



IMMOBEL
since 1863

RAPPORT INTERMÉDIAIRE

Au 30 juin 2020

SOMMAIRE

1. Rapport de gestion intermédiaire	2
2. États financiers consolidés intermédiaires abrégés	7
2.A. État consolidé du résultat global (en milliers EUR).....	7
2.B. État consolidé de la situation financière (en milliers EUR)	8
2.C. État consolidé des flux de trésorerie (en milliers EUR).....	9
2.D. État consolidé des variations des capitaux propres (en milliers EUR)	10
2.E. Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés	11
3. Déclaration des personnes responsables	32
4. Rapport du Commissaire	33



1. RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

Faits marquants

- Les résultats financiers du premier semestre ont été principalement impactés par la baisse des ventes résidentielles et le ralentissement de l'activité sur les chantiers pendant le confinement, le chiffre d'affaires s'élevant à 213,9 millions EUR, tandis que l'EBITDA¹ atteint 34,6 millions EUR et le bénéfice net (part du groupe) 21,9 millions EUR.
- Depuis la fin du confinement, on observe une reprise des ventes résidentielles sur l'ensemble des principaux marchés.
- Livraison du nouveau siège d'Allianz Benelux (Möbius I) et signature d'un bail avec ING pour un vaste projet de bureaux dans le quartier européen de Bruxelles.
- Si les processus de permis ont également été impactés par le confinement, le lancement prévu d'ici fin 2021 d'un grand nombre de nouveaux projets représentant plus de 4000 appartements et maisons² (> 1,5 milliard EUR en valeur de vente³) constitue un vecteur essentiel de forte croissance à court terme.
- En outre, grâce à la solidité de sa trésorerie (plus de 200 millions EUR) et de son bilan, Immobel est bien positionnée pour tirer parti d'opportunités de croissance supplémentaires et pour assurer son développement à long terme.
- La société a déjà acquis des projets pour une valeur de vente s'élevant à 480 millions EUR, principalement en Belgique, au Luxembourg et en France, ce qui accroît la valeur commerciale de son portefeuille de 8 % à 4,8 milliards EUR.
- Malgré le COVID-19, la société prévoit de maintenir sa politique de dividende.

Le tableau ci-dessous présente les principaux chiffres consolidés pour le premier semestre 2020 (en millions EUR) :

Résultats	30/06/2020	30/06/2019	Variation
Revenus opérationnels	213,9	140,8	52%
EBITDA	34,6	67,2	-48%
Bénéfice net - part du Groupe	21,9	56,4	-61%
Bénéfice net par action (EUR/action)	2,43	6,43	-62%

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

² Nombre total d'appartements et de maisons sur base d'un actionnariat de 100 %

³ Valeur de vente ou valeur brute de développement : le chiffre d'affaires futur total attendu (part du groupe) des divers projets



Bilan	30/06/2020	31/12/2019	Variation
Stock	993,8	961,1	3%
Capitaux propres	474,8	428,2	11%
Dettes nettes	497,9	550,9	-10%
Valeur de vente du portefeuille (en milliards d'euros)	4,8	4,5	8%

Le chiffre d'affaires du premier semestre 2020 s'explique essentiellement par les ventes résidentielles en Belgique, en France, au Luxembourg et en Pologne (100,3 millions EUR), par des opérations de lotissement et la vente d'un immeuble de bureaux (Möbius I) en Belgique. L'activité résidentielle en France (29,2 millions EUR), Granary Island en Pologne (23,5 millions EUR), Infinity (9,7 millions EUR) au Luxembourg et Parc Seny (9,6 millions EUR) en Belgique sont les principaux contributeurs des ventes résidentielles.

Le chiffre d'affaires a considérablement augmenté par rapport à l'année dernière, tandis que l'EBITDA et le bénéfice net (part du groupe) ont baissé. Cette situation résulte de la contribution, l'an dernier, des ventes exceptionnelles du Centre Étoile au Luxembourg et de Möbius II en Belgique.

Si la valeur commerciale du portefeuille de la société a progressé de 8% pour passer de 4,5 à 4,8 milliards EUR, les stocks⁴ sont restés stables, car une partie des nouvelles acquisitions réalisées à ce jour a été relativement moins intense en capital.

En outre, la diminution de l'endettement net est principalement liée aux bénéfices obtenus suite au placement de 800 000 actions propres en mai 2020, qui a entraîné une baisse du ratio d'endettement (51,2 % contre 56 % fin 2019).

Reprise des ventes

Alors que le COVID-19 a grandement impacté les ventes de mars à mai, Immobel enregistre depuis juin une reprise des ventes, qui s'explique surtout par la demande d'immobilier résidentiel à la côte belge (O'Sea, Crown) et de biens résidentiels plus spacieux à la fois en zone urbaine (p. ex. : Eden à Francfort) et suburbaine (p. ex. : Astene, Erpent en Belgique).

Par ailleurs, la société a conclu un bail avec ING pour un vaste projet de bureaux dans le quartier européen de Bruxelles (environ 14 000 m²), et a livré Möbius I à Allianz, son nouveau siège pour le Benelux situé dans le quartier Nord de Bruxelles.

Les permis comme vecteur de croissance

Alors que le COVID-19 a entraîné des retards dans les processus d'octroi de permis pour les nouveaux projets (environ 4 à 6 mois en général), Immobel prévoit d'obtenir un grand nombre de permis pour de nouveaux projets d'ici la fin 2021, ce qui représente plus de 4000 appartements et maisons et 3 bureaux sur ses principaux marchés (Belgique, Luxembourg et France) et une valeur de vente supérieure à 1,5 milliard EUR. Comme chacun de ces marchés se caractérise par un besoin significatif de biens neufs et

⁴ 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.



de qualité attisé par une pénurie d'offre criante (encore plus marquée à Paris en raison des récents retards dans les élections municipales), la société espère que le lancement de ces projets aura un impact majeur sur son chiffre d'affaires et ses bénéfices dans les années à venir.

Exemples de projets en Belgique pour lesquels les processus d'octroi de permis sont en cours : Key West, la transformation d'une ancienne zone industrielle près du Canal à Bruxelles, avec plus de 500 nouveaux appartements, commerces et une garderie, Lebeau à côté du Sablon à Bruxelles avec plus de 200 appartements et un immeuble de bureaux à rénover, le projet à usage mixte Brouck'R avec plus de 300 unités résidentielles et quantité d'espaces verts dans le centre sans voitures de Bruxelles. Au Luxembourg, une demande de permis est en cours pour le projet résidentiel Polvermillen sur les rives de l'Alzette avec plus de 200 appartements. En France, des permis sont demandés pour un projet à Bussy-Saint-Georges comprenant 250 logements, dont une résidence sénior de 130 appartements, et pour un projet de 200 logements à Savigny-sur-Orge.

Des investissements créateurs de valeur

Grâce à son bilan solide associé à une trésorerie dépassant les 200 millions EUR et à des fonds propres supplémentaires (52 millions EUR) obtenus via un placement privé en mai, Immobel dispose d'une marge de manœuvre importante pour continuer de développer son portefeuille de 4,8 milliards EUR. Au premier semestre 2020, la société a acquis des projets pour une valeur de vente de 480 millions EUR. En Belgique, Immobel a remporté avec ses partenaires le projet à usage mixte de rénovation de la zone située aux abords de la gare de Bruxelles Midi/du nouveau siège de la société nationale des chemins de fer belges, et a acheté Multi, une tour de bureaux dans le centre de Bruxelles. Au Luxembourg, la société a acquis de grands projets tels que Schoettermarial, un projet de quelque 160 unités offrant de nombreux espaces verts et ouverts, ainsi que Canal, la rénovation d'un bâtiment historique composé d'environ 80 unités. Immobel est également en première position pour obtenir un projet *cradle to cradle* de quelque 25 000 m² (les trois projets étant principalement résidentiels).



Aperçu des principaux projets dans le portefeuille du Groupe Immobil au 30 juin 2020 (par ordre de surface du projet).

PAYS	PROJET	VILLE	SUPERFICIE (M ²)	INFORMATIONS PROJET
Belgique				
1	Slachthuisite	Anvers	240.000	https://www.immobel.be/fr/projects/294-slachthuisite
2	SNCB	Bruxelles	200.000	https://www.immobel.be/fr/projects/337-sncb-nmbs
3	O'Sea	Ostende	88.500	https://www.immobel.be/fr/projects/24-o-sea
4	Cours Saint-Michel	Bruxelles	85.000	https://www.immobel.be/fr/projects/214-cours-saint-michel
5	Centre Monnaie	Bruxelles	62.100	https://www.immobel.be/fr/projects/336-centre-monnaie
6	Key West	Bruxelles	61.300	https://www.immobel.be/fr/projects/295-key-west
7	Möbius	Bruxelles	60.000	https://www.immobel.be/fr/projects/21-mobius
8	Panorama	Bruxelles	58.100	https://www.immobel.be/fr/projects/104-panorama
9	Multi	Bruxelles	45.700	https://www.immobel.be/fr/projects/338-multi
10	Lebeau	Bruxelles	42.100	https://www.immobel.be/fr/projects/99-lebeau
11	Brouck'R	Bruxelles	41.000	https://www.immobel.be/fr/projects/220-brouck-r
12	Theodore	Bruxelles	40.000	https://www.immobel.be/fr/projects/340-theodore
13	Ilot Saint Roch	Nivelles	31.500	https://www.immobel.be/fr/projects/322-ilot-saint-roch
14	Lalys	Astene	23.500	https://www.immobel.be/fr/projects/334-lalys
15	Cala	Liège	20.000	https://www.immobel.be/fr/projects/296-cala
16	Universalis Park	Bruxelles	15.000	https://www.immobel.be/fr/projects/103-universalis-park
17	Commerce 46	Bruxelles	13.500	https://www.immobel.be/fr/projects/297-commerce-46
18	Domaine du Fort	Barchon	12.000	https://www.immobel.be/fr/projects/335-domaine-du-fort
19	The Woods	Hoeilaart	9.800	https://www.immobel.be/fr/projects/339-the-woods
20	Les Cinq Sapins	Wavre	8.800	https://www.immobel.be/fr/projects/232-les-cinq-sapins
21	Royal Louise	Bruxelles	8.000	https://www.immobel.be/fr/projects/30-royal-louise
22	Greenhill Park	Bruxelles	6.400	https://www.immobel.be/fr/projects/31-greenhill-park
23	Crown	Knokke	5.300	https://www.immobel.be/fr/projects/159-crown
France				
1	Aubervilliers Fort	Aubervilliers	32.000	https://www.immobelfrance-corporate.com/fr/projects/265-aubervilliers-fort
2	Bussy Saint-Georges	Bussy Saint-Georges	13.700	https://www.immobelfrance-corporate.com/fr/projects/263-bussy-saint-georges
3	Savigny-sur-Orge	Savigny-sur-Orge	13.500	https://www.immobelfrance-corporate.com/fr/projects/276-savigny-sur-orge
4	Les Terrasses de la Marne	Vaires sur Marne	12.000	https://www.immobelfrance-corporate.com/fr/projects/272-les-terrasses-de-la-marne



PAYS	PROJET	VILLE	SUPERFICIE (M ²)	INFORMATIONS PROJET
5	Chelles	Chelles	10.600	https://www.immobelfrance-corporate.com/fr/projects/270-esprit-ville
6	Montévrain	Montévrain	9.700	https://www.immobelfrance-corporate.com/fr/projects/266-montevrain
7	Montrouge	Paris	8.700	https://www.immobelfrance-corporate.com/fr/projects/275-montrouge
8	Esprit Verde	Bessancourt	6.900	https://www.immobelfrance-corporate.com/fr/projects/273-esprit-verde
9	Le Conti	Le Plessis Trevice	6.000	https://www.immobelfrance-corporate.com/fr/projects/159-le-conti
10	Saint-Antoine	Paris	5.200	https://www.immobelfrance-corporate.com/fr/projects/274-saint-antoine
11	La Garenne Colombes	La Garenne Colombes	5.100	https://www.immobelfrance-corporate.com/fr/projects/269-l-aquila
12	Les Jardins d'Elisabeth	Aubergenville	4.900	https://www.immobelfrance-corporate.com/fr/projects/267-les-jardins-d-elisabeth
13	Les Terrasses du canal	Aubervilliers	4.300	https://www.immobelfrance-corporate.com/fr/projects/268-les-terrasses-du-canal
14	Coeur Saint-Ambroise	Paris	1.800	https://www.immobelfrance-corporate.com/fr/projects/271-coeur-st-ambroise
Luxembourg				
1	Livingstone	Luxembourg	36.000	https://www.immobel.lu/fr/projects/73-livingstone
2	Infinity	Luxembourg	33.300	https://www.immobel.lu/fr/projects/168-infinity-living
3	Polvermillen	Luxembourg	26.600	https://www.immobel.lu/fr/projects/70-polvermillen
4	Schoettermarial	Luxembourg	22.400	https://www.immobel.lu/fr/projects/253-schoettermarial
5	Mamer	Mamer	13.800	https://www.immobel.lu/fr/projects/203-mamer
6	Hollerich	Luxembourg - Hollerich	10.000	https://www.immobel.lu/fr/projects/204-rue-de-hollerich
7	Rue Nennig	Luxembourg	7.700	https://www.immobel.lu/fr/projects/252-rue-nennig
8	Rue du Canal	Esch-sur-Alzette	6.200	https://www.immobel.lu/fr/projects/251-rue-du-canal
9	Thomas	Strassen	5.700	https://www.immobel.lu/fr/projects/176-thomas
10	Nova	Luxembourg	4.200	https://www.immobel.lu/fr/projects/77-nova
Pologne				
1	Granary Island	Gdansk	55.000	https://www.immobel-poland.com/en/projects/132-granary-island
2	Central Point	Varsovie	18.000	https://www.immobel-poland.com/en/projects/121-central-point
Allemagne				
1	Eden	Francfort	20.000	https://www.immobelgermany.com/en/projects/830-eden
Espagne				
1	Marbella	Marbella	93.500	https://www.immobelgroup.com/en/projects/940-four-season-marbella-resort



2. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

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

	NOTES	30/06/2020	30/06/2019
REVENUS OPÉRATIONNELS		213 913	140 821
Chiffre d'affaires	7	208 034	135 398
Autres produits opérationnels	8	5 879	5 423
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-185 995	-101 106
Coût des ventes	9	-171 291	-86 477
Frais de commercialisation	10	- 6	- 271
Frais d'administration	11	-14 698	-14 358
CESSION D'ENTREPRISES LIÉES		133	19 702
Gains sur cession d'entreprises liées	12	133	19 702
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		5 613	3 324
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	13	5 613	3 324
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		33 664	62 741
Produits d'intérêt		3 227	1 371
Charges d'intérêt		-5 319	-3 184
Autres produits financiers		1 017	295
Autres charges financières		-2 990	- 791
RÉSULTAT FINANCIER	14	-4 065	-2 309
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS		29 599	60 432
Impôts	15	-7 304	-4 040
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		22 295	56 392
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE		22 295	56 392
Parts ne donnant pas le contrôle		417	- 46
PART D'IMMOBEL		21 878	56 438
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE		22 295	56 392
Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		2 726	
Ecarts de conversion		2 726	
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		2 726	
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE		25 021	56 392
Parts ne donnant pas le contrôle		417	- 46
PART D'IMMOBEL		24 604	56 438
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)	16	2,43	6,43
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)	16	2,74	6,43



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

ACTIFS	NOTES	30/06/2020	31/12/2019
ACTIFS NON COURANTS		251 778	213 311
Immobilisations incorporelles		506	543
Goodwill	17	43 789	43 789
Immobilisations corporelles		884	983
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation		5 217	6 441
Immeubles de placement	18	26 164	81 123
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	19	107 688	55 899
Autres actifs financiers non-courants		419	4 920
Avances aux coentreprises et entreprises associées		53 431	9 492
Actifs d'impôts différés	20	9 668	6 374
Autres actifs non courants		4 012	3 747
ACTIFS COURANTS		1 096 839	1 087 903
Stocks	21	692 375	694 580
Créances commerciales	22	18 298	72 516
Actifs de contrats	23	69 355	42 228
Créances fiscales		3 277	2 703
Autres actifs courants	24	35 769	41 937
Avances aux coentreprises et entreprises associées		44 812	77 743
Autres actifs financiers courants		50	50
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25	232 903	156 146
TOTAL DES ACTIFS		1 348 617	1 301 214

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	30/06/2020	31/12/2019
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		477 341	428 162
CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL		474 761	426 151
Capital		97 256	97 256
Résultats non distribués		374 792	328 693
Réserves		2 713	202
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		2 580	2 011
PASSIFS NON COURANTS		620 943	523 379
Pensions et obligations similaires		633	633
Impôts différés	20	18 843	15 447
Dettes financières	25	601 467	507 008
Instruments financiers dérivés	25		291
PASSIFS COURANTS		250 333	349 673
Provisions		2 969	3 882
Dettes financières	25	129 377	200 063
Dettes commerciales	26	45 935	59 564
Passifs de contrats	27	1 221	5 690
Dettes fiscales		5 740	1 354
Autres passifs courants	28	65 091	79 120
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 348 617	1 301 214



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

	NOTES	30/06/2020	30/06/2019
Revenus opérationnels		213 913	140 821
Charges opérationnelles		-185 995	-101 106
Amortissements et dépréciations d'actifs		968	2 656
Variation des provisions & autres éléments		-1 256	- 196
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées		7 458	2 630
Cessions d'entreprises liées		9 792	28 508
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées		6 306	13 604
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées		-60 883	-29 273
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		-9 697	57 644
Variation du fonds de roulement	29	45 636	-142 181
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT INTÉRÊTS ET IMPÔTS PAYÉS		35 939	-84 537
Intérêts payés		-5 127	-5 928
Intérêts reçus		3 227	1 266
Autres flux de trésorerie		-1 324	- 835
Impôts payés		-3 388	-4 416
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		29 327	-94 450
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants		- 184	- 176
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants			
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		- 184	- 176
Nouveaux emprunts		96 653	108 014
Remboursements d'emprunts		-73 073	-39 236
Vente d'actions propres		50 671	
Dividendes payés		-26 637	-21 240
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		47 614	47 538
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		76 757	-47 088
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE LA PERIODE		156 146	170 886
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PERIODE		232 903	123 798

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	RÉSERVES D'ACQUISITION	ECARTS DE CONVERSION	RÉSERVES ASSOCIÉES AUX PLANS DE PENSION	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AU GROUPE	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
2020								
Situation au 01-01-2020	97 256	258 344	70 321	55	175	426 151	2 011	428 162
Hors actions propres	97 256	258 344	124 869	55	175	480 699	2 011	482 710
Actions propres	-	-	-54 548	-	-	-54 548	-	-54 548
Résultat global de la période	-	21 878	-	2 511	-	24 389	632	25 021
Dividendes et autres allocataires payés	-	-26 551	-	-	-	-26 551	-86	-26 637
Variations de périmètre	-	-23	-	-	-	-23	23	-
Transactions sur actions propres	-	13 920	36 751	-	-	50 671	-	50 671
Autres mouvements	-	124	-	-	-	124	-	124
Mouvements de l'exercice		9 348	36 751	2 511		48 610	569	49 179
Situation au 30-06-2020	97 256	267 692	107 072	2 566	175	474 761	2 580	477 341
Hors actions propres	97 256	267 692	124 869	2 566	175	492 558	2 580	495 138
Actions propres	-	-	-17 797	-	-	-17 797	-	-17 797
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 395.493 actions propres.

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

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.



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

Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} janvier 2020

- Amendements à IAS 1 et IAS 8 Modification de la définition du terme «significatif»
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises : Définition d'une entreprise
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 Réforme des taux d'intérêt de référence
- Amendements des références au Cadre conceptuel de l'information financière dans les normes IFRS

Normes et interprétations émises mais pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} janvier 2020

Le groupe n'a pas anticipé les normes et interprétations suivantes dont l'application n'est pas obligatoire au 30 juin 2020 :

- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptée au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 16 Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires - Coût d'exécution du contrat (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises : référence au cadre conceptuel (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendement à IFRS 16 Contrats de location : Allègements au titre des loyers accordés en raison de la crise du COVID-19 (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juin 2020, mais non encore adopté au niveau européen)
- Améliorations annuelles 2018–2020 des IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés 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 de la crise du COVID-19 sur la situation au 30 juin 2020

Dans ce contexte de crise, le Groupe a accordé une attention particulière pour refléter adéquatement l'impact actuel et attendu de la situation du COVID-19 sur la situation financière, la performance et les flux de trésorerie de la société, en appliquant les principes comptables IFRS de manière cohérente.

- **Performance générale des entreprises**

Au cours de ce premier semestre 2020, le COVID-19 a eu un impact sur l'activité de l'entreprise et du secteur dans son ensemble, principalement en ce qui concerne les ventes résidentielles, les travaux de construction et les permis. Les ventes ont ralenti au cours de la période de confinement imposée par le gouvernement, mais dans une moindre mesure que dans le test de résistance effectué par la société en avril.

- **Pertes de dépréciation sur les actifs non financiers**

À la lumière de la pandémie de COVID-19, le Groupe a évalué si ses actifs non financiers, en particulier l'écart d'acquisition découlant de l'acquisition de Nafilyan & Partners, pouvaient être compromis. Le Groupe a ainsi procédé à une analyse des indicateurs de dépréciation potentielle, conformément aux dispositions de l'IAS 36 – Dépréciation d'actifs.

Le ralentissement des ventes, également observé en France, a été considéré par la direction comme un événement déclencheur, en particulier dans ce contexte de COVID-19. Un test de dépréciation a été effectué sur la base du plan d'affaires révisé, notant aucun risque de dépréciation au 30 juin 2020 – voir la note 13.

- **Évaluation des actifs financiers et pertes de crédit attendues**

La crise COVID-19 entraîne une augmentation potentielle du risque de crédit et peut donc influencer sur le montant des pertes de dépréciation à reconnaître en ce qui concerne les pertes de crédit prévues. Le Groupe a donc suivi de plus près les recettes de paiement et les risques de contrepartie, ne notant aucune détérioration significative. L'impact de l'ECL reste sans importance, d'autant plus qu'un actif physique peut être considéré, dans la plupart des cas, comme une garantie (garantie) dans l'évaluation.

En ce qui concerne les inventaires (projets à développer), les hypothèses utilisées pour évaluer la récupération du projet en cours d'élaboration ont été constamment examinées et mises à jour en fonction des données de marché les plus récentes, sans incidence significative. Aucune déficience n'a été identifiée au 30 juin 2020.



- **Risques financiers (financement, liquidité, respect du ratio financier)**

Les risques financiers ont été surveillés de près.

Le groupe affiche une solide position de trésorerie de EUR 233 million, y compris un tirage supplémentaire de EUR 70 million sur les lignes de crédit disponibles pour soutenir le défaut de paiement potentiel du financement de projet.

Il n'y a pas de violation des clauses.

Le risque de liquidité et les tendances des marchés des taux d'intérêt et des taux de change ont été examinés et les informations connexes ont été mises à jour sur la base des données disponibles au 30 juin 2020 – voir la note 25.

- **Actifs fiscaux différés**

Les positions d'actifs d'impôt différé d'Immobel ont été revues afin d'assurer leur recouvrement par le biais du revenu imposable futur. Le Groupe a également suivi les modifications législatives, les révisions des taux d'imposition et les autres mesures fiscales prises en réponse à la crise.

La société n'a pas identifié d'impact significatif de la crise du COVID-19 sur le bénéfice imposable futur estimé.

- **Dispositions**

Le Groupe a examiné si des obligations actuelles étaient susceptibles d'être à l'avant-cause de la reconnaissance des dispositions, sans tenir compte d'un risque spécifique.

- **Indicateurs de rendement et présentation des incidences du COVID-19 dans l'état des résultats**

Les effets financiers de la crise ont été plutôt limités, sauf en termes de rythme des ventes, qui a ralenti, et les progrès sur les chantiers de construction.

Le Groupe n'a ni ajusté ses indicateurs de performance, ni inclus de nouveaux indicateurs pour décrire les impacts du COVID-19.

- **Application des mesures de soutien**

En Belgique, ainsi que dans d'autres pays, le Groupe a utilisé des régimes gouvernementaux de chômage temporaire et a reporté le décaissement de certaines dettes financières, fiscales et sociales, toutes payées au 30 juin 2020.



- **Événements ultérieurs**

Compte tenu des incertitudes liées à la crise sanitaire et à l'évolution constante de l'environnement, le Groupe a accordé une attention particulière aux événements survenus au cours de la période allant du 30 juin 2020 jusqu'à l'approbation des états financiers par le Conseil d'administration – voir note 32.

- **Continuité opérationnelle**

Les chiffres réels liés au premier semestre 2020 et les nouvelles prévisions pour 2020 montrent que la crise a un impact sur les résultats financiers d'Immobel dans une moindre mesure que par rapport au test de résistance développé par la direction en avril. Les liquidités resteraient positives et l'entreprise dispose encore d'importants leviers opérationnels pour améliorer davantage sa position (vente prévue de projets, report du démarrage de nouvelles constructions).

Sur la base d'un nouveau scénario de base, la direction a réévalué la continuité opérationnelle de l'entreprise et a confirmé qu'elle restait appropriée.

Note 3. Principaux jugements et estimations

En raison de l'évolution de l'environnement économique et financier liée au COVID-19 au premier semestre, le Groupe a renforcé ses procédures de surveillance des risques, principalement dans la mesure des actifs financiers et le test de dépréciation.

Les estimations utilisées par le Groupe, entre autres, pour tester la dépréciation et mesurer les provisions, tiennent compte de cet environnement et de la forte volatilité des marchés.

Les principaux jugements et estimations comptables sont identiques à ceux donnés à la page 94 (Comptes consolidés) du Rapport annuel 2019. Elles concernent principalement les actifs d'impôts différés, les biens d'investissement, la dépréciation d'actifs, les provisions, les projets en stock et les contrats de construction.

Note 4. Principaux risques et incertitudes

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

Le Conseil d'administration estime que les principaux risques et incertitudes inclus à la page 46 et suivants (rapport de gestion) du rapport annuel 2019 et de la page 93-94 sont toujours d'actualité pour les mois restants de 2020.

Nous nous référons à la note 2 pour une mise à jour sur la crise du COVID-19.

Note 5. Périmètre de consolidation

Le nombre d'entités comprises dans le périmètre de consolidation évolue comme suit :	30/06/2020	31/12/2019
Filiales - Intégration globale	129	125
Coentreprises - Mise en équivalence	49	43
Entreprises associées - Mise en équivalence	3	3
TOTAL	181	171



Durant le premier semestre de l'exercice 2020, le périmètre de consolidation a enregistré les mouvements suivants:

Entrées dans le périmètre de consolidation :

- Boralina Investments SL, détenue à 50%
- Surf Club Marbella Beach SL, détenue à 50%
- ImmoBel Germany GMBH, détenue à 100%
- Brouckère Tower Invest, détenue à 50%
- Buttes Chaumont, détenue à 100%
- RAC 6, détenue à 40%
- Immo Bougival, détenue à 100%
- Immo MDB, détenue à 100%
- Immo Tremblay I, détenue à 100%
- Immo Montévrain I, détenue à 100%

Changement de détention:

- SSCV NP Bussy Saint Georges I, auparavant détenue à 51% est dorénavant détenue à 100%

Les entrées sont toutes liées à des sociétés créées ou acquises dans le cours normal des affaires (restructuration/acquisition de projets existants/nouveaux), aucune d'entre elles ne doit être considérée comme un regroupement d'entreprises.

SPV WW 13 (aujourd'hui dénommée CP Development Sp. z.o.o.) a été ajoutée au nombre d'entités comprises dans le périmètre de consolidation au 31/12/2019.

Note 6. Information sectorielle – Données financières par secteur

Le reporting sectoriel est présenté sur la base des segments opérationnels utilisés par le Conseil d'administration et la direction pour surveiller la performance financière du Groupe, étant les segments géographiques (par pays). Le choix fait par la direction de se concentrer sur le segment géographique plutôt que sur d'autres segments d'exploitation possibles est motivé par les nouveaux investissements ou projets dans plusieurs nouveaux pays, ce qui a rendu ce critère plus pertinent pour le suivi des affaires et reflète mieux l'organisation du Groupe.

Le cœur de métier du Groupe, le développement immobilier, est réalisé en Belgique, au Luxembourg, en France, en Allemagne, en Pologne et en Espagne.

La ventilation des ventes par pays est fonction du pays où l'activité est exécutée.

Les résultats et les éléments d'actif et de passif des segments comprennent des éléments qui peuvent être attribués à un secteur, soit directement, soit attribués au moyen d'une formule d'allocation.

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	30/06/2020	30/06/2019
REVENUS OPÉRATIONNELS	238 504	179 008
Chiffre d'affaires	229 587	172 111
Autres produits opérationnels	8 917	6 897
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-203 522	-130 570
Coût des ventes	-188 931	-114 386
Frais de commercialisation des ventes	-1 219	- 439
Frais d'administration et de marketing	-13 372	-15 745
CESSION D'ENTREPRISES LIÉES	133	19 702
Gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées	133	19 702
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	6	-1 755
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	6	-1 755
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	35 121	66 385
Produits d'intérêt	2 785	884
Charges d'intérêt	-5 327	-4 653
Autres produits et charges	-2 134	-569
RÉSULTAT FINANCIER	-4 676	-4 338
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS	30 445	62 047
Impôts	-8 151	-5 655
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	22 295	56 392
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	22 295	56 392
Parts ne donnant pas le contrôle	417	- 46
PART D'IMMOBEL	21 878	56 438

	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL
	30/06/2020	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2019
Belgique	150 946	31 660	81 979	35 818
Luxembourg	16 159	3 897	88 927	32 732
France	33 751	-2 299		-1 750
Allemagne	5 251	- 358		
Pologne	23 480	2 293	1 205	- 415
Espagne		- 72		
TOTAL CONSOLIDÉ	229 587	35 121	172 111	66 385

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	30/06/2020	31/12/2019
ACTIFS NON COURANTS	228 029	252 412
Immobilisations incorporelles et corporelles	1 511	1 526
Goodwill	43 789	43 789
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	5 221	6 441
Immeubles de placement	124 074	179 597
Participations et avances aux entreprises associées	30 306	3 740
Impôts différés	11 989	8 321
Autres actifs non courants	11 139	8 998
ACTIFS COURANTS	1 438 267	1 279 702
Stocks	984 236	860 718
Créances commerciales	19 689	80 498
Créances fiscales et autres actifs courants	171 868	160 521
Trésorerie et équivalents de trésorerie	262 474	177 965
TOTAL DES ACTIFS	1 666 296	1 532 114
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	477 340	426 182
PASSIFS NON COURANTS	806 665	642 663
Dettes financières	780 095	625 530
Impôts différés	25 937	16 209
Autres passifs non courants	633	924
PASSIFS COURANTS	382 291	463 269
Dettes financières	152 707	219 978
Dettes commerciales	66 782	75 884
Dettes fiscales et autres passifs courants	162 802	167 407
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 666 296	1 532 114

- (1) Eléments non affectés : Actif : Actifs d'impôts différés - Autres actifs financiers non courants - Autres actifs non courants - Créances fiscales - Autres actifs financiers courants - Trésorerie et équivalents de trésorerie ; Passif : 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	30/06/2020	31/12/2019
Belgique	646 910	631 718
Luxembourg	192 852	175 562
France	129 664	117 458
Allemagne	62 700	54 955
Pologne	42 492	56 925
Espagne	33 692	3 697
TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	1 108 310	1040 315

TABLEAU DE RÉCONCILIATION

	30/06/2020		
	Information Sectorielle	Ajustements	Information Publiée
Chiffre d'affaires	229 587	-21 553	208 034
Résultat opérationnel	35 121	-1 457	33 664
Total bilantaire	1 666 296	-317 679	1 348 617

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 type de projet et par zone géographique	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	30/06/2020
Belgique	98 746	32 299	8 769	139 814
Luxembourg	3	10 136		10 139
France		29 200		29 200
Allemagne		5 260		5 260
Pologne	306	23 315		23 621
Total	99 055	100 210	8 769	208 034

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	30/06/2019
Belgique	669	51 619	13 992	66 280
Luxembourg	51 382	16 531		67 913
Pologne	1 205			1 205
Total	53 256	68 150	13 992	135 398

En Belgique, la vente de Möbius I a contribué au chiffre d'affaires du Groupe au premier semestre, ainsi que les projets Parc Seny, O'Sea et Green Hill. Au niveau international, les projets Infinity au Luxembourg, les projets Nafilyan en France, Granaria en Pologne et Eden Tower Francfort en Allemagne ont également contribué au chiffre d'affaires.



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 2020, 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		
	Moment précis	Progressivement	30/06/2020
BUREAUX	99 055		99 055
Terrain			
Construction			
Autre projet	99 055		99 055
RESIDENTIEL	23 316	76 894	100 210
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne ou équivalent		76 894	76 894
Unité résidentielle d'un projet - Autres			
Autre projet	23 316		23 316
LOTISSEMENT	8 769		8 769
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES	131 140	76 894	208 034

	Moment de reconnaissance du revenu		
	Moment précis	Progressivement	30/06/2019
BUREAUX	53 256		53 256
Terrain			
Construction			
Autre projet	53 256		53 256
RESIDENTIEL		68 150	68 150
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne ou équivalent		68 150	68 150
Unité résidentielle d'un projet - Autres			
Autre projet			
LOTISSEMENT	13 992		13 992
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES	67 248	68 150	135 398

Note 8. Autres produits opérationnels

Se décomposent comme suit :

	30/06/2020	30/06/2019
Produits locatifs de projets en attente d'un développement futur	5 666	3 262
Autres produits (récupération taxes, refacturations diverses...)	213	2 161
TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	5 879	5 423

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 zone géographique :

	30/06/2020	30/06/2019
Belgique	-109 581	-50 932
Luxembourg	-8 349	-34 558
France	-27 987	
Allemagne	-5 234	
Pologne	-20 140	- 987
TOTAL COÛT DES VENTES	-171 291	-86 477

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".

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

	30/06/2020	30/06/2019
Belgique	- 71	- 271
France	65	
TOTAL FRAIS DE COMMERCIALISATION	- 6	- 271



Note 11. Frais d'administration

Se décomposent comme suit :

	30/06/2020	30/06/2019
Frais de personnel	-5 720	-5 146
Amortissements et dépréciations d'actifs	- 968	-2 655
Autres charges opérationnelles	-8 010	-6 558
FRAIS D'ADMINISTRATION	-14 698	-14 359

FRAIS DE PERSONNEL

	30/06/2020	30/06/2019
Rémunération et honoraires du personnel et des membres du Comité Exécutif	-5 506	-4 268
Frais de suivi de projets capitalisés sous la rubrique "stock"	1 899	388
Rémunérations des Administrateurs non exécutifs	-1 213	- 773
Charges de sécurité sociale	-1 115	- 354
Charges de retraite		
Autres	215	- 139
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	-5 720	-5 146

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS D'ACTIFS

	30/06/2020	30/06/2019
Amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles, et immeubles de placement	-1 013	-2 655
Réductions de valeur sur stocks		
Réductions de valeur sur créances	45	
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS D'ACTIFS	- 968	-2 655

AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES

	30/06/2020	30/06/2019
Services et biens divers	-8 172	-5 113
Autres charges d'exploitation	-1 094	-1 640
Provisions	1 256	195
TOTAL DES AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES	-8 010	-6 558

Principales composantes des services et biens divers:

	30/06/2020	30/06/2019
Charges locatives des différents sièges ¹	- 763	- 169
Rétribution de tiers, comprenant notamment les honoraires payés à des tiers et relatifs au chiffre d'affaires	-5 063	-3 307
Autres services et biens divers, reprenant les fournitures faites à l'entreprise, les frais de publicité, les frais d'entretien et de réparations des immeubles destinés à la vente ou en attente de développement	-2 346	-1 637
TOTAL DES SERVICES ET BIENS DIVERS	-8 172	-5 113

Note 12. Gain sur cession d'entreprises liées

Le gain net réalisé concerne la vente de 50% des actions de Möbius I SA et de Kons. Il se décompose comme suit:

	30/06/2020	30/06/2019
Prix de cession des entreprises liées	9 792	28 508
Valeur d'inventaire des participations cédées ou liquidées	-9 659	-8 806
GAINS SUR CESSIONS D'ENTREPRISES LIÉES	133	19 702

Note 13. Coentreprises et entreprises associées

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

	30/06/2020	30/06/2019
Résultat opérationnel	8 264	6 968
Résultat financier	- 653	-2 029
Impôts	-1 998	-1 615
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	5 613	3 324

De plus amples informations relatives aux coentreprises et entreprises associées sont données en note 19.



Note 14. Résultat financier

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :

	30/06/2020	30/06/2019
Impôts courants relatifs à l'année en cours	-6 776	- 671
Impôts courants relatifs aux exercices antérieurs	- 425	
Impôts différés sur les différences temporaires	- 103	-3 369
Impôt différé actif non reconnu		
TOTAL DE LA CHARGE D'IMPOTS REPRISE AU RESULTAT GLOBAL	-7 304	-4 040
Impôts courants	-7 201	-6 926
Variation des créances et des dettes fiscales	3 813	-1 663
IMPOTS PAYES (ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE)	-3 388	-8 589

Note 15. Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :

	30/06/2020	30/06/2019
Impôts courants relatifs à l'année en cours	-6 776	- 671
Impôts courants relatifs aux exercices antérieurs	- 425	
Impôts différés sur les différences temporaires	- 103	-3 369
Impôt différé actif non reconnu		
TOTAL DE LA CHARGE D'IMPOTS REPRISE AU RESULTAT GLOBAL	-7 304	-4 040
Impôts courants	-7 201	-6 926
Variation des créances et des dettes fiscales	3 813	-3 745
IMPOTS PAYES (ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE)	-3 388	-4 416

Sur la base de la situation au 30 juin 2020, toute variation du taux d'imposition de 1 % entraîne une augmentation ou une diminution de la charge nette d'impôts différés de EUR 367 milliers - voir note 20.

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 :

	30/06/2020	30/06/2019
Résultat net de la période	21 878	56 438
Résultat global de la période	24 604	56 438
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires:		
Actions ordinaires au 1 janvier	9 997 356	9 997 356
Actions propres au 1 janvier	-1 212 179	-1 220 190
Actions propres octroyées à un membre du comité exécutif		
Actions propres cédées	816 686	5 553
Actions ordinaires au 30 juin	9 601 863	8 782 719
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires	8 992 120	8 779 973
Résultat net (part du Groupe) par action	2,433	6,426
Résultat global (part du Groupe) par action	2,736	6,426

Note 17. Goodwill

Le rapprochement de la valeur comptable de l'écart d'acquisition au début et à la fin de la période considérée, se décompose comme suit :

	30/06/2020	31/12/2019
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	43 789	
Acquisition d'Immobel France		43 789
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	43 789	43 789
DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		
Dépréciations de l'exercice		
DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 30 JUIN 2020 / 31 DECEMBRE 2019	43 789	43 789

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

	30/06/2020	31/12/2019
France	43 789	43 789
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE	43 789	43 789



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	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Bella Vita	50%	50%	62	70	-9	-42
Boralina Investments, S.L.	50%		-2 977		-42	
Brouckère Tower Invest	50%		27 009		1 087	
CBD International	50%	50%	-1 235	-1 938	133	-140
Château de Beggen	50%	50%	17	655		78
Cityzen Holding	50%	50%	-15	-13	-3	-13
Cityzen Hotel	50%	50%	597	510	87	66
Cityzen Office	50%	50%	1 654	1 382	272	163
Cityzen Residence	50%	50%	640	483	157	40
CP Development Sp. z o.o.	50%	50%	-40	-83	47	-83
CSM Development	50%	50%	28	29	-2	-1
CSM Properties	50%	50%	3 823	3 609	214	75
Debrouckère Development	50%	50%	567	616	-49	-9
Gateway	50%	50%	323	325	-2	-2
Goodways SA	50%	50%	3 268	3 300	-32	155
Ilot Ecluse	50%	50%	168	168		-6
Immo Keyenveld 1		50%				-7
Immo Keyenveld 2		50%				-7
Immo PA 33 1	50%	50%	1 272	1 436	-34	131
Immo PA 44 1	50%	50%	718	846	23	218
Immo PA 44 2	50%	50%	2 365	2 643	221	711
Key West Development	50%	50%	627	522	105	-103
Les Deux Princes Develop.	50%	50%	-629	1 970	401	1 656
M1	33%	33%	3 780	4 985	1 166	6 096
M7	33%	33%	99	756	13	280
Mobius I	50%	100%	9 945		285	
Mobius II	50%	50%	8 263	8 171	92	-37
NP_AUBER	50%	50%	-246	11	-98	-13
NP_AUBER_VH	50%	50%	580	474	106	206
NP_AUBERVIL	50%	50%	-17	-14	-3	-9
NP_BESSANC2	50%	50%	-16	-17	54	-42
NP_BESSANCOU	50%	50%	92	-70	108	-10
NP_CHARENT1	51%	51%	-26	58	-85	-78
NP_CRETEIL	50%	50%				
NP_EPINAY	50%	50%	-54	-93	40	-22
NP_VAIRES	50%	50%	1 236	1 001	235	370
ODD Construct	50%	50%	210	17	192	-9
PA_VILLA	51%	51%	-50	-47	-3	-9
Plateau d'Erpent	50%	50%	624	170	454	158
RAC3	40%	40%	3 196	3 129	67	125
RAC4	40%	40%	929	2 856	36	-247
RAC4 Develop	40%	40%	1 345	1 349	-4	-12
RAC5	40%	40%	5 355	5 259	96	132
RAC6	40%		2 020		58	
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50%		20 610		-20	
Surf Club Spain Invest Property SL	50%	50%	-89	-35	-4	-86
Unipark	50%	50%	4 070	4 033	37	160
Universalis Park 2	50%	50%	-1 472	-1 470	-1	-147
Universalis Park 3	50%	50%	-2 059	-2 058	-1	-191
Universalis Park 3AB	50%	50%	1 969	1 970	-2	281
Universalis Park 3C	50%	50%	420	421	-1	-127
TOTAL DES COENTREPRISES			98 952	47 385	5 390	9 650
DHR Clos du Château	33%	33%	22	16	6	-9
Elba Advies		60%				151
Immobel France (ex-Nafilyan)	100%	15%				-2 553
ULB Holding	60%	60%	-5 257	-5 152	-104	-319
Urban Living Belgium	30%	30%	13 970	13 650	321	-1 933
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			8 736	8 514	223	-4 664
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES			107 688	55 899	5 613	4 986



Note 20. 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	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Pertes fiscales	12 017	11 574		
Reconnaissance des revenus	655	1 344	21 921	22 155
Dettes financières				
Juste valeur des instruments financiers		73		
Autres éléments	74	91		
Netting (situation fiscale nette par entité)	-3 078	-6 708	-3 078	-6 708
TOTAL	9 668	6 374	18 843	15 447

VALEUR AU 1ER JANVIER	6 374	15 447
Variations de périmètre		
Impôts différés reconnus dans l'état consolidé du résultat global	3 294	3 396
VALEUR AU 30 JUIN	9 668	18 843

Sur la base de la situation au 30 juin 2020, toute variation du taux d'imposition de 1 % entraîne une augmentation ou une diminution de la charge nette d'impôts de EUR 367 milliers.



Note 21. Stocks

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

La répartition des stocks par secteur opérationnel est la suivante :

	30/06/2020	31/12/2019
Belgique	320 005	338 496
Luxembourg	160 730	143 595
France	125 781	117 142
Allemagne	62 700	54 955
Pologne	22 585	40 098
Espagne	574	294
TOTAL STOCKS	692 375	694 580

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

	30/06/2020	31/12/2019
STOCKS AU 1ER JANVIER	694 580	511 837
Transfert de la valeur comptable nette des immeubles de placement au terme de l'exercice précédent		
Achats de l'exercice	569	51 376
Développements	127 480	373 721
Cessions de l'exercice	-131 143	-291 027
Coûts d'emprunts	889	4 892
Variations de périmètre		43 787
Réductions de valeurs actées		- 6
MUTATIONS DE L'EXERCICE	-2 205	182 743
STOCKS AU 30 JUIN 2020 / 31 DECEMBRE 2019	692 375	694 580

Composantes par secteur géographique des mouvements de la période :	Achats/Développements	Cessions	Coûts d'emprunts	Variations de périmètre	Net
Belgique	72 494	-91 633	649		-18 491
Luxembourg	18 061	- 957	30		17 134
France	24 119	-15 479			8 640
Allemagne	13 229	-5 590	105		7 744
Pologne	- 134	-17 484	105		-17 513
Espagne	280				280
Total	128 049	-131 143	889		-2 205

La valeur du stock à récupérer dans:

12 mois	132 388
> 12 mois	559 987

La répartition des stocks par type

Sans permis	440 584
Permis obtenu, mais pas encore en développement	
En développement	251 731

Note 22. Créances commerciales

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs opérationnels suivants :

	30/06/2020	31/12/2019
Belgique	6 968	10 733
Luxembourg	1 507	520
France	5 640	56 063
Allemagne	316	1 948
Pologne	3 867	3 252
TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES	18 298	72 516

L'analyse de l'échéancier clients se présente comme suit:

	30/06/2020	31/12/2019
Echus < 3 mois	4 891	5 151
Echus > 3 mois < 6 mois	4 826	826
Echus > 6 mois < 12 mois	867	2 742
Echus > 1 an	1 090	885

Les réductions de valeur actées sur créances commerciales évoluent comme suit:

	30/06/2020	31/12/2019
SITUATION AU 1ER JANVIER	473	368
Additions		105
Réductions	- 45	
MUTATIONS DE LA PERIODE	- 45	105
SITUATION AU 30 JUIN 2020 / 31 DECEMBRE 2019	428	473



Note 23. Actifs de contrats

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

	30/06/2020	31/12/2019
Belgique	3 661	7 278
Luxembourg	8 905	21 060
France	43 238	
Allemagne	13 551	13 890
TOTAL ACTIFS DE CONTRATS	69 355	42 228

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 24. Autres actifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :

	30/06/2020	31/12/2019
Autres créances	28 464	36 636
dont : avances et garanties versées	6 996	2 013
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer	18 099	26 656
créance sur vente (escrow account)	142	142
autres	3 227	7 825
Charges à reporter et produits acquis	7 305	5 301
dont : sur projets en développement		
autres	7 304	5 301
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	35 769	41 937

Note 25. 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 -497 940 milliers au 30 juin 2020 contre EUR -550 925 milliers au 31 décembre 2019.

	30/06/2020	31/12/2019
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)	232 903	156 146
Dettes financières non courantes (-)	601 467	507 008
Dettes financières courantes (-)	129 377	200 063
ENDETTEMENT FINANCIER NET	-497 941	-550 925

Le ratio d'endettement du Groupe (endettement financier net / total de l'endettement financier net et des fonds propres) s'élève à 104,3 % au 30 juin 2020 contre 128,7 % au 31 décembre 2019.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles s'élèvent à EUR 232 903 milliers par rapport à EUR 156 146 milliers à fin 2019, soit une diminution de EUR 76 757 milliers. Les valeurs disponibles se détaillent comme suit :



	30/06/2020	31/12/2019
Dépôts à terme d'une durée inférieure à 3 mois		
Valeurs disponibles	232 903	156 146
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	232 903	156 146

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 24 897 milliers, passant de EUR 717 071 milliers au 31 décembre 2019 à EUR 731 968 milliers au 30 juin 2020. Les dettes financières s'établissent comme suit :

	30/06/2020	31/12/2019
Emprunts obligataires non subordonnés :		
- échéance 31-05-2022 taux de 3,00 % - valeur nominale 100 MEUR	99 612	99 515
- 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
- échéance 14-04-2027 taux de 3,00 % - valeur nominale 75 MEUR	75 000	75 000
Contrats de location	3 711	5 060
Emprunts bancaires	323 144	227 433
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES	601 467	507 008
Emprunts bancaires	124 878	195 590
Contrats de location	1 434	1 502
Intérêts non échus	3 065	2 971
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES COURANTES	129 377	200 063
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	730 844	707 071
Dettes financières à taux fixes	274 612	274 515
Dettes financières à taux variables	453 167	429 585
Intérêts non échus	3 065	2 971
Montant des dettes garanties par des sûretés	418 022	423 023
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés	598 691	590 941
	30/06/2020	31/12/2019
DETTES FINANCIÈRES AU 1ER JANVIER	707 071	515 789
Dettes résultant de l'application d'IFRS 16 (contrats de location) au 1er janvier 2019		3 891
Dettes contractées	96 653	291 307
Dettes remboursées	-73 073	-91 965
Effets de variation de périmètre		-10 986
Intérêts sur emprunts obligataires payés	-4 125	-7 453
Intérêts sur emprunts obligataires non échus	4 213	4 021
Intérêts sur autres emprunts non échus	7	2 097
Amortissements des frais d'émission d'emprunts obligataires	98	370
VARIATION DE LA PÉRIODE	23 773	191 282
DETTES FINANCIÈRES AU 30 JUIN	730 844	707 071

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 2020, Immobil dispose de lignes de crédit bancaires confirmées de EUR 620 millions dont EUR 448 millions utilisés à fin juin 2020.

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

Au 30 juin 2020, la valeur comptable des actifs du Groupe mise en gage pour garantir le Crédit Corporate et les Crédits Project Financing s'élève à EUR 599 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		125 000	275 000
Crédits Project Financing	124 878	175 077	27 055	68 210	23 660	29 142	448 022
Intérêts à payer	14 161	10 859	7 549	5 793	4 648	5 462	48 472
MONTANT TOTAL DES DETTES	139 039	285 936	34 604	124 003	28 308	159 604	771 494

(*) Le montant inscrit au bilan, EUR 274 612 milliers, comprend EUR 388 milliers de frais restant à amortir jusqu'à l'échéance en 2022.

Risque et taux d'intérêt

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

	30/06/2020	31/12/2019
JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS		
Options IRS achetées		291
TOTAL		291
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS		
SITUATION AU 1ER JANVIER	291	
Variation de juste valeur reconnue dans le compte de résultats consolidé	- 291	
SITUATION AU 30 JUIN		

Dans le cadre de la mise à disposition de crédits long terme, «corporate» ou «project financing», le Groupe utilise des instruments financiers plafonnant le taux d'intérêt à 0,5% à environ 75% de l'exposition sur la partie variable de la dette (basée sur la vue interne, c'est-à-dire avant application d'IFRS 11) jusqu'au 1er juillet 2023.

Sur la base de la situation au 30 juin 2020, une augmentation du taux d'intérêt se traduirait par une augmentation annuelle de la charge d'intérêts sur la dette de EUR 1 638 milliers par augmentation de 1% pour environ 25% de la partie variable de la dette et au maximum EUR 2 458 milliers au total pour environ 75% de la partie variable de la dette au maximum, le taux EURIBOR applicable est de 0%.

Étant donné que les taux EURIBOR actuellement applicables sont inférieurs à 0%, l'impact d'une telle augmentation serait encore plus faible que ces montants respectifs.

Aucun instrument n'a fait l'objet d'une documentation de couverture au 30 juin 2020.



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.



Montants comptabilisés conformément à IFRS 9					
	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable 30/06/2020	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats	Juste valeur 30/06/2020
ACTIFS					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Niveau 1	232 903	232 903		232 903
Autres actifs financiers non courants	Niveau 1	419		419	419
Autres actifs non courants	Niveau 2	4 012	4 012		4 012
Créances commerciales	Niveau 2	61 536	61 536		61 536
Actifs de contrats	Niveau 2	25 651	25 651		25 651
Autres créances d'exploitation	Niveau 2	137 290	137 290		137 290
Autres actifs financiers courants	Niveau 1	50		50	50
TOTAL		461 861	461 392	469	461 861
PASSIFS					
Dettes portant intérêts	Niveaux 1 & 2	731 968	731 968		731 968
Dettes commerciales	Niveau 2	45 935	45 935		45 935
Passifs de contrats	Niveau 2	735	735		735
Autres dettes d'exploitation	Niveau 2	69 707	69 707		69 707
Instruments financiers dérivés	Niveau 2				
TOTAL		848 345	848 345		848 345

Note 26. Dettes commerciales

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur opérationnel :

	30/06/2020	30/12/2019
Belgique	20 701	25 207
Luxembourg	2 107	2 518
France	20 194	29 585
Allemagne	2 497	990
Pologne	436	1 262
Espagne		2
TOTAL DETTES COMMERCIALES	45 935	59 564

Note 27. Passifs de contrats

Les passifs de contrats, provenant de l'application de la norme IFRS 15, sont relatifs au secteur opérationnel suivant :

	30/06/2020	30/12/2019
Belgique	1 221	5 690
TOTAL PASSIFS DE CONTRATS	1 221	5 690

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.

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.

Note 28. Autres passifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :

	30/06/2020	31/12/2019
Dettes sociales	2 752	1 655
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer	18 982	22 179
Comptes reçus sur ventes	5 474	25 481
Avances de coentreprises et entreprises associées	23 374	18 416
Charges à imputer et produits à reporter	2 671	2 155
Loyers garantis découlant de ventes	299	
Prix d'acquisition à payer	1 591	2 038
Dividendes à payer	1 078	72
Autres prêts	1 728	91
Autres passifs courants	7 142	7 033
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	65 091	79 120



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 29. Variation du fonds de roulement

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

	30/06/2020	30/06/2019
Stocks, incluant les acquisitions de sociétés et d'immeubles de placement qui ne sont pas considérées comme des activités d'investissement	40 268	-128 240
Autres actifs	37 495	-26 010
Autres passifs	-32 127	12 069
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	45 636	-142 181

Note 30. 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 2020.

Note 31. Continuité opérationnelle

Si les effets du COVID-19 ont impacté les résultats des premiers mois, la reprise des ventes depuis juin confirme les bonnes perspectives du Groupe pour les mois à venir.

Les chiffres réels liés au premier semestre 2020 et les nouvelles prévisions pour 2020 montrent que la crise a un impact sur les résultats financiers d'Immobel dans une moindre mesure par rapport au test de résistance développé par la direction en avril. Les liquidités resteraient positives et l'entreprise dispose encore d'importants leviers opérationnels pour améliorer davantage sa position (vente anticipée de projets, report du démarrage de nouvelles constructions).

Sur la base d'un nouveau scénario de base, la direction a réévalué la continuité opérationnelle de l'entreprise et a confirmé qu'elle restait appropriée.

Note 32. Évènements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif susceptible de modifier les états financiers n'est intervenu depuis la date de clôture du 30 juin 2020 jusqu'à la date du 10 septembre 2020, date à laquelle les états financiers ont été approuvés par le Conseil d'Administration.

Note 33. 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 2019 n'ont pas changé de manière significative à l'issue du mois de juin 2020.



3. DÉCLARATION DES PERSONNES REponsABLES

A³ Management bvba, représenté par M. Marnix Galle, en qualité de Président Exécutif du Conseil d'Administration, et KB Financial Services bvba, représentée par M. 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 Imobel SA pour le semestre clôturé le 30 juin 2020

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend la situation financière consolidée résumée clôturée le 30 juin 2020, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 33.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Imobel 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 la situation financière consolidée résumée s'élève à 1 348 617 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 21 878 (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 de Imobel 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, 10 septembre 2020

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL

Représentée par Kurt Dehoorne