



IMMOBEL
since 1863

RAPPORT INTERMÉDIAIRE

Au 30 juin 2019

SOMMAIRE

1.	Rapport de gestion intermédiaire	2
2.	États financiers consolidés intermédiaire abrégés.....	2
2.a.	État consolidé du résultat global (en milliers EUR).....	21
2.b.	État consolidé de la situation financière (en milliers EUR)	22
2.c.	État consolidé des flux de trésorerie (en milliers EUR).....	23
2.d.	État consolidé des variations des capitaux propres (en milliers EUR)	24
2.e.	Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés	25
3.	Déclaration des personnes responsables	45
4.	Rapport du Commissaire	46



1. RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

Faits marquants

Les revenus opérationnels d'IMMOBEL au premier semestre de 2019 ont augmenté de 44,1 % pour atteindre EUR 140,8 millions, tandis que son EBITDA¹ et son résultat net (part du Groupe) ont atteint respectivement EUR 67,2 millions et EUR 56,4 millions. Il en résulte un bénéfice net de EUR 6,43/action, contre EUR 1,71/action au cours de la période correspondante de l'année dernière. Le résultat obtenu au cours des six premiers mois correspond à lui seul au résultat annuel de l'année record 2018.

Le bilan de la société, avec des fonds propres de EUR 380,7 millions et un endettement net de EUR 446,9 millions à la fin du mois de juin 2019, reste solide avec un taux d'endettement de 54 %.

IMMOBEL a acquis au premier semestre 91 600 m² de nouveaux projets en Belgique, en Allemagne et en France pour une « Expected sales value »² de plus de EUR 550 millions, renforçant ainsi son portefeuille tant dans le résidentiel que dans les bureaux. Avec une « Expected sales value » de l'ensemble de son portefeuille s'établissant actuellement à EUR 4,4 milliards, la société devrait continuer à réaliser de solides résultats récurrents dans les années à venir, sous l'effet de transactions exceptionnelles comparables à celles enregistrées en 2019, qui devraient devenir plus fréquentes.

IMMOBEL a racheté 100 % de Nafilyan & Partners, sa filiale de promotion résidentielle française après la date de clôture des comptes.

IMMOBEL sera inclus dans l'indice BEL Mid, l'indice boursier Mid-Cap d'Euronext Brussels, à partir du 23 septembre 2019, grâce à l'intérêt accru des investisseurs pour IMMOBEL.

Résultats financiers exceptionnels...

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

Résultats	30/06/2019	30/06/2018	Variation
Revenus opérationnels	140,8	97,7	+ 44 %
EBITDA	67,2	22,1	+ 204 %
Bénéfice net - part du Groupe	56,4	15,0	+ 276 %
Bénéfice net par action (EUR/action)	6,43	1,71	+ 276 %

Bilan	30/06/2019	31/12/2018	Variation
Stocks ³	879,6	744,0	+ 18%

¹ EBITDA (Bénéfice avant intérêts, taxes, amortissements et dépréciations) se rapporte au Résultat d'exploitation avant amortissement et dépréciations d'actifs (tel qu'il est inclus dans les Frais d'administration)

² « Expected sales value » correspond au chiffre d'affaires futur total attendu (part d'IMMOBEL) de tous les projets en portefeuille.

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



Capitaux propres	380,7	344,7	+ 10%
Endettement net	446,9	344,9	+ 30%

Les **revenus opérationnels** du premier semestre ont principalement été portés par les ventes dans le segment résidentiel en Belgique et au Luxembourg (EUR 68 millions), les lotissements (EUR 14 millions) et la vente d'un immeuble de bureaux (Nova) au Luxembourg (EUR 51,4 millions). Les principales contributions aux ventes résidentielles sont le fait d'O'Sea (EUR 13,6 millions), Parc Seny (EUR 8,7 millions), Royal Louise (EUR 7,0 millions) en Belgique et Infinity (EUR 16,2 millions) au Luxembourg.

La croissance de l'EBITDA et du revenu net provient principalement des revenus opérationnels et de la vente de 50 % de Möbius II à Bruxelles.

Le stock a augmenté de EUR 135,6 millions à la suite des acquisitions de nouveaux projets en Allemagne, en France et en Belgique, avec pour corollaire une augmentation de l'« expected sales value » du portefeuille d'IMMOBEL de plus de EUR 550 millions, pour s'établir à EUR 4,4 milliards.

La hausse de l'**endettement net de EUR 102 millions** résulte principalement de nouvelles acquisitions réalisées au premier semestre, du paiement du dividende annuel et du remboursement d'une obligation de EUR 35,6 millions. Ceci se traduit par une baisse de la trésorerie de EUR 47 millions et une augmentation de l'endettement brut de EUR 55 millions.

... générés par la solide performance de son portefeuille et quelques transactions exceptionnelles

Le portefeuille de développement à la fin juin 2019 comprenait plus de 1 000 000 m² (Nafilyan & Partners compris) répartis dans six pays (Belgique, Luxembourg, Pologne, France, Espagne et Allemagne), avec une « expected sales value » de EUR 4,4 milliards.

BELGIQUE

En Belgique, outre 10 projets résidentiels déjà opérationnels en 2018 et trois projets opérationnels acquis dans le cadre de l'acquisition d'Urban Living Belgium l'année dernière, IMMOBEL a lancé trois nouveaux projets résidentiels et a réalisé un chiffre d'affaires de EUR 66,2 millions. En avril 2019, 50 % des actions de Möbius II ont été vendues à Fidentia, un gestionnaire Belge de fonds d'investissement en immobilier.

Divers projets résidentiels d'envergure sont en cours de commercialisation et se trouvent en phase de construction. Le tableau ci-dessous illustre les ventes des équipes d'IMMOBEL :

Projet	m ²	% vendus	Construction	Achèvement
Universalis Park	110 000 (Phase 1 : 15 000)	98 % (de la phase 1)	début T4 2015	T4 2018
O'Sea	88 500 (Phase 1 : 18 000)	84 % (de la phase 1)	début T1 2017	T3 2019
	(Phase 2 : 24 000)	13 % (de la phase 2)	début T2 2019	T2 2022
Vaartkom	14 000	100 %	début T2 2018	T4 2020



Ernest	50 000 (Phase 1 : 23 800)	100 % (de la phase 1)	début en 2014	2016
	(Phase 2 : 26 200)	89 % (de la phase 2)	début T4 2017	T2 2020
Lake Front	12 000 (Phase 1 : 7000)	100 % (de la phase 1)	début T3 2014	T3 2016
	(Phase 2 : 5000)	96 % (de la phase 2)	début T2 2016	T3 2018
Riverview	11 000	100 %	début T3 2015	T4 2017
Parc Seny	13 200	87 %	début T4 2017	T1 2020
Royal Louise	8000	96 %	début T1 2018	T4 2020
Greenhill Park	6000	84 %	début T3 2017	T4 2019
't Zout	4700	89 %	début T4 2017	T4 2019
Tunnelplaats	26 000	40 %	début T3 2018	T4 2019
Jambes	28 400 (Phase I : 10 000)	49 %	début T2 2017	T4 2019
Bree	30 000	19 %	début T2 2019	T4 2025
Kattendijkdok	5400	91 %	début T2 2015	T2 2018
Erpent	17 000	24 %	début T3 2018	T2 2021
Wavre	8800	28 %	début T1 2019	T4 2023

Landbanking (370 hectares) a vendu 107 parcelles.

Les projets de bureaux suivants sont en construction : Möbius I (28 000 m², vendus à 100 %) et Möbius II (32 000 m²) dans le quartier central des affaires de Bruxelles et Cala (20 000 m²) à Liège.

Les demandes de permis ont été soumises pour divers projets situés à Bruxelles ou dans ses environs tels que Universalis Park (57 000 m²), De Brouckère (43 800 m²), Îlot Saint-Roch (26 000 m²), Lebeau (41 000 m²), Panorama (RAC 4) (57 000 m²), Commerce 46 (13 800 m²) et Key West (61 000 m²).

IMMOBEL acquiert le Centre Monnaie (62 000 m²) à Bruxelles, siège actuel de Bpost et des services administratifs de la ville de Bruxelles, en s'associant à Whitewood, un gestionnaire d'immobilier et d'actifs, et DW Partners, un groupe de private equity basé aux États-Unis. À Anderlecht, elle a porté sa participation dans le projet Key West (61 300 m²) à 50 %.

LUXEMBOURG

Au Luxembourg, IMMOBEL a réalisé un chiffre d'affaires de 67,9 millions EUR durant le premier semestre de 2019 en raison de la vente de l'immeuble de bureaux Nova et de la commercialisation de projets résidentiels en cours de développement.



Le tableau ci-dessous présente différents projets résidentiels d'envergure qui sont actuellement prévendus :

Projet	m ²	% vendus	Construction	Achèvement
Livingstone	36 000	100 % (de la phase 1)	début T3 2018	T4 2020
		100 % (de la phase 2)	début T4 2018	T1 2021
Infinity	21 500	99 % (résidentiel)	début T4 2017	T2 2020
Fuussbann	8100	100 %	début T1 2017	T2 2019

Le projet Infinity Living est intégralement vendu.

IMMOBEL Luxembourg a cédé 100 % de ses parts dans Centre Étoile S.à.r.l, propriétaire de l'immeuble de bureaux NOVA (anciennement Centre Étoile) situé place de l'Étoile à Luxembourg, au groupe d'assurance mutualiste français Monceau Assurances. De plus, IMMOBEL Luxembourg vendra Infinity Working & Shopping (13 300 m²) d'ici fin 2019, à la réception du projet, à REAL I.S., un gestionnaire d'actifs immobiliers allemand. Cette vente devrait avoir un impact significatif sur le résultat net du second semestre de 2019.

Le projet Polvermillen (26 600 m²) se trouve au stade de la demande de permis.

POLOGNE

En Pologne, IMMOBEL termine les travaux de construction de la première phase du projet Granary Island, qui est prévu à 92,6 %. La réception provisoire des appartements a débuté. Une demande de permis de bâtir pour les phases ultérieures de Granary Island (41 700 m²) a été soumise.

IMMOBEL Pologne a poursuivi la construction de Central Point, un projet phare de développement de bureaux à Varsovie. À terme, ce projet proposera un peu plus de 19 000 m² de surface, dont 18 000 m² d'espace de bureaux et 1100 m² d'espace commercial. WeWork, fournisseur mondial d'espaces de bureaux flexibles et modernes, poursuit son expansion à travers la Pologne et a réservé 5500 m² en leasing dans Central Point.

FRANCE

En France, IMMOBEL a acheté 100 % dans Nafilyan & Partners, sa filiale de promotion résidentielle. Initialement envisagée en 2017 sous la forme d'un rachat progressif sur une période de 3 ans, IMMOBEL a décidé d'accélérer cette acquisition en augmentant en 2019 sa participation initiale (50 % prévus à ce stade) à 100 %, largement en avance sur le calendrier. Elle permet à IMMOBEL de prendre le contrôle de la gestion de l'entreprise, compte tenu du fait que les performances sont en retard par rapport au *business plan* initialement prévu en décembre 2017. Le prix de transaction s'est élevé à environ 40 % du prix plafonné contractuellement de EUR 130 millions, conformément à une baisse du niveau d'activité et de la rentabilité.



Le chiffre d'affaires de Nafilyan & Partners s'est élevé à EUR 40,9 million⁴ pour les six premiers mois de l'année 2019, avec 25 projets en cours de commercialisation et/ou construction.

IMMOBEL France a acquis son premier projet de bureaux, Saint-Antoine (5000 m²), situé dans l'iconique quartier du Marais à Paris, et est actuellement en cours d'acquisition d'un deuxième projet. IMMOBEL France détient un droit exclusif d'achat d'un troisième projet.

ALLEMAGNE

En Allemagne, IMMOBEL a acquis son premier projet (Eden) dans le centre-ville de Francfort, situé entre le quartier central des affaires, la gare et le centre des expositions. Le projet possède déjà un permis et la construction devrait débuter au second semestre de 2019. La commercialisation a été lancée et a rencontré un franc succès.

ESPAGNE

En Espagne, le projet dans le secteur Leisure d'IMMOBEL sur la côte de Marbella (65 000 m²) a progressé, avec la conclusion d'un accord avec le groupe hôtelier « Four Seasons » et une procédure de permis générale qui arrive à son terme.

Pour plus d'informations à propos des projets, veuillez [cliquer ici](#).

RESSOURCES HUMAINES ET COMPLIANCE

IMMOBEL a affiné une trajectoire pour sa gouvernance et la gestion de ses ressources humaines pour s'adapter aux prochaines étapes de sa croissance. Elle a ainsi pu attirer des talents de premier plan sur le marché international. Ainsi, plusieurs recrutements ont été concrétisés.

Fabien Acerbis a rejoint IMMOBEL en tant que Directeur général d'IMMOBEL France et donc de Nafilyan & Partners. Fabien Acerbis quitte Bouygues Immobilier, où il occupait le poste de Directeur Général pour toutes les activités résidentielles en Île-de-France.

IMMOBEL a décidé de désigner un CEO pour ses activités en Allemagne. Celui-ci prendra ses fonctions le 1^{er} octobre.

IMMOBEL se réjouit de l'arrivée du leadership parisien et allemand, deux personnalités qui se situaient au top absolu de leur marché. La preuve que les meilleurs talents européens voient dans IMMOBEL une marque de haute qualité à laquelle ils souhaitent associer leur avenir.

Marnix Galle, Président exécutif du Conseil d'administration, combine depuis le 1^{er} juillet ses fonctions de Président exécutif avec celles de CEO du Groupe. Le CEO sortant, Alexander Hodac, a quitté le Groupe le 30 juin.

⁴ Selon les IFRS. Le chiffre d'affaires en vertu des GAAP françaises s'élève à EUR 61,9 millions au premier semestre 2019, contre EUR 57,5 millions au premier semestre 2018 (+7,6 %). Nous vous rappelons que les chiffres figurant dans notre communiqué de presse du 02.07.2019 sont également libellés selon les GAAP françaises.



La structure de gouvernance d'IMMOBEL a encore été renforcée conformément à la stratégie d'internationalisation et au développement de son processus interne de « checks and balances » :

- Johan Bohets, ancien Chief Risk Officer et membre exécutif du Conseil d'administration de Dexia, a rejoint l'équipe d'IMMOBEL le 17 juin dernier, en tant que General Counsel.
- Filip Depaz, ancien COO et membre du Conseil d'administration de la société NN Insurance Belgium, a rejoint l'équipe d'IMMOBEL le 1^{er} août en tant que Chief Operating Officer.
- Alexis Prevot, Senior Portfolio Manager dans le département Real Estate & Infrastructure de Abu Dhabi Investment Authority (ADIA), a rejoint l'équipe d'IMMOBEL le 1^{er} septembre en tant que Chief Investment Officer.
- Le Comité d'investissement sera renforcé par un membre externe spécialisé : Thierry Vanden Hende, ancien Managing Director chez Morgan Stanley Real Estate Fund.

Le Conseil d'Administration d'IMMOBEL a appris avec tristesse le décès de Monsieur Manfred Loeb, Président Honoraire de la Société, qui est décédé ce 14 septembre 2019. C'est avec le plus grand dévouement qu'il avait depuis le 29 janvier 1990 jusqu'au 28 juin 2007 joué un rôle particulièrement actif dans le développement de la Société. C'était un Administrateur, puis Président du Conseil d'Administration, fort apprécié.

APERÇU DES PRINCIPAUX PROJETS EN PORTEFEUILLE

Voici un aperçu des principaux projets dans le portefeuille du Groupe IMMOBEL au 30 juin 2019 (par ordre de surface du projet).

BELGIQUE

SLACHTHUISSITE – 240.000 m² - Anvers, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 30 %)	
Situation au 30 juin 2019	En cours de conception.
Caractéristiques du projet	240.000 m ² de terrains à bâtir. Projet principalement résidentiel. Mix qualitatif avec fonctions publiques incluses dans le projet.
Unités résidentielles	± 2.000 unités
Programme	En cours de conception
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Q3 2020 / à déterminer

UNIVERSALIS PARK – 110.000 m² - Bruxelles, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 50 %)	
Situation au 30 juin 2019	Phase 1 ABC : 15.000 m ² - 90 % vendus. Phase 1 DE : 16.000 m ² - demande de permis présentée au Q1 2018 Phase 2 : ± 40.000 m ² - introduction permis d'urbanisme et permis d'environnement Q4 2018.
Caractéristiques du projet	Le projet Universalis Park est un développement de très grande ampleur, principalement résidentiel, situé sur le site de la Plaine (ULB/VUB -Delta) et qui se déroulera en plusieurs



	phases. Ce projet se caractérisera par 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 1ABC : 161 appartements Phase 1 DE : ± 170 appartements Phase 2 : - Lot A : ± 30 logements conventionnés - Lot B : maison de repos et de soins ± 60 lits, résidences-services 64 chambres et 64 studios étudiants - Lot C : 120 appartements - Lot D : ± 314 chambres étudiantes
Programme	± 600 appartements ± 650 logements étudiants 2 maisons de repos 1 crèche Quelques unités commerciales
Permis obtenu	Phase 1 (UP1 ABC) : Permis d'urbanisme : Oui – Permis d'environnement : Oui Phase 1 (UP1 DE) : Permis d'urbanisme et permis d'environnement en cours d'instruction (obtention espérée Q4 2019/Q1 2020) Phase 2 (UP2 ABCD) : Permis d'urbanisme et permis d'environnement introduits au Q4 2018
Période de construction	Q4 2015 / Q4 2025

O'SEA – 88.500 m² - Ostende, Belgique

Situation au 30 juin 2019	Phase 1 (O'Sea Charme) : Construction en cours - 88 % vendus. Phase 2 (O'Sea Beach) : En cours – 15 % vendus.
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 - 32 appartements plus vastes - 56 appartements (tour avec 15 étages) Phase 2 (O'Sea Beach) : 102 logements en résidences-services – 134 appartements (répartis sur 3 tours)
Programme	88.500 m ² d'espaces résidentiels en 4 phases (8 ans). Phase 1 – 19.000 m ² : 166 unités résidentielles - 3 commerces de détail - 1 restaurant - 1 crèche Phase 2 – 24.000 m ² : 236 unités résidentielles
Permis obtenus	Phase 1 : Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui Phase 2 : Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Phase 1 : Q1 2017 / Q3 2019 Totalité : Q1 2017/ Q2 2025

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

Situation au 30 juin 2019	L'acte d'achat a été signé le 22 mars 2018.
----------------------------------	---



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

CENTRE MONNAIE – 62.000 m² - Bruxelles, Belgique (Quote-part IMMOBEL : 50 %)

Situation au 30 juin 2019	L'acte d'achat a été signé le 16 mai 2019. Loué à Bpost jusqu'à Q1 2021 et à la Ville de Bruxelles jusqu'à Q2 2022. Programmation en cours.
Caractéristiques du projet	Le projet offre une rénovation complète de l'un des bâtiments majeurs du centre-ville : le centre Monnaie. Situé en face du théâtre royal de la Monnaie et avec un accès immédiat à des artères aussi stratégiques que la rue Neuve et la place de Brouckère, le futur complexe à usage mixte abritera des logements, des bureaux et un hôtel. Cette colossale réhabilitation concerne la plus grande partie du centre Monnaie à l'exception de la majeure partie du parking souterrain et du centre commercial à plusieurs niveaux, qui appartiennent à d'autres propriétaires. Elle bénéficie d'une accessibilité totale en matière de transports en commun, ainsi que d'un environnement d'une diversité d'usages remarquable, alliant culture, détente, shopping, sorties et travail, afin de répondre à tous les besoins urbains.
Unités résidentielles	À déterminer
Programme	À déterminer
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	2022 / 2024

KEY WEST – 61.300 m² - Bruxelles, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 50 %)

Situation au 30 juin 2019	Demande de permis présentée en juillet 2019. Architectes seront Henning Larsen et A2RC. Obtention du permis d'urbanisme prévue au Q2 2020.
Caractéristiques du projet	Un projet mixte composé de tours de logements situé en tête du Quai de Biestebroek, avec une vue d'exception sur le canal. Il s'inscrit dans le Plan Canal de la région bruxelloise et offrira une architecture très qualitative avec des zones intérieures pour les résidents et la création d'une nouvelle place au bord de l'eau.
Unités résidentielles	524 appartements
Programme	50.000 m ² d'espaces résidentiels - 2.700 m ² de commerces – 3.600 m ² d'activités productives – 5.000 m ² SEI



Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Q4 2020 / À déterminer

MÖBIUS – 60.000 m² - Bruxelles, Belgique	
Situation au 30 juin 2019	Permis obtenus en décembre 2017. Tour I (entièrement prise en occupation par Allianz) : Le programme définitif a été arrêté. Tour II : Des contacts avec des occupants potentiels ont été pris, sans discussions concrètes à ce stade.
Caractéristiques du projet	Le projet réunit deux élégantes tours de forme elliptique implantées au nord de Bruxelles, au cœur même du quartier d'affaires, à distance à pied d'une gare principale de la capitale. Les bâtiments, entièrement passifs, offrent une vue panoramique à couper le souffle et font la part belle à la lumière naturelle. Organisés autour d'un noyau central, les plateaux de bureaux bénéficient d'un design épuré et sont pourvus d'une terrasse au 22 ^e étage.
Programme	2 immeubles de bureaux
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Tour I : Q1 2018 / Q4 2019 Tour II : Q4 2018 / Q2 2021

PANORAMA (RAC 4) – 58.100 m² - Bruxelles, Belgique, (Quote-Part IMMOBEL : 40 %)	
Situation au 30 juin 2019	Le permis d'urbanisme a été obtenu au Q3 2019, mais la demande de permis d'environnement est toujours pendante. Projet basé sur un design de Max Dudler.
Caractéristiques du projet	La partie restante du titanique redéveloppement de l'ancien site administratif prévoit un complexe résidentiel important, pourvu également d'espaces commerciaux et d'équipements publics.
Unités résidentielles	443 appartements
Programme	3.600 m ² d'espaces commerciaux - 8.700 m ² d'équipements publics - 45.800 m ² d'espaces résidentiels (logements classiques et conventionnés)
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : oui - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Q1 2020 / Q4 2025

ERNEST - 50.000 m² - Bruxelles, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 50 %)	
Situation au 30 juin 2019	Phase 1 : Résidence pour étudiants & séniorie - 100 % vendu et entièrement livré. Espaces résidentiels : 100 % vendus et entièrement livré. Phase 2 : Logements en vente (plus de 90 % vendus), commerces, crèches et professions libérales en vente. Chantier de construction en cours. Partie hôtelière : 100 % vendu. Parking « Keyenveld » : 70 % vendus.
Caractéristiques du projet	Entre l'avenue Louise et le Quartier européen, dans un quartier convoité, ce prestigieux projet de réhabilitation urbaine (ancien siège Solvay) est un complexe à usage mixte en plusieurs phases. Il se compose d'appartements de standing et de nombreux équipements favorisant la diversité des styles de vie (senior, familles, étudiants, hôtellerie).



Unités résidentielles	Phase 1 : 110 appartements & penthouses – 95 chambres pour étudiants ('The Place to') - 1 séniorie (114 lits) Phase 2 : 198 appartements & penthouses - 1 crèche - 1 hôtel – 3 commerces – 4 professions libérales
Programme	50.000 m ² regroupant des espaces résidentiels, une résidence pour étudiants, une maison de repos, une crèche et un hôtel ainsi que quelques surfaces de bureaux et commerces.
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Phase 1 : Terminée (2014 - 2016) Phase 2 : Q4 2017 / Q2 2020

DE BROUCKÈRE - 41.000 m² - Bruxelles, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 50 %)

Situation au 30 juin 2019	L'architecte Henning Larsen et A2RC. Développement des plans en cours. Demande de permis présentée au Q2 2019. Obtention du permis d'urbanisme prévue fin 2020.
Caractéristiques du projet	Situé en plein centre de Bruxelles à deux pas de la Grand Place, le projet prévoit une démolition-reconstruction (et rénovation des parties classées) du siège de l'assureur Allianz pour laisser place à un ensemble mixte à dominante résidentielle. Des solutions de bureaux ou hôtel stand-alone et/ou build-to-suit sont encore intégrables dans le programme actuellement à l'étude. Les rez-de-chaussée seront repensés pour animer les rues et la Place de Brouckère au moyen de commerces et services.
Unités résidentielles	311 appartements et logements étudiants
Programme	18.000 m ² d'espaces résidentiels - 4.500 m ² logements étudiants - 8.900 m ² d'espaces de bureaux - 4.300 m ² de commerces - 5.300 m ² hôtel
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Début de la démolition et du désamiantage en 2020, après le déménagement d'Allianz dans son nouveau siège construit par IMMOBEL (Möbius)

LEBEAU - 41.500 m² - Bruxelles, Belgique

Situation au 30 juin 2019	Les architectes MLA+ et KSA ont été désignés à la suite du concours international. Le programme est déterminé et les plans de permis seront présentés début juillet.
Caractéristiques du projet	Le projet "Lebeau - Sablon" est un complexe unique à usage mixte situé sur la Place du Grand Sablon, l'un des quartiers les plus exclusifs de Bruxelles. Le projet propose des appartements, des commerces de détail, un hôtel de 150 chambres et des bureaux. Il offre une proximité immédiate avec les restaurants les plus courus, les boutiques les plus en vue et la gare de Bruxelles-Central.
Unités résidentielles	± 210 appartements
Programme	21.500 m ² d'espaces résidentiels – 8.000 m ² d'hôtel - 10.000 m ² d'espaces de bureaux - 2.000 m ² de commerces
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Q2 2020 / Q3 2023



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

Situation au 30 juin 2019	96 % vendus.
Caractéristiques du projet	À proximité immédiate d'une gare et à quelques kilomètres de Wavre, ce nouveau quartier convivial s'intègre harmonieusement sur un beau terrain de 10 ha en pente, offrant beaucoup d'aération au quartier et de belles vues à la majorité des logements. Des espaces publics de qualité, une plaine de jeu et quelques commerces complètent ce nouveau quartier.
Unités résidentielles	203 maisons et appartements
Programme	PPP comprenant 203 unités résidentielles (158 maisons 2 à 3 façades et 45 appartements), avec 37 unités vendues à l'APIBW (Agence de promotion immobilière du Brabant Wallon) - 6 unités commerciales – 1 crèche
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q4 2015 / Q4 2019

ÎLOT SAINT-ROCH – 26.000 m² - Nivelles, Belgique

Situation au 30 juin 2019	Première phase d'assainissement finalisée et réceptionnée. Optimisation du programme. Accord avec la Ville obtenu sur un projet plus dense et plus centré sur le logement obtenu au Q3 2018. Demande de permis présentée le 28/06/2019. Obtention du permis pour le Q4 2019.
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 éco-responsable. Ce nouveau concept comprendra des logements et des commerces et s'inscrit dans un environnement vert, pourvu d'espaces communs conviviaux (terrasses, rooftops, etc.).
Unités résidentielles	± 315 maisons et appartements
Programme	18 immeubles résidentiels comprenant ± 314 logements, ± 1 maison unifamiliale, des commerces et éventuellement des bureaux
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Q2 2020-Q2 2024

CALA – 20.000 m² - Liège, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 30 %)

Situation au 30 juin 2019	Chantier débuté début août 2018 – Fin prévue Q4 2020. Location : 65 % signés – négociations à un stade précoce pour 35 %.
Caractéristiques du projet	Rénovation lourde d'un bâtiment de 20.000 m ² à Liège avec pour objectif la location à des partenaires publics régionaux uniquement.
Programme	20.000 m ² de bureaux - 155 emplacements de parking en sous-sol
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q3 2018 – Q4 2020



VUE VERTE – 17.500 m² - Jambes, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 30 %)

Situation au 30 juin 2019	Phase 1 : 93 appartements – 50 % vendus. Phase 2 et 3 : 98 appartements - prévu pour 2020.
Caractéristiques du projet	Le projet Vue Verte verra bientôt le jour à Jambes (Namur), au confluent de la Sambre et de la Meuse. Ses appartements neufs de style contemporain, installés dans une construction durable, convaincront une clientèle en quête de qualité de vie, de services et d'espaces verts.
Unités résidentielles	Phase 1 : 93 appartements Phase 2 et 3 : 98 appartements
Programme	17.500 m ² d'espaces résidentiels
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Phase 1 : 2017 – 2019 Phase 2 : à déterminer

COMMERCE 46 – 13.800 m² - Bruxelles, Belgique

Situation au 30 juin 2019	En cours de conception.
Caractéristiques du projet	Belliard sera un immeuble de bureaux, une construction neuve, un vrai bâtiment phare où la haute performance prendra une position centrale sur le plan architectural, technique et énergétique. Une nouvelle référence dans le quartier Léopold.
Programme	13.800 m ² de bureaux – 70 emplacements de parking
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Q4 2020 – Q3 2022

VAARTKOM - 13.500 m² - Louvain, Belgique

Situation au 30 juin 2019	Obtention du permis d'urbanisme au Q4 2017. Les travaux ont commencé au Q2 2018. Les travaux de rénovation ont commencé. Un accord de collaboration a été conclu avec un exploitant de résidences-services. Les résidences-services ont toutes été vendues à un investisseur international au Q4 2018.
Caractéristiques du projet	Ce complexe résidentiel à usage mixte bénéficie d'un emplacement exceptionnel avec vue sur le canal et propose des résidences-services et un bâtiment de bureaux.
Unités résidentielles	111 résidences-services
Programme	10.500 m ² de résidences-services – 3.000 m ² d'espace de bureaux
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q2 2018 / Q3 2020

PARC SENY - 13.200 m² - Auderghem, Belgique

Situation au 30 juin 2019	Chantier en cours. Obtention du permis modificatif définitif Q4 2017. La commercialisation a débuté en juin 2017 – 75 % vendus.
---------------------------	---



Caractéristiques du projet	À Auderghem, en retrait du Boulevard du Souverain, et à proximité immédiate de la station de métro Herrmann-Debroux, le projet bénéficie d'un environnement extrêmement vert et arboré. Il consiste en la transformation d'un bâtiment années '70 en un ensemble de logements très qualitatifs et durables à côté du Parc Seny.
Unités résidentielles	120 appartements
Programme	120 appartements, dont studios, 1, 2 et 3 chambres et penthouses 156 emplacements de parking en sous-sol 128 emplacements pour vélos en sous-sol 16 emplacements pour motos en sous-sol 137 débarras
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q4 2017 / Q1 2020

LES CINQ SAPINS - 8.800 m² - Wavre, Belgique

Situation au 30 juin 2019	Tous les permis ont été obtenus. Les travaux de construction ont débuté en mars 2019. 80 % des appartements sont vendus. 10 % des maisons sont vendues. 40 % des parcelles sont vendues.
Caractéristiques du projet	Les Cinq Sapins sont un nouvel ensemble de maisons et d'appartements, bâtis en bordure de zone agricole, à quelques minutes du centre de Wavre. L'architecture à taille humaine respecte à la fois les lieux et ses habitants.
Unités résidentielles	31 maisons, 20 appartements et 9 parcelles
Programme	40 maisons unifamiliales et 2 immeubles de 10 appartements
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui
Période de construction	Infrastructures terminées - immeubles Q2 2019 / Q4 2023

ROYAL LOUISE - 8.000 m² - Bruxelles, Belgique

Situation au 30 juin 2019	Obtention du permis d'urbanisme exécutable Q3 2017. Les travaux ont commencé Q1 2018. Les ventes ont commencé et tous les appartements sont vendus. Il ne reste qu'un espace commercial et quelques emplacements de parking souterrains disponibles.
Caractéristiques du projet	À quelques dizaines de mètres de la place Stéphanie, ce complexe résidentiel propose des appartements exclusifs avec terrasse donnant sur un jardin en cœur d'îlot. Sa situation privilégiée, à proximité immédiate des meilleurs restaurants et boutiques bruxellois, offre le meilleur d'un mode de vie urbain.
Unités résidentielles	77 appartements
Programme	8.000 m ² d'espaces résidentiels
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q1 2018 / Q3 2020

GREENHILL PARK - 6.000 m² - Bruxelles, Belgique



Situation au 30 juin 2019	Début de la construction Q3 2017. 26 unités vendues sur 31 - 84 % vendus.
Caractéristiques du projet	Niché au cœur d'un site arboré en lisière du Parc de Woluwe, cette résidence de luxe se compose de deux élégants bâtiments à l'architecture intemporelle. Les logements, très haut de gamme, offrent une vue dégagée sur le jardin privatif et bénéficient de services résidentiels complets.
Unités résidentielles	31 appartements et penthouses
Programme	6.000 m ² d'espaces résidentiels
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q3 2017 / Q3 2019

CROWN – 5.300 m² - Knokke-Heist, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 50 %)	
Situation au 30 juin 2019	Permis délivré en mars 2018, recours de riverains en cours d'instruction auprès du <i>Raad voor Vergunningsbetwistingen</i> .
Caractéristiques du projet	Ce complexe d'appartements de grande qualité est situé en plein centre de Knokke-Heist. Le projet prévoit également une surface horeca au rez-de-chaussée.
Unités résidentielles	43 appartements
Programme	43 appartements, dont 10 duplex – 1 espace commercial de 320 m ² – 43 emplacements de parking – 106 emplacements vélos
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : N/A
Période de construction	Q1 2020 / Q4 2020

'T ZOUT - 4.700 m² - Coxyde, Belgique	
Situation au 30 juin 2019	Lancement commercial Q3 2017. Début de la construction Q4 2017. 48 unités vendues sur 54 - 89 %.
Caractéristiques du projet	Le projet 't Zout est un complexe résidentiel unique d'appartements-services situé à Coxyde (Saint-Idesbald), entre le magnifique centre du bourg et la mer. Ce projet à taille humaine propose un mode de vie agréable et facile dans cette cité balnéaire belge très attractive.
Unités résidentielles	54 résidences-services
Programme	4.700 m ² de résidences-services et espaces communs
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q4 2017 / Q4 2019

GRAND-DUCHÉ DU LUXEMBOURG

LIVINGSTONE - 36.000 m² - Luxembourg-Ville, Grand-Duché du Luxembourg (Quote-Part IMMOBEL : 33 %)	
Situation au 30 juin 2019	Réception de la convention d'exécution du projet en date du 26 juin 2018. Phase 1 :



	<ul style="list-style-type: none"> - Permis d'urbanisme reçu le 15 octobre 2018. - La totalité des unités de logements sont réservées (131). - Tous les actes notariés sont passés, sauf en ce qui concerne la construction du composant de logement social (14 appartements) et de trois unités commerciales. . Phase 2 : - Permis d'urbanisme reçu le 15 octobre 2018. - La commercialisation a démarré mi-octobre 2017. - Toutes les unités de logement sont réservées (116). - Tous les actes notariés sont passés, sauf pour un penthouse, la construction du composant de logement social (11 appartements) et l'unité commerciale. Phase 3 : - Nouveau programme résidentiel avec 102 appartements, plus 11 unités de résidence partagée (49 chambres). - Nouveau permis d'urbanisme attendu au Q2 2020. .
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 et des unités de résidence partagée des balcons ou loggias ainsi qu'une cour intérieure arborée.
Unités résidentielles	349 appartements, plus 11 unités de résidence partagée (49 chambres)
Programme	30. 400 m ² d'espaces résidentiels – 2.600 m ² de résidence partagée – 3.000 m ² d'espaces commerciaux
Permis obtenus	Phase 1 : Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Non Phase 2 : Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Non Phase 3 : Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Phase 1 : Q3 2018 / Q4 2020 Phase 2 : Q4 2018 / Q1 2021 Phase 3 : Q2 2020 / Q3 2022 (est.)

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

Situation au 30 juin 2019	<p>La construction a démarré en octobre 2017.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logements : la construction de tous les étages hors-sol est achevée, la pose des façades a démarré (terminée à 60 %). - Bureaux : la construction est presque terminée (99 %) - Commerces : la construction est presque terminée (95 %) <p>Les 165 unités sont réservées. Tous les actes ont été passés, sauf pour trois appartements.</p> <p>100 % des surfaces commerciales et de bureaux sont louées.</p>
Caractéristiques du projet	Situé à l'entrée du Kirchberg, idéalement desservi et à proximité immédiate des institutions européennes, le complexe immobilier INFINITY offre une adresse prestigieuse présentant une visibilité unique au Luxembourg. Dessiné par l'architecte Bernardo Fort-Brescia en collaboration avec M3 Architectes, le projet INFINITY se compose de deux tours sculpturales reliées entre elles par une galerie commerciale pourvue d'un toit végétal.
Unités résidentielles	165 appartements, penthouses et studios.
Programme	33.300 m ² d'espace à usage mixte : 165 unités résidentielles - 6.500 m ² d'espaces commerciaux (23 boutiques, cafés et restaurants) - 6.800 m ² d'espaces de bureaux.
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Non



Période de construction	Working & Shopping: Q4 2017 / Q4 2019 Living: Q4 2017 / Q2 2020
--------------------------------	--

POLVERMILLEN – 26.600 m² - Luxembourg-Ville, Grand-Duché de Luxembourg	
Situation au 30 juin 2019	Le désamiantage et la démolition achevés en 2018. L'assainissement de près de 90 % du site est terminé. Le site devrait être totalement assaini mi-2020.
Caractéristiques du projet	Ce complexe sur les berges de l'Alzette propose un environnement de travail entièrement nouveau, entre ville et nature. Situé à proximité immédiate du centre de Luxembourg, il offre un ensemble mixte très complet : bureaux, mais également maisons, lofts et studios. Conçu selon une approche durable, il a pour vocation de réhabiliter et de redessiner un tout nouveau quartier dans un cadre particulièrement vert, tout en respectant l'âme et l'histoire du lieu.
Unités résidentielles	214 appartements et maisons
Programme	25.000 m ² d'espaces résidentiels (3 appartements dans 1 maison de maître, 17 maisons, 16 lofts, 176 appartements) - 1.600 m ² d'espaces de bureaux
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non (phase 1) - Permis d'environnement : Non (phase 1)
Période de construction	Phase 1 : Q3 2021 / Q3 2023 Phase 2 : Q2 2022 / Q4 2023 Phase 3 : Q3 2022 / Q4 2023

LAANGFUR – 22.600 m² - Luxembourg-Ville, Grand-Duché du Luxembourg	
Situation au 30 juin 2019	Acquisition, en octobre et décembre 2018, de terrains dans le périmètre du PAP (Plan d'Aménagement Particulier) Laangfur. PAP développé en collaboration avec les autres propriétaires (site de 24 ha). Terrain actuellement en état de terres agricoles.
Caractéristiques du projet	Pièce d'un puzzle parfaitement intégré au tissu urbain du plateau du Kirchberg à Luxembourg, le nouveau quartier mixte de Laangfur proposera un concept urbanistique novateur dans une approche intergénérationnelle et soucieuse de l'environnement.
Programme	Quartier mixte avec une prépondérance de logements (environ 160 unités)
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	À déterminer

MAMER – 13.800 m² - Mamer, Grand-Duché du Luxembourg	
Situation au 30 juin 2019	Acquisition de terrains en décembre 2018. Terrain actuellement en l'état de terres agricoles. Programmation à prévoir sur la base du nouveau PAP (Plan d'Aménagement Particulier).
Caractéristiques du projet	Développement d'un quartier résidentiel qui offrira un mix de maisons individuelles et de petites résidences conçues dans le respect de l'environnement actuel.
Programme	Maisons unifamiliales et petites résidences (environ 70 unités)
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non



Période de construction	À déterminer
-------------------------	--------------

RUE DE HOLLERICH – 10.000 m² - Luxembourg-Ville, Grand-Duché du Luxembourg

Situation au 30 juin 2019	Acquisition des terrains en décembre 2018. Le site est actuellement occupé par plusieurs commerces, restaurants et bureaux. Programmation à prévoir sur la base d'un PAP (Plan d'Aménagement Particulier).
Caractéristiques du projet	Création d'un nouveau quartier mixte et dynamique en plein cœur de ville. Ce projet vient compléter et enrichir le redéveloppement des quartiers de Hollerich et de la gare de Luxembourg.
Programme	Bâtiments mixtes totalisant 10.000 m ² , dont une centaine de logements
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	À déterminer

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

Situation au 30 juin 2019	La construction du bâtiment a été terminée au Q2. 43 unités résidentielles et 3 espaces commerciaux ont été vendus et réceptionnés.
Caractéristiques du projet	À deux pas du centre-ville et avec ses commerces de proximité au pied de l'immeuble, la résidence Fuussbann bénéficie de toutes les commodités de la vie urbaine sans compromis sur la tranquillité. Résolument contemporaine et baignée de lumière naturelle, Fuussbann propose des appartements fonctionnels et optimisés donnant sur de grandes terrasses ou jardins, ainsi qu'une cour intérieure paysagée.
Unités résidentielles	48 appartements
Programme	5.900 m ² d'espaces résidentiels - 2.200 m ² d'espaces commerciaux
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q1 2017 / Q2 2019

THOMAS – 5.700 m² - Strassen, Grand-Duché du Luxembourg

Situation au 30 juin 2019	Acquisition de la société Thomas SA en juillet 2018 Immeuble actuellement loué jusqu'en juillet 2027.
Caractéristiques du projet	L'immeuble administratif Thomas présente un taux d'occupation de 90 %. Situé à l'entrée de Strassen, à proximité de la route d'Arlon et du centre-ville de Luxembourg, le bâtiment bénéficie d'une excellente visibilité couplée à une accessibilité remarquable par le biais d'une connexion directe aux principaux axes routiers du pays, ainsi qu'à la future ligne de tram. De nombreux projets publics et tertiaires sont en train de redynamiser la zone et renforcent son attrait.
Programme	Rénovation en bureaux, à déterminer en fonction de la fin des baux
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	À déterminer



NOVA (ANCIENNEMENT CENTRE ÉTOILE) - 4.200 m² - Luxembourg-Ville, Grand-Duché du Luxembourg

Situation au 30 juin 2019	Immeuble actuellement loué jusqu'en 2020. Le permis de redéveloppement de l'immeuble a été obtenu en décembre 2018 et modifié en avril 2019. Les parts de Centre Étoile Sàrl ont été vendues à Monceau Assurances le 15 mai 2019. Un contrat de promotion immobilière a été conclu le même jour.
Caractéristiques du projet	Le projet NOVA prévoit le redéveloppement intégral d'un immeuble de bureaux datant de 1992. Situé Place de l'Étoile, NOVA bénéficie d'une implantation stratégique en plein cœur de la capitale et à proximité immédiate du Kirchberg et des connexions autoroutières.
Programme	Début de la remise à neuf de l'immeuble de bureaux de 4.200 m ² prévu à la fin du bail actuel
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Q1 2021 / Q4 2022

POLOGNE

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

Situation au 30 juin 2019	Phase 1 : - Début des travaux de construction de la passerelle avril 2018. - Travaux de construction des appartements, des appart-hôtels et de l'hôtel en cours. - Le terrain de l'hôtel a été vendu à UBM en mai. - Appart-hôtel : 82 unités réservées/vendues sur un total de 94. - Appartements : 15 unités réservées/vendues sur un total de 26. - Commerces rez-de-chaussée : 100 % vendus. - Commerces 2 ^{ème} /3 ^{ème} étage : 100 % vendus. - Parking : 115 unités réservées/vendues sur un total de 133. Phase 2 : En développement.
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. La réalisation du pont piéton sur la Motława, la reconstruction du pont Stągiewny, l'ajout d'un nouveau mécanisme de levage et l'extension de la marina se dérouleront parallèlement à la construction des biens commerciaux. La rue Chmielna et le carrefour avec le boulevard Podwale Przedmiejskie seront rénovés, ce qui améliorera le système et l'infrastructure de transport. Le quai Długie Pobrzeże sera quant à lui modernisé. Le nombre d'emplacements prévus dans le parking souterrain est plus élevé que la quantité nécessaire pour les logements.
Unités résidentielles	Phase 1 : 120 appartements Phase 2 : 556 appartements
Programme	62.000 m ² en 4 phases : espaces résidentiels – 2 hôtels – espaces commerciaux
Permis obtenu	Permis d'urbanisme : Oui (phase 1) – Permis d'environnement : Oui (phase 1)
Période de construction	Q1 2017 / Q1 2023



CEDET – 22.300 m² - Varsovie, Pologne

Situation au 30 juin 2019	Le bâtiment Cedet a été vendu en novembre 2018 à un fonds géré par GLL Real Estate Partners pour le compte d'investisseurs coréens, pour un montant de 129,5 millions d'euros.
Caractéristiques du projet	Cedet est un projet unique de restauration et d'expansion d'un bâtiment historique situé au 50 Krucza Street – une perle de l'architecture polonaise moderniste d'après-guerre. Le bâtiment Cedet, qui combine des espaces commerciaux et des bureaux très haut de gamme, se composera de deux parties : un centre commercial soigneusement redynamisé et un bâtiment neuf situé au croisement des rues Bracka et Krucza.
Programme	22.300 m ² d'espaces de bureaux et d'espaces commerciaux
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui Permis d'exploitation pour le bâtiment principal : Oui
Période de construction	Q1 2015 / Q2 2018

CENTRAL POINT – 19.100 m² - Varsovie, Pologne (Quote-Part IMMOBEL : 50 %)

Situation au 30 juin 2019	La construction a débuté le 16 mai 2018 avec des fondations profondes. Le contrat avec l'entrepreneur général a été signé en décembre 2018.
Caractéristiques du projet	Central Point sera un bâtiment visionnaire qui offrira aux occupants un mélange raffiné de bureaux, de services, de commerces et d'espaces de stationnement. Et tout cela dans le centre des affaires de Varsovie. Central Point est idéalement situé à l'angle des rues Marszałkowska et Świętokrzyska et au croisement des deux seules lignes de métro de Varsovie. Il offre aux utilisateurs un accès rapide et pratique vers n'importe quelle partie de la capitale. De nombreux restaurants, hôtels, cinémas, théâtres, clubs de remise en forme et spas sont présents à proximité immédiate ou à un jet de pierre. L'histoire culturelle n'est pas loin non plus. Le bâtiment PAST de Varsovie est adjacent et le Palais de la Culture et des Sciences de Pologne est également proche.
Programme	18.000 m ² d'espaces de bureaux - 1.100 m ² d'espaces commerciaux
Permis obtenu	Permis d'urbanisme : Oui - Permis de construction modifié obtenu. Nouveau permis d'urbanisme modifié à préparer par Strabag (y compris les changements structurels déployés pendant la phase d'appel d'offres).
Période de construction	Q2 2018 / Q2 2021



2. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRE ABRÉGÉS

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

	NOTES	30/06/2019	30/06/2018
REVENUS OPÉRATIONNELS		140 821	97 726
Chiffre d'affaires	7	135 398	95 789
Autres produits opérationnels	8	5 423	1 937
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-101 106	-78 211
Coût des ventes	9	-86 477	-70 118
Frais de commercialisation	10	- 271	- 708
Frais d'administration	11	-14 358	-7 385
CESSION D'ENTREPRISES LIÉES		19 702	
Gains sur cession d'entreprises liées	12	19 702	
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		3 324	2 428
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	13	3 324	2 428
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		62 741	21 943
Produits d'intérêt		1 371	637
Charges d'intérêt		-3 184	-1 010
Autres produits financiers		295	906
Autres charges financières		- 791	-1 110
RÉSULTAT FINANCIER	14	-2 309	- 577
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS		60 432	21 366
Impôts	15	-4 040	-6 353
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		56 392	15 013
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		56 392	15 013
Parts ne donnant pas le contrôle		- 46	18
PART D'IMMOBEL		56 438	14 995
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		56 392	15 013
Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats			49
Ecart de conversion			49
Autres éléments de résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats			
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies			
Impôts différés			-
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL			49
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE		56 392	15 062
Parts ne donnant pas le contrôle		- 46	18
PART D'IMMOBEL		56 438	15 044
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)	16	6,43	1,71
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)	16	6,43	1,72



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

ACTIFS	NOTES	30/06/2019	31/12/2018
ACTIFS NON COURANTS		169 505	181 670
Immobilisations incorporelles		419	427
Immobilisations corporelles		916	947
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation		3 539	
Immeubles de placement	17	82 871	104 290
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	18	60 132	46 451
Avances aux coentreprises et entreprises associées		16 370	24 151
Autres actifs financiers non-courants		408	806
Actifs d'impôts différés	19	4 641	4 501
Autres actifs non courants		209	97
ACTIFS COURANTS		900 935	784 700
Stocks	20	631 866	511 837
Créances commerciales	21	29 199	20 734
Actifs de contrats	22	24 696	10 954
Créances fiscales		818	921
Autres actifs courants	23	26 396	22 562
Avances aux coentreprises et entreprises associées		63 684	46 328
Autres actifs financiers courants		478	478
Trésorerie et équivalents de trésorerie	24	123 798	170 886
TOTAL DES ACTIFS		1 070 440	966 370

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	30/06/2019	31/12/2018
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		380 680	344 749
CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL		380 610	344 633
Capital		97 256	97 256
Résultats non distribués		283 151	247 174
Réserves		203	203
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		70	116
PASSIFS NON COURANTS		412 662	332 875
Pensions et obligations similaires		618	618
Impôts différés	19	13 189	9 681
Dettes financières	24	398 564	322 040
Instruments financiers dérivés	24	291	536
PASSIFS COURANTS		277 098	288 746
Provisions		1 572	1 896
Dettes financières	24	172 167	193 749
Dettes commerciales	25	44 752	48 470
Passifs de contrats	26	6 818	7 259
Dettes fiscales		1 454	5 303
Autres passifs courants	27	50 335	32 069
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 070 440	966 370



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

	NOTES	30/06/2019	30/06/2018
Revenus opérationnels		140 821	97 726
Charges opérationnelles		-101 106	-78 211
Amortissements et dépréciations d'actifs		2 656	209
Variation des provisions & autres éléments		- 196	152
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées		2 630	756
Cessions d'entreprises liées		28 508	
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées		13 604	2 257
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées		-29 273	-21 989
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		57 644	900
Variation du fonds de roulement	28	-142 181	-30 331
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT INTÉRÊTS ET IMPÔTS PAYÉS		-84 537	-29 431
Intérêts payés		-5 928	-5 610
Intérêts reçus		1 266	637
Autres flux de trésorerie		- 835	- 326
Impôts payés		-4 416	-3 485
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		-94 450	-38 215
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants		- 176	- 196
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants			
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		- 176	- 196
Nouveaux emprunts		108 014	78 971
Remboursements d'emprunts		-39 236	-100 731
Dividendes payés		-21 240	-19 298
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		47 538	-41 058
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		-47 088	-79 469
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE LA PERIODE		170 886	147 926
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PERIODE		123 798	68 457

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



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

	CAPITAL	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	RESERVES D'ACQUISITION	ECARTS DE CONVERSION	RÉSERVES ASSOCIÉES AUX PLANS DE PENSION	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AU GROUPE	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTALS
2018								
Situation au 01-01-2018 (avant correction à l'ouverture IFRS 15)	97 256	136 481	69 715	- 22	131	303 561	17	303 578
Hors actions propres	97 256	136 481	124 869	- 22	131	358 715	17	358 732
Actions propres	-	-	-55 154	-	-	-55 154	-	-55 154
Retraitement IFRS 15 à l'ouverture	-	3 379	-	-	-	3 379	-	3 379
Résultat global de la période	-	14 995	-	49	-	15 044	18	15 062
Dividendes et autres allocataires payés	-	-19 298	-	-	-	-19 298	-	-19 298
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de la juste valeur des actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Mouvements de l'exercice		- 924		49		- 875	18	- 857
Situation au 30-06-2018	97 256	135 557	69 715	27	131	302 686	35	302 721
Hors actions propres	97 256	135 557	124 869	27	131	357 840	35	357 875
Actions propres			-55 154			-55 154		-55 154
2019								
Situation au 01-01-2019	97 256	177 187	69 960	55	176	344 634	116	344 750
Hors actions propres	97 256	177 187	124 869	55	176	399 543	116	399 659
Actions propres	-	-	-54 909	-	-	-54 909	-	-54 909
Résultat global de la période		56 438				56 438	- 46	56 392
Dividendes et autres allocataires payés		-21 240				-21 240		-21 240
Autres mouvements		528	250			778		778
Variation de la juste valeur des actions propres								
Mouvements de l'exercice		35 726	250			35 976	- 46	35 930
Situation au 30-06-2019	97 256	212 913	70 210	55	176	380 610	70	380 680
Hors actions propres	97 256	212 913	124 869	55	176	435 269	70	435 339
Actions propres			-54 659			-54 659		-54 659

Le capital social d'IMMOBEL SA est représenté par 9.997.356 actions ordinaires, dont 1.214.637 actions propres⁵.

Conformément à IAS32, ces actions propres sont présentées en déduction des fonds propres. Ces actions propres n'ont ni droit de vote, ni droit au dividende.

Au 31 décembre 2017, le solde des actions propres acquises au travers de la fusion avec ALLFIN sont valorisées au cours de bourse du 29 juin 2016, date de l'opération, et cette base de valorisation ne sera plus modifiée dans le futur.

⁵ Ce nombre d'actions propres diffère de 113 actions du nombre d'actions propres publié dans le communiqué de presse du 1^{er} avril 2019 (1.214.750), qui était erroné suite à une erreur de calcul.



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

Note 1. Base de préparation

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

Note 2. Principes et méthodes comptables

Les principes comptables retenus sont les mêmes que ceux utilisés dans la préparation des états financiers consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, à l'exception de l'impact de la norme IFRS 16 applicable à compter du 1^{er} janvier 2019, qui est détaillé ci-dessous.

Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} janvier 2019

- IFRS 16 *Contrats de location*
- IFRIC 23 *Incertitude relative aux traitements des impôts sur le résultat*
- Amendements à IAS 19 *Modification, réduction ou liquidation d'un régime*
- Amendements à IAS 28 *Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises*
- Amendements à IFRS 9 *Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative*
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2015-2017

Normes et interprétations émises mais pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} janvier 2019

Le groupe n'a pas anticipé les normes et interprétations suivantes dont l'application n'est pas obligatoire au 30 juin 2019 :

- Amendements à IAS 1 et IAS 8 *Modification de la définition du terme « significatif »* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 3 *Regroupements d'entreprises* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 *Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise* (date d'entrée en vigueur reportée à une date indéterminée, par conséquent l'adoption au niveau européen a également été reportée)
- Amendements des références au Cadre conceptuel de l'information financière dans les normes IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 14 *Comptes de report réglementaires* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptée au niveau européen)
- IFRS 17 *Contrats d'assurance* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2021, mais non encore adoptée au niveau européen)

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



Impacts des nouvelles Normes et modifications

Au 1^{er} janvier 2019, le Groupe a appliqué, pour la première fois, IFRS 16 *Contrats de location* dans le cadre des améliorations annuelles des normes IFRS Cycle 2015-2017. Comme requis par IAS 34 pour les états financiers intermédiaires consolidés condensés, la nature et l'effet de ces changements sont présentés ci-dessous.

Plusieurs autres modifications et interprétations sont applicables pour la première fois en 2019 mais n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers intermédiaires consolidés condensés du Groupe.

IFRS 16 Contrats de location

IFRS 16 est applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2019.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le Groupe n'applique donc plus IAS 17 *Contrats de location*, IFRIC 4 *Déterminer si un accord contient un contrat de location*, SIC 15 *Avantages dans les contrats de location simple* et SIC 27 *Évaluation de la substance des transactions prenant la forme juridique d'un contrat de location*, toutes ces normes et interprétations ayant été remplacées par IFRS 16 à compter du 1^{er} janvier 2019.

IFRS 16 établit les principes à suivre pour la comptabilisation, l'évaluation, la présentation et la publication des contrats de location, et elle oblige les preneurs à constater tous les contrats de location en suivant un modèle de bilan unique, similaire à la comptabilisation des contrats de location-financement suivant IAS 17.

À la date de prise d'effet du contrat, le preneur comptabilise un passif locatif (c'est-à-dire une obligation de payer les loyers) et un actif au titre du droit d'utilisation (c'est-à-dire un actif représentant le droit d'utiliser le bien sur la durée du contrat de location). Les biens loués par le Groupe sont principalement des bâtiments, ainsi que des équipements de transport. Les actifs au titre du droit d'utilisation sont présentés séparément dans l'état consolidé de la situation financière et les passifs locatifs sont présentés en dettes financières.

Au 1^{er} janvier 2019, le Groupe a :

- appliqué IFRS 16, en suivant l'approche rétrospective modifiée telle que proposée par les dispositions transitoires de la norme, en comptabilisant l'effet cumulatif de l'application de cette norme comme un ajustement du solde d'ouverture, et n'a pas représenté les informations comparatives ;
- évalué le passif locatif au titre des contrats de location antérieurement classés en tant que contrats de location simple à la valeur actualisée des paiements de loyers restants, déterminée à l'aide du taux d'emprunt marginal. Le passif locatif s'est élevé à 3 891 milliers d'EUR, comme détaillé dans la table ci-dessous. Le taux d'emprunt marginal était de 3% pour les bâtiments et 5% pour les équipements de transport ;
- évalué les actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation pour les contrats de location antérieurement classés en tant que contrat de location simple au montant du passif locatif. Les actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation se sont élevés à 3 891 milliers d'EUR.

La réconciliation suivante de la balance d'ouverture du passif locatif au 1^{er} janvier 2019 est basée sur les engagements de contrats de location simple au 31 décembre 2018 (en milliers d'EUR) :



	1/01/2019
Montant total des paiements minimaux futurs au titre de contrats de location simple (non actualisés) au 31 décembre 2018	4.222
Actualisation	- 331
Passifs locatifs suite à l'application initiale d'IFRS 16 au 1er janvier 2019	3 891

L'impact de l'adoption d'IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 sur l'état consolidé de la situation financière se présente comme suit :

ACTIFS	31/12/2018	Impact de l'adoption d'IFRS 16 au 01/01/2019	01/01/2019 (retraité IFRS 16)
ACTIFS NON COURANTS	181 670	3 891	185 561
Immobilisations incorporelles	427		427
Immobilisations corporelles	947		947
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation		3 891	3 891
Immeubles de placement	104 290		104 290
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	46 451		46 451
Avances aux coentreprises et entreprises associées	24 151		24 151
Autres actifs financiers non-courants	806		806
Actifs d'impôts différés	4 501		4 501
Autres actifs non courants	97		97
ACTIFS COURANTS	784 700		784 700
Stocks	511 837		511 837
Créances commerciales	20 734		20 734
Actifs de contrats	10 954		10 954
Créances fiscales	921		921
Autres actifs courants	22 562		22 562
Avances aux coentreprises et entreprises associées	46 328		46 328
Autres actifs financiers courants	478		478
Trésorerie et équivalents de trésorerie	170 886		170 886
TOTAL DES ACTIFS	966 370	3 891	970 261
<hr/>			
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31/12/2018	Impact de l'adoption d'IFRS 16 au 01/01/2019	01/01/2019 (retraité IFRS 16)
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	344 749		344 749
CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL	344 633		344 633
Capital	97 256		97 256
Résultats non distribués	247 174		247 174
Réserves	203		203
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE	116		116
PASSIFS NON COURANTS	332 875	2 974	335 849
Pensions et obligations similaires	618		618
Impôts différés	9 681		9 681
Dettes financières	322 040	2 974	325 014
Instruments financiers dérivés	536		536
PASSIFS COURANTS	288 746	917	289 663
Provisions	1 896		1 896
Dettes financières	193 749	917	194 666
Dettes commerciales	48 470		48 470
Passifs de contrats	7 259		7 259
Dettes fiscales	5 303		5 303
Autres passifs courants	32 069		32 069
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	966 370	3 891	970 261



Suite à l'adoption d'IFRS 16, pour le premier semestre 2019, les amortissements et les charges financières ont augmenté respectivement de 436 milliers d'EUR et de 62 milliers d'EUR tandis que les charges opérationnelles ont diminué de -472 milliers d'EUR. En outre, les flux de trésorerie des activités d'exploitation ont augmenté de 472 milliers d'EUR, contre une diminution des flux de trésorerie de financement.

Note 3. Principaux jugements et estimations

Les principaux jugements et estimations sont identiques à ceux repris en page 78 (Comptes Consolidés) du rapport annuel 2018. Ils concernent essentiellement les actifs d'impôts différés, les immeubles de placement, 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 31 et suivantes (Rapport de Gestion) du rapport annuel 2018 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2019.

Note 5. Périmètre de consolidation

Le nombre d'entités comprises dans le périmètre de consolidation évolue comme suit :	30/06/2019	31/12/2018
Filiales - Intégration globale	69	68
Coentreprises - Mise en équivalence	35	28
Entreprises associées - Mise en équivalence	5	5
TOTAL	109	101

Durant le premier semestre de l'exercice 2019, le périmètre de consolidation a enregistré les mouvements suivants :

- Liquidation de la société Cedet Development, détenue à 100%
- Cession de Centre Etoile, détenue à 100%
- Cession de 50% des parts de Möbius II, auparavant détenue à 100%, entraînant un changement de méthode de consolidation
- Entrées dans le périmètre de consolidation :
 - Cityzen Holding, détenue à 50%
 - Cityzen Hotel, détenue à 50%
 - Cityzen Office, détenue à 50%
 - Cityzen Residence, détenue à 50%
 - IMMOBEL Germany, détenue à 100%
 - Eden Tower Frankfurt GmbH, détenue à 100%
 - IMMOBEL PM Spain, détenue à 100%
 - Surf Club Spain Invest Property SL, détenue à 50%
 - SCI Saint-Antoine de Béarn, détenue à 100%
 - Goodways SA, détenue à 68,82%



Note 6. Information sectorielle – Données financières par secteur

L'information sectorielle est présentée en tenant compte des secteurs opérationnels. Les résultats et les éléments d'actif et de passif des secteurs comprennent des éléments attribuables à un secteur, soit directement, soit sur la base d'une clé de répartition.

L'activité de base du Groupe, le développement immobilier, englobe les activités de « bureaux », de « résidentiel », et de « lotissement ».

Il n'y a pas de transaction entre les différents secteurs. L'activité du Groupe s'exerce actuellement en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg, en Pologne, en France et en Allemagne. Un nouveau projet en Espagne est à l'étude.

La répartition du chiffre d'affaires par pays est fonction du pays où les prestations sont réalisées. Conformément aux règles IFRS, la Société applique depuis le 1er janvier 2014, la norme IFRS 11. Cette norme modifie fortement la lecture des états financiers de la Société sans toutefois modifier le résultat net et les capitaux propres.

Le Conseil d'Administration considère que les données financières en application de la méthode de consolidation proportionnelle (hors IFRS 11) donnent une meilleure image des activités et des états financiers.

SYNTHÈSE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	30/06/2019	30/06/2018
REVENUS OPÉRATIONNELS	179 008	117 471
Chiffre d'affaires	172 111	115 444
Autres produits opérationnels	6 897	2 027
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-130 570	-94 571
Coût des ventes	-114 386	-86 300
Frais de commercialisation des ventes	- 439	- 802
Frais d'administration et de marketing	-15 745	-7 469
CESSION D'ENTREPRISES LIÉES	19 702	
Gains sur cession d'entreprises liées	19 702	
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	-1 755	- 170
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	-1 755	- 170
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	66 385	22 730
Produits d'intérêt	884	550
Charges d'intérêt	-4 653	-1 521
Autres produits et charges	- 569	- 202
RÉSULTAT FINANCIER	-4 338	-1 173
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS	62 047	21 557
Impôts	-5 655	-6 544
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	56 392	15 013
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	56 392	15 013
Parts ne donnant pas le contrôle	- 46	18
PART D'IMMOBEL	56 438	14 995



SYNTHÈSE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL
	30/06/2019	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2018
BUREAUX				
Belgique	328	20 575		391
Grand-Duché de Luxembourg	51 382	24 203		
Pologne	1 205	- 415		
SOUS-TOTAL BUREAUX	52 915	44 363		391
RÉSIDENTIEL				
Belgique	67 658	12 397	67 298	11 876
Grand-Duché de Luxembourg	37 545	8 529	38 132	7 951
Pologne			5 706	1 239
France		-1 750		
SOUS-TOTAL RÉSIDENTIEL	105 203	19 176	111 136	21 066
LOTISSEMENT				
Belgique	13 993	2 846	4 308	1 273
SOUS-TOTAL LOTISSEMENT	13 993	2 846	4 308	1 273
TOTAL CONSOLIDÉ	172 111	66 385	115 444	22 730
Belgique	81 979	35 818	71 606	13 540
Grand-Duché de Luxembourg	88 927	32 732	38 132	7 951
Pologne	1 205	- 415	5 706	1 239
France		-1 750		

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

	30/06/2019	31/12/2018
ACTIFS NON COURANTS	202 019	187 279
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	8 881	21 224
Immeubles de placement	181 910	158 284
Autres actifs non courants	11 228	7 771
ACTIFS COURANTS	1 085 060	896 035
Stocks	785 813	598 057
Créances commerciales et autres actifs courants	151 784	111 885
Trésorerie et équivalents de trésorerie	147 463	186 093
TOTAL DES ACTIFS	1 287 079	1 083 314
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	380 680	344 749
PASSIFS NON COURANTS	550 122	414 877
Dettes financières	531 685	403 805
Autres passifs non courants	18 437	11 072
PASSIFS COURANTS	356 277	323 688
Dettes financières	173 385	194 522
Dettes commerciales et autres passifs courants	182 892	129 166
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 287 079	1 083 314

SYNTHÈSE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	BUREAUX	RÉSIDENTIEL	LOTISSEMENT	CONSOLIDÉ			
Actifs sectoriels	281 318	747 399	103 086	1 131 803			
Éléments non affectés ¹				155 276			
TOTAL DES ACTIFS				1 287 079			
Passifs sectoriels	232 045	566 678	83 227	881 950			
Éléments non affectés ¹				24 449			
TOTAL DES PASSIFS				906 399			
	BELGIQUE	GRAND-DUCHÉ DE LUXEM-BOURG	POLOGNE	FRANCE	ALLEMAGNE	ESPAGNE	TOTAL
Actifs sectoriels	717 778	248 220	54 088	44 205	62 037	5 476	1 131 804
Actifs sectoriels non courants	161 756	24 844	280	8 436	321	28	195 665

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



Pour l'analyse des projets en cours par secteur et par zone géographique, il convient de prendre en considération les stocks, mais également les immeubles de placement dans la mesure où cette dernière rubrique contient les biens acquis dans le but d'être redéveloppés et générant un revenu locatif dans l'attente de leur développement futur.

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	30/06/2019	31/12/2018
Ventilation de cette rubrique par secteur :		
Bureaux	257 488	192 522
Résidentiel	612 589	463 925
Lotissement	97 646	99 894
TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	967 723	756 341
Ventilation de cette rubrique par zone géographique :		
Belgique	614 530	498 156
Grand-Duché de Luxembourg	212 194	225 818
Pologne	42 781	32 367
France	34 803	
Allemagne	59 886	
Espagne	3 529	
TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	967 723	756 341

TABLEAU DE RÉCONCILIATION

	30/06/2019		
	Information Sectorielle	Ajustements	Information Publiée
Chiffre d'affaires	172 111	-36 713	135 398
Résultat opérationnel	66 385	-3 644	62 741
Total bilantaire	1 287 079	-216 639	1 070 440

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

Note 7. Chiffres 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 secteur et zone géographique	Belgique	Grand-Duché de Luxembourg	Pologne	30/06/2019
Bureaux	669	51 382	1 205	53 256
Résidentiel	51 618	16 531		68 149
Lotissement	13 993			13 993
Total	66 280	67 913	1 205	135 398

Ventilation croisée par secteur et zone géographique	Belgique	Grand-Duché de Luxembourg	Pologne	30/06/2018
Bureaux				
Résidentiel	49 268	36 507	5 706	91 481
Lotissement	4 308			4 308
Total	53 576	36 507	5 706	95 789



Comme indiqué dans le rapport de gestion intermédiaire, le chiffre d'affaires du premier semestre est principalement lié aux ventes résidentielles en Belgique et au Luxembourg, à l'activité de lotissement et à la vente d'un immeuble de bureaux (Nova) au Luxembourg. Les principaux contributeurs aux ventes résidentielles sont les projets O'Sea, Parc Seny, Royal Louise et Infinity.

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

L'analyse contractuelle des contrats de vente du Groupe a conduit à appliquer les principes suivants de reconnaissance du chiffre d'affaires :

Ventes de bureaux

Le revenu issu des contrats de vente de bureaux est comptabilisé après analyse au cas par cas des obligations de performance prévues dans le contrat (terrain, constructions, commercialisation). Le revenu alloué à chaque obligation de performance est reconnu :

- soit à l'avancement dès lors que les biens ou services font l'objet d'un transfert de contrôle progressif ;
- soit au transfert du contrôle des biens ou des services rendus.

Au 30 juin 2019, aucun contrat « Bureau » organisant un transfert progressif du contrôle n'est en cours.

Ventes de projet résidentiels

Pour les projets de type « Résidentiel », le revenu est reconnu en fonction des dispositions contractuelles et légales en vigueur dans chaque pays pour régir le transfert du contrôle de projets vendus en l'état futur d'achèvement.

- Belgique/Luxembourg : à l'avancement sur la base des coûts engagés (loi Breyne ou équivalent) ;
- Pologne : à l'accomplissement de l'obligation de prestation (à la signature de l'acte final, une fois l'unité vendue livrée).

Lotissement

Le revenu des ventes est généralement comptabilisé au transfert de l'actif.

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

	Moment de reconnaissance du revenu		Total
	Moment précis	Progressivement	
BUREAUX	53 256		53 256
Terrain			
Construction			
Autre projet	53 256		53 256
RESIDENTIEL		68 149	68 149
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne		68 149	68 149
Unité résidentielle d'un projet - Autres			
Autre projet			
LOTISSEMENT	13 993		13 993
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES	67 249	68 149	135 398



Note 8. Autres produits opérationnels

Se décomposent comme suit :

	30/06/2019	30/06/2018
Produits locatifs de projets destinés à la vente	3 262	-
Autres produits (récupération taxes, refacturations diverses...)	2 161	1 937
TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	5 423	1 937

Les produits locatifs sont intégralement relatifs aux immeubles loués en attente de développement qui sont présentés en immeubles de placement.

Note 9. Coûts des ventes

Les coûts des ventes se ventilent comme suit par secteur :

	30/06/2019	30/06/2018
Bureaux	-23 526	501
Résidentiel	-52 351	-67 945
Lotissement	-10 600	-2 674
TOTAL COÛT DES VENTES	-86 477	-70 118

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

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

	30/06/2019	30/06/2018
Belgique	-50 932	-39 439
Grand-Duché de Luxembourg	-34 558	-26 561
Pologne	-987	-4 118
TOTAL COÛT DES VENTES	-86 477	-70 118

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

Note 10. Frais de commercialisation

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

Note 11. Frais d'administration

Se décomposent comme suit :

	30/06/2019	30/06/2018
Rémunérations et honoraires du personnel, des membres du Comité Exécutif et des administrateurs non exécutifs	-9 095	-7 184
Frais de suivi de projets capitalisés sous la rubrique "Stocks"	3 836	3 641
Amortissements, dépréciations d'actifs et provisions	-2 460	-361
Autres charges d'exploitation (taxes, (précomptes immobiliers, taxes régionales, communales...) non activées sur des projets repris en stocks	-1 662	-430
Services et biens divers (comprenant notamment les charges relatives aux différents sièges, les fournitures, frais d'entretien et de réparation des immeubles destinés à la vente ou en attente de développement)	-4 977	-3 051
FRAIS D'ADMINISTRATION	-14 358	-7 385

Note 12. Gain sur cession d'entreprises liées

Le gain net réalisé concerne la cession de 50% des actions de Möbius II, ainsi que la liquidation de Cedet Development en Pologne, et se résume comme suit :

	30/06/2019
Prix de cession des entreprises liées	28 508
Valeur d'inventaire des participations cédées ou liquidées	-8 806
Gain net sur cession d'entreprises liées	19 702



Note 13. Coentreprises et entreprises associées

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

	30/06/2019	30/06/2018
Résultat opérationnel	6 968	3 215
Résultat financier	-2 029	- 596
Impôts	-1 615	- 191
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	3 324	2 428

De plus amples informations relatives aux coentreprises et entreprises associées sont données en note 18.

Note 14. Résultat financier

Le résultat financier se ventile de la manière suivante :

	30/06/2019	30/06/2018
Charges d'intérêts des dettes financières au coût amorti	-5 928	-5 610
Coûts financiers activés sur projets en développement	2 943	4 461
Variation de juste valeur	245	817
Produits d'intérêts	1 266	637
Plus et moins-values sur ventes d'actifs financiers		-
Autres produits et charges financières	- 835	- 882
RÉSULTAT FINANCIER	-2 309	- 577

Note 15. Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :

	30/06/2019	30/06/2018
Impôts courants	- 671	- 905
Impôts différés	-3 369	-5 448
TOTAL DE LA CHARGE D'IMPÔTS REPRISE AU RÉSULTAT GLOBAL	-4 040	-6 353

Sur la base de la situation au 30 juin 2019, toute variation du taux d'imposition de 1 % entraîne une augmentation ou une diminution de la charge nette d'impôts différés de EUR 342 milliers - voir note 19.

Note 16. Résultat par action

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

	30/06/2019
Résultat net de l'exercice	56 438
Résultat global de la période	56 438
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires:	
Actions ordinaires au 1 janvier	9 997 356
Actions propres au 1 janvier	-1 220 190
Actions propres octroyées à un membre du comité exécutif	
Actions propres vendues	5 553
Actions ordinaires au 30 juin	8 782 719
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires	8 779 973
Résultat net (part du Groupe) par action	6,428
Résultat global (part du Groupe) par action	6,428



Note 17. Immeubles de placement

Cette rubrique comprend les biens acquis dans le but d'être redéveloppés et générant un revenu locatif dans l'attente de leur développement futur.

Les immeubles de placement ont évolué comme suit :

	30/06/2019
Coûts d'acquisition au terme de l'exercice précédent	108 465
Cession/sortie de périmètre	-20 627
Coûts d'acquisition au 30 juin	87 838
Amortissements et dépréciations au terme de l'exercice précédent	-4 175
Amortissements de la période	-1 748
Amortissements annulés suite à cession/sortie de périmètre	956
Amortissements et dépréciations au 30 juin	-4 967
Valeur nette comptable au 30 juin	82 871

La cession concerne un immeuble de bureaux au Luxembourg.

Note 18. Participations dans les coentreprises et entreprises associées

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

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	30/06/2019	31/12/2018
Participations dans les entreprises associées	19 616	21 224
Participations dans les coentreprises	40 516	25 227
TOTAL DES PARTICIPATIONS REPRISSES DANS L'ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	60 132	46 451

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

	30/06/2019
VALEUR AU 1ER JANVIER	46 451
Part dans le résultat	3 324
Acquisitions et injections de capital	4 779
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées	-2 630
Cessions de coentreprises et entreprises associées	
Remboursement de capital	
Variations de périmètre	8 208
Ecarts de conversion	
MUTATIONS DE L'EXERCICE	13 681
VALEUR AU 30 JUIN	60 132

	30/06/2019
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL	
Quote-part dans le résultat net des coentreprises	4 929
Quote-part dans le résultat net des entreprises associées	-1 605
QUOTE-PART DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIÉES DANS LE RÉSULTAT GLOBAL	3 324



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

NOMS	% INTÉRÊT		VALEUR D'INVENTAIRE DES PARTICIPATIONS		QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT GLOBAL	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	30/06/2018
Bella Vita	50,0%	50,0%	104	112	- 8	- 41
CBD International	50,0%	50,0%	-1914	-1 798	- 118	- 180
Château de Beggen	50,0%	50,0%	597	577	19	
Cityzen Holding	50,0%		- 7		- 7	
Cityzen Hotel	50,0%		425		- 18	
Cityzen Office	50,0%		1 172		- 47	
Cityzen Residence	50,0%		425		- 19	
CSM Development	50,0%	50,0%	15	31	- 16	
CSM Properties	50,0%	50,0%	3 439	3 533	- 94	- 4
Debruckère Development	50,0%	50,0%	588	625	- 37	
Foncière du Parc						- 2
Gateway	50,0%	50,0%	325	326	- 1	- 2
Goodways	68,8%		2 862		191	
Ilot Ecluse	50,0%	50,0%	172	174	- 2	
Immo Keyenveld 1	50,0%	50,0%	36	88	- 7	- 6
Immo Keyenveld 2	50,0%	50,0%	33	85	- 7	- 6
Immo PA 33 1	50,0%	50,0%	1 349	1 595	44	- 229
Immo PA 44 1	50,0%	50,0%	709	658	81	173
Immo PA 44 2	50,0%	50,0%	2 239	2 262	307	576
Les Deux Princes Development	50,0%	50,0%	698	2 204	385	548
M1	33,3%	33,3%	3 013	-1 112	4 125	- 260
M7	33,3%	33,3%	701	476	225	180
Möbius II	50,0%		8 091		- 117	
ODD Construct	50,0%	50,0%	21	26	- 5	- 1
Plateau d'Erpent	50,0%	50,0%	- 22	12	- 34	- 4
RAC 3	40,0%	40,0%	3 065	3 003	61	1
RAC 4	40,0%	40,0%	2 933	3 103	- 170	- 162
RAC4 Development	40,0%	40,0%	1 172	1 201	- 29	6
RAC 5	40,0%	40,0%	5 172	5 126	46	118
SPV WW 13	50,0%	50,0%	- 14		- 14	- 2
Surf Club Invest Property SL	50,0%		2			
Unipark	50,0%	50,0%	4 059	3 873	186	593
Universalis Park 2	50,0%	50,0%	-1 397	-1 324	- 73	- 8
Universalis Park 3	50,0%	50,0%	-1 961	-1 866	- 95	
Universalis Park 3AB	50,0%	50,0%	1 884	1 689	195	1 044
Universalis Park 3C	50,0%	50,0%	530	548	- 18	266
TOTAL DES COENTREPRISES			40 516	25 227	4 929	2 598
DHR Clos du Château	33,3%	33,3%	20	26	- 6	
Elba Advies	60,0%	60,0%	271	2 946	151	
Graspa Development		25,0%				- 170
Nafilyan	15,0%	15,0%	8 250	10 000	-1 750	
ULB Holding	60,0%	60,0%	- 176	-4 792	- 209	
Urban Living Belgium	30,0%	30,0%	11 251	13 044	206	
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			19 616	21 224	-1 605	- 170
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES			60 132	46 451	3 324	2 428



Note 19. Impôts différés

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

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

	ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS		PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Pertes fiscales	5 005	4 329		
Reconnaissance des revenus	1 350	1 734	15 050	11 476
Juste valeur des instruments financiers	73	134		
Autres éléments			- 74	- 99
Netting (situation fiscale nette par entité)	-1 787	-1 696	-1 787	-1 696
TOTAL	4 641	4 501	13 189	9 681
VALEUR AU 1ER JANVIER	4 501		9 681	
Impôts différés reconnus dans l'état consolidé du résultat global	140		3 508	
VALEUR AU 30 JUIN	4 641		13 189	

Sur la base de la situation au 30 juin 2019, toute variation du taux d'imposition de 1 % entraîne une augmentation ou une diminution de la charge nette d'impôts de EUR 342 milliers.



Note 20. Stocks

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

La ventilation de cette rubrique par secteur est la suivante :

	30/06/2019	31/12/2018
Bureaux	172 534	128 039
Résidentiel	361 780	283 962
Lotissement	97 552	99 836
TOTAL STOCKS	631 866	511 837

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	30/06/2019	31/12/2018
Belgique	329 691	330 187
Grand-Duché de Luxembourg	178 406	162 496
Pologne	28 953	19 154
France	34 803	
Allemagne	59 886	
Espagne	127	
TOTAL STOCKS	631 866	511 837

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

	30/06/2019
STOCKS AU 1ER JANVIER	511 837
Achats/Développements/Cessions	125 297
Coûts d'emprunts	2 943
Variations de périmètre	-8 211
MUTATIONS DE L'EXERCICE	120 029
STOCKS AU 30 JUIN	631 866

Composantes par secteur des mouvements de la période :	Achats/ Développements/ Cessions	Coûts d'emprunts	Dépréciations nettes	Net
Bureaux	43 613	882		44 495
Résidentiel	76 140	1 678		77 818
Lotissement	-2 667	383		-2 284
Total	117 086	2 943		120 029

Composantes par zone géographique des mouvements de la période :	Achats/ Développements/ Cessions	Coûts d'emprunts	Dépréciations nettes	Net
Belgique	-2 386	1 890		- 496
Grand-Duché de Luxembourg	15 416	494		15 910
Pologne	9 470	329		9 799
France	34 650	153		34 803
Allemagne	59 842	44		59 886
Espagne	94	33		127
Total	117 086	2 943		120 029

Sur base de ce qui précède, l'augmentation des stocks s'explique principalement par de nouveaux investissements en Allemagne et en France.



Note 21. Créances commerciales

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs suivants :

	30/06/2019	31/12/2018
Bureaux	11 923	1 538
Résidentiel	15 370	15 943
Lotissement	1 906	3 253
TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES	29 199	20 734

Note 22. Actifs de contrats

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

	30/06/2019	31/12/2018
Bureaux		
Résidentiel	24 696	10 954
Lotissement		
TOTAL ACTIFS DE CONTRATS	24 696	10 954

Lors de leur comptabilisation initiale, le Groupe évalue les créances commerciales à leur prix de transaction au sens de la norme IFRS 15. Les actifs de contrats regroupent 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 créance.

Une créance client est comptabilisée dès que l'entité a un droit inconditionnel à percevoir un paiement. Ce droit inconditionnel existe dès l'instant où seul l'écoulement du temps rend le paiement exigible.

Les actifs de contrats font l'objet, au même titre que les créances commerciales et autres débiteurs, d'un test de dépréciation conformément aux dispositions de la norme IFRS 9 sur les pertes de crédit attendues. Ce test ne démontre pas d'impact significatif potentiel dès lors que ces actifs de contrats (et leurs créances y relatives) sont généralement couverts par les actifs sous-jacents que représente l'immeuble à transférer.

Note 23. Autres actifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :

	30/06/2019	31/12/2018
Autres créances	20 279	20 232
dont : acomptes et garanties versées	1 602	1 399
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer	11 748	11 674
créance sur vente (escrow account)	1 000	1 000
subsidés et indemnités à recevoir	461	
loyers non échus sur projets en développement		
autres	5 468	6 159
Charges à reporter et produits acquis	6 117	2 330
dont : sur projets en développement		
autres	6 117	2 330
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	26 396	22 562

Les autres actifs courants sont relatifs aux secteurs suivants :

	30/06/2019	31/12/2018
Bureaux	9 969	11 479
Résidentiel	16 378	10 022
Lotissement	49	1 061
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	26 396	22 562

Note 24. Informations relatives à l'endettement financier net

L'endettement financier net du Groupe est le solde entre la trésorerie et les équivalents de trésorerie et les dettes financières (courantes et non courantes). Il s'élève à EUR -446 933 milliers au 30 juin 2019 contre EUR -344 903 milliers au 31 décembre 2018.



	30/06/2019	31/12/2018
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)	123 798	170 886
Dettes financières non courantes (-)	398 564	322 040
Dettes financières courantes (-)	172 167	193 749
ENDETTEMENT FINANCIER NET	-446 933	-344 903

Le ratio d'endettement du Groupe (endettement financier net / total de l'endettement financier net et des fonds propres) s'élève à 54 % au 30 juin 2019 contre 50 % au 31 décembre 2018.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles s'élèvent à EUR 123 798 milliers par rapport à EUR 170 866 milliers à fin 2018, soit une diminution de EUR 47 088 milliers. Les valeurs disponibles se détaillent comme suit :

	30/06/2019	31/12/2018
Dépôts à terme d'une durée inférieure à 3 mois		
Valeurs disponibles	123 798	170 886
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	123 798	170 886

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 EUR 54 942 milliers, passant de EUR 515 789 milliers au 31 décembre 2018 à EUR 570 731 milliers au 30 juin 2019. Les dettes financières s'établissent comme suit :

	30/06/2019	31/12/2018
Emprunts obligataires non subordonnés :		
- échéance 31-05-2022 taux de 3,00 % - valeur nominale 100 MEUR	99 515	99 885
- échéance 17-10-2023 taux de 3,00 % - valeur nominale 50 MEUR	50 000	50 000
- échéance 17-10-2025 taux de 3,50 % - valeur nominale 50 MEUR	50 000	50 000
Emprunts bancaires	196 494	122 155
Contrats de location	2 555	
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES	398 564	322 040
Emprunt obligataire non subordonné :		
- échéance 27-06-2019 taux de 6,75 % - valeur nominale 35,65 MEUR		35 517
Emprunts bancaires	168 605	154 666
Contrats de location	1 010	
Intérêts non échus	2 552	3 566
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES COURANTES	172 167	193 749
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	570 731	515 789
Dettes financières à taux fixes	199 515	235 402
Dettes financières à taux variables	368 664	276 821
Intérêts non échus	2 552	3 566
Montant des dettes garanties par des sûretés	368 664	241 715
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés	555 085	370 776
Les dettes financières ont évolué comme suit :	30/06/2019	31/12/2018
DETTES FINANCIÈRES AU 1ER JANVIER	515 789	398 906
Dettes résultant de l'application d'IFRS 16 (contrats de location) au 1er janvier 2019	3 891	
Dettes contractées	108 014	239 485
Dettes remboursées	-39 236	-120 600
Variation de juste valeur reconnue dans l'état consolidé du résultat global		- 330
Effets de variation de périmètre	-16 500	
Intérêts sur emprunts obligataires payés	-5 406	-5 476
Intérêts sur emprunts obligataires non échus	3 943	3 392
Intérêts sur autres emprunts non échus	157	174
Amortissements des frais d'émission d'emprunts obligataires	79	238
VARIATION DE L'EXERCICE	54 942	116 883
DETTES FINANCIÈRES EN FIN DE PERIODE	570 731	515 789



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 2019, IMMOBEL dispose d'une ligne de crédit Corporate de EUR 10 millions, non utilisée, et de lignes de crédit bancaires confirmées de EUR 488 millions dont EUR 365 millions utilisés à fin juin 2019. Ces lignes de crédit (Crédits Project Financing) sont spécifiques pour le développement de certains projets.

Au 30 juin 2019, la valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantir le Crédit Corporate et les Crédits Project Financing s'élève à EUR 555 millions.

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

ECHÉANT DANS LA PERIODE COMPRISE ENTRE	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 (*)			100 000		50 000	50 000	200 000
Crédits Project Financing	121 147	143 140	23 700		58 950	18 005	364 942
Intérêts à payer	12 137	9 128	7 717	4 404	3 990	4 085	41 461
MONTANT TOTAL DES DETTES	133 284	152 268	131 417	4 404	112 940	72 090	606 403

(*) Le montant inscrit au bilan, EUR 199 515 milliers, comprend EUR 485 milliers de frais restant à amortir jusqu'à l'échéance en 2022.

Risque et taux d'intérêt

Sur la base de la situation au 30 juin 2019, toute variation des taux d'intérêt de 1 % entraîne une augmentation ou une diminution annuelle de la charge d'intérêts des dettes à taux variable de EUR 3 649 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 2019, les instruments financiers dérivés conclus en vue de couvrir des risques futurs sont les suivants :

Périodes	Options	Prix d'exercice	Montants notionnels
09/2014 - 12/2019	IRS achetée	0,86%	57 370
		Total	57 370

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

	30/06/2019	31/12/2018
JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS		
Couverture de flux de trésorerie :		
- Options IRS achetées	291	536
TOTAL	291	536
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS		
SITUATION AU 1ER JANVIER	536	
Variation de juste valeur reconnue dans le compte de résultats consolidé	- 245	
SITUATION AU 30 JUIN	291	

Aucun instrument n'a fait l'objet d'une documentation de couverture au 30 juin 2019.



Informations sur la juste valeur des instruments financiers

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

La juste valeur des instruments financiers est déterminée comme suit :

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

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

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



	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable 30-06-2019	Montants comptabilisés conformément à IFRS 9		
			Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats	Juste valeur 30-06-2019
ACTIFS					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Niveau 1	123 798	123 798		123 798
Autres actifs financiers non courants	Niveau 2	408		408	408
Autres actifs non courants	Niveau 2	209	209		209
Créances commerciales	Niveau 2	29 199	29 199		29 199
Actifs de contrats	Niveau 2	24 696	24 696		24 696
Autres créances d'exploitation	Niveau 2	107 268	107 268		107 268
Autres actifs financiers courants	Niveau 2	478		478	478
TOTAL		286 056	285 170	886	286 056
PASSIFS					
Dettes portant intérêts	Niveaux 1 & 2	570 731	570 731		570 731
Dettes commerciales	Niveau 2	44 752	44 752		44 752
Passifs de contrats	Niveau 2	6 818	6 818		6 818
Autres dettes d'exploitation	Niveau 2	51 789	51 789		51 789
Instruments financiers dérivés	Niveau 2	291		291	291
TOTAL		674 381	674 090	291	674 381

Note 25. Dettes commerciales

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur :

	30/06/2019	31/12/2018
Bureaux	11 567	16 627
Résidentiel	28 182	30 636
Lotissement	5 003	1 207
TOTAL DETTES COMMERCIALES	44 752	48 470

Note 26. Passifs de contrats

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

	30/06/2019	31/12/2018
Bureaux		
Résidentiel	6 818	7 259
Lotissement		
TOTAL PASSIFS DE CONTRATS	6 818	7 259

Les passifs de contrats regroupent les montants perçus par l'entité en rémunération de biens ou de services qu'elle n'a pas encore fournis au client. Le passif de contrat est soldé par la constatation du chiffre d'affaires.

Les passifs de contrats courants incluent au 30 juin 2019 des produits encore à constater pour EUR 6.818 milliers.

La totalité des montants reflétés en passifs de contrats sont liés aux activités résidentielles pour lesquelles du chiffre d'affaires est constaté à l'avancement, engendrant ainsi des décalages entre les paiements et la réalisation des prestations.

Les autres avances et acomptes reçus pour EUR 18.751 milliers, qui sont également des passifs de contrats selon IFRS 15, restent présentés en Autres passifs courants (voir note 25).



Note 27. Autres passifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :

	30/06/2019	31/12/2018
Dettes sociales	396	450
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer	6 362	5 004
Acomptes reçus sur ventes	18 751	10 999
Avances de coentreprises et entreprises associées	13 000	8 254
Charges à imputer et produits à reporter	2 591	3 421
Loyers garantis découlant de ventes		
Prix d'acquisition à payer	2 038	
Autres passifs courants	7 197	3 941
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	50 335	32 069

Les autres passifs courants sont relatifs aux secteurs suivants :

	30/06/2019	31/12/2018
Bureaux	686	390
Résidentiel	49 420	31 460
Lotissement	229	219
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	50 335	32 069

Les autres passifs courants sont principalement composés du solde non éliminé des avances reçues des coentreprises et entreprises associées ainsi que des acomptes reçus de clients dans le cadre de contrats commerciaux dont la reconnaissance du revenu est prévue à un moment précis.

Note 28. Variation du fonds de roulement

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

	30/06/2019	30/06/2018
Stocks, incluant les acquisitions de sociétés qui ne sont pas considérées comme des activités d'investissement		
Autres actifs	-128 240	3 742
Autres passifs	-26 010	-20 901
Autres passifs	12 069	-13 172
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	-142 181	-30 331

Note 29. Saisonnalité des résultats

Dû au caractère intrinsèque de son activité, le Développement Immobilier, les résultats du 1er semestre 2019 ne sont pas extrapolables à l'ensemble de l'année.

Ceux-ci dépendent des opérations qui seront définitivement conclues avant le 31 décembre 2019.

Note 30. Évènements postérieurs à la clôture

IMMOBEL a racheté 100 % de Nafilyan & Partners, sa filiale de promotion résidentielle française après la date de clôture des comptes. Initialement envisagée en 2017 sous la forme d'un rachat progressif sur une période de 3 ans, IMMOBEL a décidé d'accélérer cette acquisition en augmentant en 2019 sa participation initiale (50 % prévus à ce stade) à 100 %, largement en avance sur le calendrier. Elle permet à IMMOBEL de prendre le contrôle de la gestion de l'entreprise, compte tenu du fait que les performances sont en retard par rapport au *business plan* initialement prévu en décembre 2017. Le prix de transaction s'est élevé à environ 40 % du prix plafonné contractuellement de EUR 130 millions, conformément à une baisse du niveau d'activité et de la rentabilité. La transaction doit être comptabilisée selon IFRS 3 Business Combinations. IMMOBEL appliquera la méthode d'acquisition et fera une allocation du prix d'acquisition pour la fin de l'année.



Aucun événement significatif susceptible de modifier les états financiers n'est intervenu depuis la date de clôture du 30 juin 2019 jusqu'à la date du 17 septembre 2019, date à laquelle les états financiers ont été approuvés par le Conseil d'Administration.

Note 31. Relations avec les parties liées

Les relations avec les parties liées telles que décrites à la note 29 des Notes sur les états financiers consolidés au 31 décembre 2018 n'ont pas changé de manière significative à l'issue du mois de juin 2019.

3. DÉCLARATION DES PERSONNES REponsables

A³ Management bvba, représenté par Mr. Marnix Galle, en qualité de Président Exécutif du Conseil d'Administration, et KB Financial Services bvba, représentée par Mr. Karel BREDA, en qualité de Chief Financial Officer déclarent qu'à leur connaissance :

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



4. RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Immobel SA pour le semestre clôturé le 30 juin 2019

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend l'état consolidé résumé de la situation financière clôturée le 30 juin 2019, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et l'état consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 31.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

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

Le total de l'actif mentionné dans l'état consolidé résumé de la situation financière s'élève à 1 070 440 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 56 438 (000) EUR.

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

Etendue de l'examen limité

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

Conclusion

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

Gent, le 17 septembre 2019

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL
Représentée par Kurt Dehoorne