		900 023	
Dettes portant intérêts	Niveau 2	10 103	10 103		10 103	
Dettes commerciales	Niveau 2	129 413	129 413		129 413	
Autres dettes d'exploitation	Niveau 2	109 825	109 825		109 825	
Instruments financiers dérivés	Niveau 2					
TOTAL		1 149 364	1 149 364		1 149 364	

La société n'a apporté aucune modification à sa politique de gestion des risques financiers au cours du premier semestre 2022.

INVESTMENT GRADE

Les comptes bancaires sont détenus par des banques ayant la notation « investment grade » (Baa3/BBB- ou supérieure).

RISQUE DE LIQUIDITÉ

La société ne s'engage dans de nouveaux projets que lorsqu'elle dispose du financement corporate ad hoc, des financements de projets spécifiques ou des préventes. Par conséquent, le risque de liquidité lié à l'avancement d'un projet est très limité.

Les variations des taux de change ne sont pas considérées comme une estimation significative.

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Le Groupe est soumis, pour les obligations et lignes de crédit mentionnées ci-dessus, à un certain nombre d'engagements.

Ces engagements tiennent compte des fonds propres, de l'endettement financier net et de la relation de celui-ci avec les fonds propres et les stocks. Au 30 juin 2022, comme les années précédentes, le Groupe était en conformité avec tous ces engagements financiers.

RISQUE DE FLUCTUATION DES MONNAIES ÉTRANGÈRES

Le Groupe dispose d'une couverture limitée sur les risques de change sur ses activités. La monnaie fonctionnelle des projets en cours de développement en Pologne et des activités au Royaume-Uni est convertie respectivement de PLN en EUR (à l'exception de Central Point, dont la gestion se fait en EUR) et de GBP en EUR, avec un impact sur les autres éléments du résultat global.

Note 27. Dettes commerciales

Cette rubrique se ventile comme suit par zone géographique :

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
Belgique		55 360	41 548
Luxembourg		22 434	10 920
France		10 229	7 006
Allemagne		9 322	7 980
Pologne		28 017	12 065
Espagne		4 061	4 027
TOTAL DETTES COMMERCIALES		129 413	83 546

Les dettes commerciales se rapportent principalement aux projets O'Sea et Commerce 46 en Belgique, Eden en Allemagne, Canal au Luxembourg et Granaria en Pologne.

Note 28. Passifs de contrats

Les passifs de contrats, provenant de l'application de la norme IFRS 15, se rapportent aux zones géographiques suivantes :

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
Belgique		3 455	10 427
Luxembourg			
France		10 368	11 542
Pologne			
Espagne			
TOTAL PASSIFS DE CONTRATS		13 823	21 969

L'augmentation des passifs de contrats est principalement due aux projets O'Sea en Belgique et Lagarenne en France.

Les passifs de contrats comprennent les montants reçus par l'entité à titre de compensation pour des biens ou des services qui n'ont pas encore été fournis au client. Ils sont réglés par comptabilisation « future » des revenus lorsque les critères IFRS 15 pour la comptabilisation des produits ont été remplis.

Tous les montants reflétés dans les passifs de contrats se rapportent aux activités résidentielles pour lesquelles des revenus sont comptabilisés au fil du temps, ce qui crée des écarts entre les paiements et la réalisation des avantages.

Note 29. Variation du fonds de roulement

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

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Stocks, incluant les acquisitions et ventes de filiales détentrices d'un projet dédié		-54 761	17 317
Créances à moins d'un an		-49 469	-64 002
Frais reportés et produits à recevoir		10 172	-15 012
Cessions d'entreprises liées		2 721	0
Dettes commerciales		49 957	43 063
Dettes à payer au titre des impôts et de la sécurité sociale		1 350	-3 291
Dividendes à payer		0	- 848
Charges à payer et produits constatés d'avance		5 690	- 524
Autres		4 484	8 223
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		-29 856	-15 074

Les changements dans les contributeurs au fonds de roulement sont abordés dans les notes respectives plus haut dans ce rapport.

Note 30. Saisonnalité des résultats

En raison du caractère intrinsèque des activités de l'entreprise, le développement immobilier, les résultats du premier semestre 2022 ne peuvent pas être extrapolés à l'ensemble de l'année. Ces résultats dépendent des transactions finales effectuées avant le 31 décembre 2022.

Note 31. Continuité d'exploitation

Les chiffres réels relatifs au premier semestre 2022 et les prévisions pour 2022 montrent que l'appréciation de la direction concernant la continuité d'exploitation de la société reste appropriée et confirme les bonnes perspectives du Groupe.

Note 32. Événements significatifs postérieurs à la clôture intermédiaire

Aucun événement significatif susceptible de modifier les états financiers n'est survenu entre la date de clôture du 30 juin 2022 et le 8 septembre 2022, date à laquelle les états financiers ont été approuvés par le conseil d'administration.

Note 33. Parties liées

Les transactions des parties liées décrites dans la note 29 des Notes sur les états financiers consolidés au 31 décembre 2021 n'ont pas changé de manière significative à la fin du mois de juin 2022.

IV. Déclaration des personnes responsables

A³ Management BV, représentée par M. Marnix Galle en sa qualité de président exécutif du conseil d'administration et KB Financial Services BV, représentée par M. Karel Breda en sa 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 six 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 par le commissaire, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats du Groupe ImmoBel et de ses filiales.

V. Rapport de l'auditeur