Rapport intermédiaire

**Au 30 juin 2017**

|  |
| --- |
| SOMMAIRE  [1. Rapport de gestion intermédiaire 2](#_Toc491768794)  [2. États financiers consolidés intermédiaire abrégés 19](#_Toc491768796)  [2.a. État consolidé du résultat global (en milliers €) 19](#_Toc491768797)  [2.b. État consolidé de la situation financière (en milliers €) 20](#_Toc491768798)  [2.c. État consolidé des flux de trésorerie (en milliers €) 21](#_Toc491768799)  [2.d. État consolidé des variations des capitaux propres (en milliers €) 22](#_Toc491768800)  [2.e. Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés 23](#_Toc491768801)  [3. Déclaration des personnes reponsables 42](#_Toc491768802)  [4. Rapport du Commisaire 43](#_Toc491768803) |

# Rapport de gestion intermédiaire

### Faits marquants

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

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

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

### 2017, une année d’investissements

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

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

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

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

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

### Des chiffres de vente prometteurs

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

### Un second semestre ouvert vers l’avenir

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

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

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

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

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

### Un appel au marché pour soutenir sa croissance

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

### Maintien de la politique de dividende

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

### Analyse des chiffres consolidés (avant IFRS 11)

#### Résultat opérationnel

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

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

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

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

#### Résultat financier

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

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

#### Résultat net

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

#### Bilan consolidé

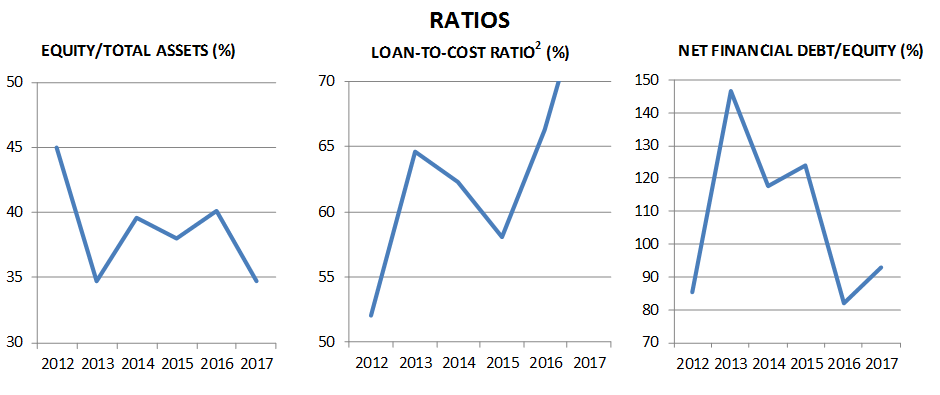
L’actif total de la société (après IFRS 11) s’élève au 30 juin 2017 à 821,1 MEUR et est principalement composé de la trésorerie de la société au 30 juin 2017 (179 MEUR), dont 100 MEUR proviennent de l’émission obligataire de mai 2017, et des projets en portefeuille. Ces-derniers se répartissent entre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

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

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

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

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



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

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

## **Activités du groupe IMMOBEL au premier semestre 2017**

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| Granary Island – 60.000 m² - Gdansk, Pologne, (Quote-Part IMMOBEL : 90%) | |
| Situation au 30 juin 2017 | Phase 1 :  Procédures administratives : la décision concernant le permis de construire d’un pont piéton a été rendue le 30 mai 2017.  La notification aux autorités de Gdańsk en vue de la reprise des travaux préparatoires (procédure de conception) a été envoyée le 8 juin 2017.  Situation actuelle des réservations :  Unités distinctes de l’hôtel : 65 sur 84 réservées, soit 77% de la surface totale  Commerces rez-de-chaussée : 9 sur 10 réservés, soit 94% de la surface totale  Commerces 1er étage : 0% de réservations  Parking : 48 réservations sur 133  L’hôtel est prévendu à UBM |
| Caractéristiques du projet | Le projet implique la préservation des vestiges historiques des greniers. Ils seront complétés par des logements fonctionnels modernes et un espace public. Pendant la première phase du projet de construction du pont piéton sur la Motława, le pont Stągiewny sera reconstruit et un nouveau mécanisme de levage sera ajouté. La marina sera également étendue. La rue Chmielna et le carrefour avec le boulevard Podwale Przedmiejskie seront rénovés, ce qui améliorera le système et l’infrastructure de transport. Le quai Długie Pobrzeże sera quant à lui modernisé. Le nombre d’emplacements prévus dans le parking souterrain était plus élevé que la quantité nécessaire pour les logements. Une partie sera donc mise à la disposition des visiteurs de Granaria. |
| Unités résidentielles | Phase 1 : 116 logements – 1 hôtel 4 étoiles – 11 unités commerciales |
| Programme | 60.000 m² d’espaces résidentiels en 4 phases, 1 ou 2 hôtel(s), espaces commerciaux au rez-de-chaussée. |
| Permis obtenu | Permis d’aménagement : Oui (phase 1) |
| Période de construction | Q1 2017/2023 |

|  |  |
| --- | --- |
| MÖBIUS – 60.000 m² - Bruxelles, Belgique | |
| Situation au 30 juin 2017 | Les procédures de demande de permis sont en cours, nous devrions les obtenir cette année, conformément aux engagements pris avec Allianz.  Pour la tour I, les discussions avec Allianz se déroule conformément au contrat, un programme définitif a été arrêté et la procédure de soumission aux entrepreneurs a été lancée.  Pour la tour II, des contacts avec des occupants potentiels ont été pris, pas encore de discussions concrètes à ce stade. |
| Caractéristiques du projet | Le projet réunit deux élégantes tours de forme elliptique implantées au nord de Bruxelles, au cœur même du quartier d’affaires. Les bâtiments, entièrement passifs, offrent une vue panoramique à couper le souffle et font la part belle à la lumière naturelle. Organisés autour d’un noyau central, les plateaux de bureaux bénéficient d’un design épuré et sont pourvus d’une terrasse au 21ème étage. |
| Programme | 2 immeubles de bureaux |
| Permis obtenus | Permis d’urbanisme : Nouveau permis d'urbanisme introduit  Permis d’environnement : Nouveau permis introduit |
| Période de construction | S.O. / S.O. |

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| CHAMBON – 50.000 m² - Bruxelles, Belgique | |
| Situation au 30 juin 2017 | Projet livré |
| Caractéristiques du projet | En plein centre historique de Bruxelles, la réhabilitation d’un bâtiment historique en forme de fer à cheval abrite des appartements et penthouse très haut de gamme, dotés de services résidentiels complets. Le projet comprend également un magnifique jardin signé par l'architecte paysagiste Wirtz, ainsi que deux hôtels. |
| Unités résidentielles | 250 appartements & penthouses  134 studios pour étudiants  2 hôtels |
| Programme | 20.000 m² d’espace de bureaux et de surface hôtelières  30.000 m² de surfaces résidentielles et de commerces de détail |
| Permis obtenus | Permis d’urbanisme : Oui - Permis d’environnement : Oui |
| Période de construction | Q1 2013 / Q4 2016 |

|  |  |
| --- | --- |
| LEBEAU - 42.000 m² - Bruxelles, Belgique | |
| Situation au 30 juin 2017 | Définition définitive du programme |
| Caractéristiques du projet | Le projet "Lebeau - Sablon" est un complexe unique à usage mixte situé sur la Place du Grand Sablon, l'un des quartiers les plus exclusifs de Bruxelles. Le projet propose des appartements résidentiels et des commerces de détail très haut de gamme. Il offre une proximité immédiate avec les restaurants les plus courus et les boutiques les plus en vue. |
| Unités résidentielles | A déterminer |
| Programme | 36.000 m² d'espaces résidentiels, 4.100 m² de commerces |
| Permis obtenus | S.O. |
| Période de construction | Q1 2020 / Q3 2023 |

|  |  |
| --- | --- |
| DOMAINE DES VALLÉES - 37.000 m² - Grez-Doiceau, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 50%) | |
| Situation au 30 juin 2017 | 80% vendu en phase 1 (169 unités) |
| Caractéristiques du projet | À proximité immédiate d’une gare et à quelques kilomètres de Wavre, ce nouveau quartier convivial comprend plus de 200 logements : 156 maisons unifamiliales (2 à 3 façades), 2 maisons destinées aux logements communautaires et 45 appartements sont disséminés au milieu d’espaces verts. |
| Unités résidentielles | 210 |
| Programme | 203 unités résidentielles (158 maisons 2 à 3 façades et 45 appartements) et 6 unités commerciales et une crèche, dont 37 unités achetées par la Régie Foncière du Brabant wallon |
| Permis obtenus | Permis d’urbanisme : Oui - Permis d’environnement : Oui |
| Période de construction | Q4 2015 / Q4 2019 |

|  |  |
| --- | --- |
| LIVINGSTONE - 36.000 m² - Luxembourg-Ville, Grand-Duché du Luxembourg (Quote-Part MMOBEL : 33%) | |
| Situation au 30 juin 2017 | Livingstone phase I : Dépôt de la demande d’autorisation de bâtir prévu début juillet 2017  Livingstone phase II : Dépôt de la demande d’autorisation de bâtir prévu début septembre 2017 |
| Caractéristiques du projet | En plein cœur d’un quartier dynamique de la capitale et à proximité du Parc de Cessange et des connexions autoroutières, Livingstone bénéficie de toutes les commodités en intégrant à son rez-de-chaussée un city market. Conçue sous forme de semi ilot, la résidence prévoit pour la quasi-totalité des appartements balcons ou loggias ainsi qu’une cour intérieure arborée. |
| Unités résidentielles | 251 appartements |
| Programme | 30.700 m² d'espaces résidentiels. 5.300 m² d'espaces commerciaux. |
| Permis obtenus | PAP (Plan d’aménagement particulier)  Sloopvergunning |
| Période de construction | Phase 1: Q3 2017 / Q1 2020  Phases 2 and 3: TBD |

|  |  |
| --- | --- |
| BELLA VITA - 33.300 m² - Waterloo, Belgique, (Quote-Part IMMOBEL : 50%) | |
| Situation au 30 juin 2017 | 100% vendu (excepté 8 emplacements de parking) |
| Caractéristiques du projet | Implanté sur un magnifique site patrimonial marqué par une architecture Arts & Crafts, le projet Bella Vita est un tout nouveau quartier conçu pour les familles. Il associe tous les équipements nécessaires (Installations médicales et paramédicales, maison de repos, crèche, piscine...) à des bâtiments adaptés aux différentes générations, avec une accessibilité très poussée pour les plus seniors. |
| Unités résidentielles | 269 |
| Programme | 182 appartements et 87 maisons, une crèche, une résidences-services, un centre de soins, une piscine, un restaurant, un magasin, une bibliothèque, un gymnase, des bureaux, des salles de réunion. |
| Permis obtenus | Permis d’urbanisme : Oui - Permis d’environnement : Oui |
| Période de construction | Q2 2013 / Q4 2015 |

|  |  |
| --- | --- |
| INFINITY – 33.300 m² - Luxembourg-Ville, Grand-Duché de Luxembourg | |
| Situation au 30 juin 2017 | Terrassement en cours. Début de la construction prévu pour octobre 2017.  50 % des surfaces résidentielles sont réservées  100% des surfaces commerciales et de bureaux sont déjà loués  Signature du bail emphytéotique et lancement des travaux de terrassement le 16.02 |
| Caractéristiques du projet | Situé à l’entrée du Kirchberg, idéalement desservi et à proximité immédiate des institutions européennes, le complexe immobilier INFINITY offre une adresse prestigieuse présentant une visibilité unique au Luxembourg. Dessiné par l’architecte Bernardo Fort-Brescia, le projet INFINITY se définit par deux tours sculpturales reliées entre elles par une galerie commerciale pourvue d’un toit végétal. |
| Unités résidentielles | 150 appartements, penthouse et studios |
| Programme | 33.300 m² d'espaces à usage mixte, 150 unités résidentielles, 6.500 m² d'espaces commerciaux (23 boutiques, cafés et restaurants), 6.800 m² d'espaces de bureaux. |
| Permis obtenus | Réception de l’autorisation de bâtir le 24 avril 2017 |
| Période de construction | Q1 2016 / Q4 2019 |

|  |  |
| --- | --- |
| POLVERMILLEN – 26.600 m² - Luxembourg-Ville, Grand-Duché de Luxembourg | |
| Situation au 30 juin 2017 | Signature du contrat de financement entrainant la maitrise totale du foncier de Polvermillen le 10 mars 2017  Dépôt de la demande d’autorisation de bâtir prévue pour fin 2017  Lancement de la commercialisation prévu au premier semestre 2018 |
| Caractéristiques du projet | Ce complexe sur les berges de l’Alzette propose un cadre de travail tout à fait nouveau entre ville et nature. Situé à proximité immédiate du centre et du plateau du Kirchberg, il offre un programme mixte très complet : bureaux mais également maisons, lofts, appartements, studios... Imaginé selon une approche durable, il a pour vocation à réhabiliter et redessiner un tout nouveau quartier dans un cadre particulièrement vert, respectueux de l’âme et de l’histoire du site. |
| Unités résidentielles | 210 appartements & maisons |
| Programme | 25.000 m² d'espaces résidentiels (1 maison de maître, 17 maisons, 10 lofts, 181 appartements et studios), 1.600 m² d'espaces de bureaux |
| Permis obtenus | PAG (Plan d’Aménagement Général) et PAP (Plan d’Aménagement Particulier)  Arrêtés ministériels de démolition et d’assainissement |
| Période de construction | Q1 2018 / Q4 2020 |

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

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

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

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| PARC SENY - 13.200 m² - Auderghem, Belgique | |
| Situation au 30 juin 2017 | Démantèlement finalisé  Finalisation du contrat d’entreprise  Permis modificatif a été introduit en juillet 2017  La commercialisation a débuté en juin 2017 – 13% vendu |
| Caractéristiques du projet | À Auderghem, en retrait du Boulevard du Souverain, et à proximité immédiate de la station de métro Herrmann-Debroux, le projet bénéficie d’un environnement extrêmement vert et arboré. Il consiste en la transformation d’un bâtiment années ‘70 en un ensemble de logements très qualitatifs et respectueux de l’environnement à côté du Parc Seny. |
| Unités résidentielles | 120 appartements |
| Programme | 120 appartements, dont studios, 1, 2 et 3 chambres, penthouses  156 emplacements de parking en sous-sol  128 emplacements de vélo en sous-sol  16 emplacements de moto en sous-sol |
| Permis obtenus | Permis d’urbanisme : Oui |
| Période de construction | Début des constructions prévus pour septembre 2017 |

|  |  |
| --- | --- |
| LAKE FRONT – 12.000 m² - Knokke-Heist, Belgique | |
| Situation au 30 juin 2017 | Phase 1 livré – 91% vendu  Phase 2 – livraison prévue en Q2/3 2018 – 87% vendu |
| Caractéristiques du projet | À quelques minutes à pied du magnifique centre urbain de Knokke, ce complexe résidentiel surplombe le plan d'eau du Duinenwater. Il propose des appartements exclusifs avec vue sur l'eau, à deux pas du nouveau golf, de la piscine et de la plage. |
| Unités résidentielles | Phase 1 : 70 appartements. Phase 2 : 50 appartements. |
| Programme | 12.000 m² d'espaces résidentiels |
| Permis obtenu | Permis d’urbanisme : Oui - Permis d’environnement : Oui |
| Période de construction | Phase 1 : Q3 2014 / Q3 2016. Phase 2 : Q2 2016 / Q3 2018. |

|  |  |
| --- | --- |
| RIVERVIEW – 11.000 m² - Nieuport, Belgique | |
| Situation au 30 juin 2017 | 77% vendu |
| Caractéristiques du projet | À quelques minutes du centre et du front de mer, dans le quartier convoité du nouveau port de plaisance de Nieuwpoort, cet ensemble à l’architecture moderne est orienté côté ancien canal Furnes-Nieuwpoort (Riverview) ou côté vieille ville (Heritage). Véritable oasis de lumière, il propose de spacieux appartements et penthouses pourvus de terrasses. |
| Unités résidentielles | 101 appartements & penthouses |
| Programme | 11.000 m² d'espaces résidentiels |
| Permis obtenus | Permis d’urbanisme : Oui - Permis d’environnement : Oui |
| Période de construction | Q3 2015 / Q4 2017 |

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| Chien Vert - 5.000 m² - Bruxelles, Belgique | |
| Situation au 30 juin 2017 | Permis définitif, vente en bloc à un tiers promoteur |
| Caractéristiques du projet | Situé en face du parc de Woluwe, le projet prévoit de réhabiliter un immeuble de bureaux de la fin des années 80 en appartements contemporains aux finitions soignées. Très bien desservi en moyens de transports et de communication, il vise à offrir une excellente qualité de vie dans un environnement très vert. |
| Unités résidentielles | 44 |
| Programme | 44 appartements, 1 unité de bureaux et 1 agence bancaire louée à KBC Bank |
| Permis obtenus | Permis d’urbanisme : Oui - Permis d’environnement : Oui |
| Période de construction | Projet en phase de vente en bloc – La construction sera redémarrée par l’acquéreur. |

|  |  |
| --- | --- |
| T’ZOUT - 4.700 m² - Coxyde, Belgique | |
| Situation au 30 juin 2017 | Permis obtenu ; début des travaux Q3 2017 ; lancement commercial août 2017 |
| Caractéristiques du projet | Le projet 't Zout est un complexe résidentiel unique d'appartements-services situé à Coxyde (Saint-Idesbald), entre le magnifique centre du bourg et la mer. Ce projet à taille humaine propose un mode de vie agréable et facile dans cette cité balnéaire belge très attractive. |
| Unités résidentielles | 54 appartements |
| Programme | 4.700 m² d’espaces résidentiels |
| Permis obtenus | Permis d’urbanisme : Oui - Permis d’environnement : Oui |
| Période de construction | Q3 2017 / Q3 2019 |

|  |  |
| --- | --- |
| PARC SAINTE-ANNE - 3.500 m² - Auderghem, Belgique | |
| Situation au 30 juin 2017 | 22 unités vendues sur 26 – 85% vendu |
| Caractéristiques du projet | Implanté dans un parc arboré tout proche du Domaine du Val Duchesse, ce complexe résidentiel prévoit des logements contemporains (du studio au penthouse) aux finitions élégantes. Chaque appartement bénéficie de sa terrasse avec vue sur le parc ou l’îlot intérieur, faisant la part belle au calme et à la lumière. |
| Unités résidentielles | 26 |
| Programme | 1 immeuble résidentiel comprenant 26 appartements de standing |
| Permis obtenus | Permis d’urbanisme : Oui - Permis d’environnement : Oui |
| Période de construction | Q1 2016 / Q2 2018 |

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

### Actions propres

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

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

# États financiers consolidés intermédiaire abrégés

## ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS €)



## ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS €)



## ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN MILLIERS €)



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

## ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EN MILLIERS €)



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

## NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

### Note 1. Base de préparation

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

### Note 2. Principes et méthodes comptables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette nouvelle norme comprend 3 volets distincts :

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

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

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

###### Ventes de bureaux

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

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

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

###### Ventes de projet résidentiels

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

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

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

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

###### Lotissement

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

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

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

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

### Note 3. Principaux jugements et estimations

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

### Note 4. Principaux risques et incertitudes

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

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

### Note 5. Périmètre de consolidation



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

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

### Note 6. Information sectorielle – Données financières par secteur

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

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

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









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

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

### Note 7. Chiffres d’affaires



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

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

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

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

### Note 8. Autres produits opérationnels



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

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

### Note 9. Coûts des ventes



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

### Note 10. Frais de commercialisation

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

### Note 11. Frais d’administration



### Note 12. Coentreprises et entreprises associées

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



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



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

### Note 13. Résultat financier



### Note 14. Impôts sur le résultat



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

### Note 15. Résultat par action

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

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



### Note 16. Participations dans les coentreprises et entreprises associées



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



### Note 17. Impôts différés

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



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

### Note 18. Stocks

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



### Note 19. Créances commerciales



### Note 20. Autres actifs courants



### Note 21. Informations relatives à l’endettement financier net

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



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

#### Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles s’élèvent à € 179 099 milliers par rapport à

€ 120 638 milliers à fin 2016, soit une augmentation de € 58 461 milliers.

Les valeurs disponibles se détaillent comme suit :



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

#### Dettes financières

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

Toutes les dettes financières sont libellées en EUR.

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

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

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



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

#### Risque et taux d’intérêt

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

Dans le cadre de la mise à disposition de crédits long terme, «corporate» ou «project financing», le Groupe utilise des instruments financiers dérivés afin de couvrir les fluctuations de taux d’intérêts.

Au 30 juin 2017, les instruments financiers dérivés conclus en vue de couvrir des risques futurs sont les suivants :



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



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

#### Informations sur la juste valeur des instruments financiers

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

La juste valeur des instruments financiers est déterminée comme suit :

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

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

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



#### Engagements financiers

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

### Note 22. Dettes commerciales



### Note 23. Autres passifs courants



### Note 24. Variation du fonds de roulement



### Note 25. Saisonnalité des résultats

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

### Note 26. Évènements postérieurs à la clôture

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

### Autres événements postérieurs à la clôture

#### Vilpro

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

La transaction devrait être finalisée début octobre 2017.

#### CBD One

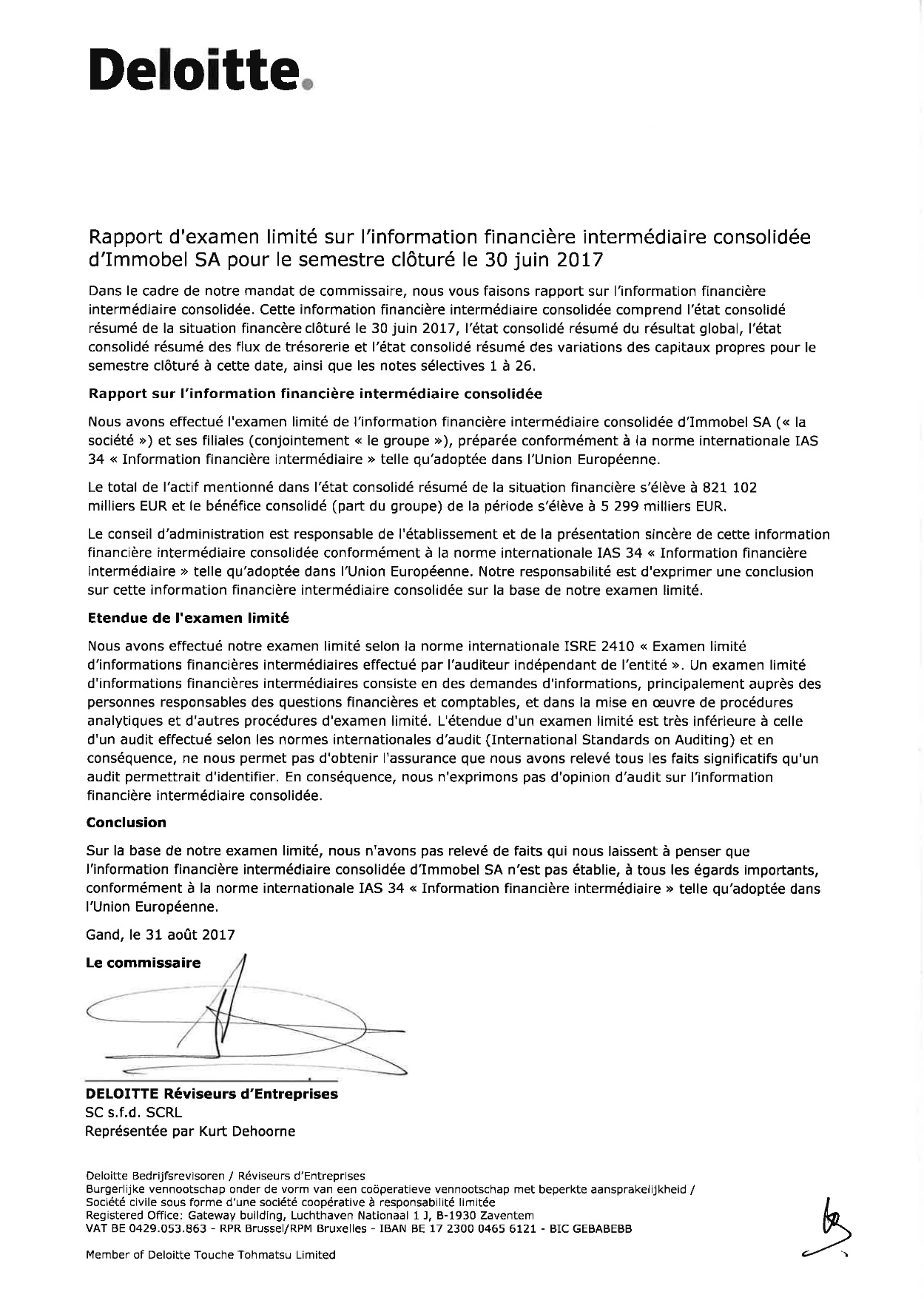
Par un arrêt du 9 août la cour d’appel de Varsovie a rejeté l’entièreté des actions contre le projet CBD One, lequel avait été suspendu à cause d’actions en revendication. Le développement de ce projet devrait reprendre donc son cours en Q4 2017. Ce projet emblématique de 18.000 m², localisé au cœur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

# Déclaration des personnes reponsables

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

* le rapport intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants et, le cas échéant, des principales transactions entre parties liées survenues au cours des 6 premiers mois de d’exercice, et de leur incidence sur le jeu d’états financiers résumés, ainsi qu’une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l’exercice.
* le jeu d’états financiers résumés, établi conformément aux normes comptables applicables et ayant fait l'objet d’une revue limitée par le commissaire, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats du Groupe IMMOBEL et des filiales comprises dans la consolidation.

# Rapport du Commisaire

****