

# IMMOBEL



## Rapport Financier Semestriel Pour la période clôturée le 30 juin 2012

### Sommaire

	<u>Pages</u>
<b>1. Rapport de gestion intermédiaire.....</b>	<b>1 - 2</b>
<b>2. Etats financiers consolidés intermédiaires résumés</b>	
2.1 Compte de résultats.....	3
2.2 État du résultat global.....	3
2.3 État de la situation financière.....	4
2.4 Etat des flux de trésorerie.....	5
2.5 État des variations des capitaux propres.....	5
2.6 Notes sur les états financiers.....	6 à 15
<b>3. Déclaration conformément à l'Article 13 de l'A.R.     du 14.11.2007.....</b>	<b>16</b>
<b>4. Rapport du Commissaire.....</b>	<b>17 - 18</b>

# 1. RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

IMMOBEL enregistre au 30 juin 2012 un chiffre d'affaires de 42,09 MEUR générant un résultat opérationnel de 8,84 MEUR, à comparer à un chiffre d'affaires de 38,31 MEUR et à un résultat opérationnel de 11,04 MEUR au 30 juin 2011.

L'activité Bureaux enregistre un chiffre d'affaires de 21,43 MEUR à comparer à 9,82 au 30 juin 2011.

Le chiffre d'affaires Résidentiel s'établit à 14,62 MEUR contre 12,70 MEUR en 2011, le chiffre d'affaires Lotissement s'élève à 6,04 MEUR contre 15,79 en 2011.

Les coûts financiers nets s'élèvent à – 3,18 MEUR contre – 1,70 au 30 juin 2011. L'augmentation des coûts financiers nets est principalement liée à l'emprunt obligataire d'un montant de 40 MEUR au taux de 7 %, émis en décembre 2011 et février 2012.

Le résultat net de la période s'élève à 5,0 MEUR contre 9,7 MEUR au 30 juin 2011.

## Activités du Groupe IMMOBEL

### a) BELGIQUE

#### **Ventes et livraisons :**

##### ▪ Résidentiel :

- Durant le premier semestre 2012, IMMOBEL a poursuivi les ventes d'**appartements** dans les projets *Jardins des Sittelles* à Bruxelles (Woluwe), *Résidence Saint-Hubert* à Liège (participation 50 %) et *Résidence Vallée du Maelbeek* (participation 50 %) à Bruxelles.
- La commercialisation du projet intergénérationnel *Bella Vita* à Waterloo (participation 50 %) a démarré en mai dernier. En un peu moins de 7 semaines, près de 40 % des 269 logements à vendre ont fait l'objet de réservations par des acquéreurs potentiels.

- Lotissement : Durant le premier semestre, le département Landbanking a vendu 88 terrains.

#### **Finance :**

Durant le 1er semestre 2012, le Groupe a obtenu ou renouvelé 8 lignes de crédit et de garantie pour un total de 473 MEUR à 100 % (la part d'IMMOBEL représentant 241 MEUR).

Ceci confirme une fois de plus la confiance des banques du Groupe dans la Société et ses projets.

Durant cette période IMMOBEL a aussi réalisé mi-février 2012 un complément de 10 MEUR aux 30 MEUR du placement privé d'obligations émis en décembre 2011 avec BNP Paribas Fortis, aux mêmes conditions.

Suite au développement des différents projets de croissance, le ratio d'endettement net financier sur fonds propres a augmenté et devrait encore augmenter.

### b) GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG

Les ventes d'appartements du projet *Green Hill* (participation 50 %) se poursuivent à un rythme soutenu (74 unités sur 127 appartements mis en vente).

### **c) POLOGNE**

**Ventes :** En mars 2012, IMMOBEL a vendu un terrain non stratégique permettant un développement résidentiel de l'ordre de 5.000 m<sup>2</sup> à Varsovie, ainsi que, 80 % de sa participation (50 %) dans la société Bitra Enterprise Sp. z o.o. détenant un terrain situé à Varsovie permettant de développer environ 65.000 m<sup>2</sup> de bureaux.

**Permis et travaux :** En juin dernier IMMOBEL a obtenu un « Permis d'occupation » pour le projet de bureaux Okraglak à Poznan.

Par ailleurs, suite à l'acquisition de nouveaux projets, IMMOBEL a renforcé son équipe de développement.

### **Evènements survenus depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012**

Aucun évènement significatif susceptible de modifier les états financiers n'est intervenu depuis la date du 1<sup>er</sup> juillet 2012.



### **Perspectives pour l'exercice 2012**

Les conditions défavorables du marché immobilier bruxellois des bureaux perdurent et Immobil estime qu'aucun changement fondamental dans ce marché ne se réalisera à court terme. IMMOBEL tire par ailleurs profit de sa présence tant sur les marchés résidentiels que du lotissement en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg, que de ses activités croissantes en Pologne.

L'ensemble des résultats de l'exercice 2012 dépendent de la conclusion de certains contrats importants que la Société s'attend à conclure avant la fin de l'année ou durant le premier semestre de l'année prochaine.

Au vu de son portefeuille de projets de qualité ainsi que des négociations en cours, le Conseil d'Administration d'IMMOBEL est confiant dans le développement profitable de la Société

### **Principaux risques et incertitudes**

Conformément à l'Article 13 de l'A.R. du 14.11.2007, il est précisé que les risques fondamentaux auxquels est confrontée l'entreprise pour le restant de l'exercice ne diffèrent pas de ceux décrits en page 76 du Rapport Annuel 2011.

Les incertitudes actuelles relatives à l'évolution de la conjoncture économique, aux marchés immobiliers, aux disponibilités de financement pourraient rendre nécessaires, dans des circonstances actuellement imprévisibles, l'évaluation de risques nouveaux.

IMMOBEL sera attentif à identifier et circonscrire ces risques nouveaux et limiter les effets défavorables pour l'entreprise et ses actionnaires.

## 2. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES INTERMEDIAIRES RESUMES

### 2.1 Compte de résultats consolidé

en milliers d'EUR

	Notes	30-06-2012	30-06-2011
<b>REVENUS OPÉRATIONNELS</b>		<b>42 811</b>	<b>39 177</b>
Chiffre d'affaires	7	42 093	38 307
Autres produits opérationnels		718	870
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>		<b>-33 972</b>	<b>-28 138</b>
Coût des ventes	8	-25 205	-19 047
Frais de personnel	9	-3 611	-3 253
Amortissements et dépréciations d'actifs (y compris les utilisations et reprises)		- 138	- 212
Autres charges opérationnelles	10	-5 018	-5 626
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>8 839</b>	<b>11 039</b>
Produits d'intérêt		530	312
Charges d'intérêt		-3 360	-2 393
Autres produits financiers		4	656
Autres charges financières		- 352	- 273
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	11	<b>-3 178</b>	<b>-1 698</b>
Part dans le résultat des entreprises associées		10	172
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS</b>		<b>5 671</b>	<b>9 513</b>
Impôts	12	- 653	191
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>		<b>5 018</b>	<b>9 704</b>
<b>RÉSULTAT DE LA PÉRIODE</b>		<b>5 018</b>	<b>9 704</b>
Parts ne donnant pas le contrôle		-5	- 7
<b>PART D'IMMOBEL</b>		<b>5 023</b>	<b>9 711</b>
<b>RÉSULTAT DE BASE ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION (EN EUR)</b>	13		
Résultat des activités poursuivies / Résultat de la période		1,22	2,35

### 2.2 Etat consolidé du résultat global

en milliers d'EUR

	30-06-2012	30-06-2011
<b>Résultat de la période</b>	<b>5 018</b>	<b>9 704</b>
<b>Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats</b>		
Ecart de conversion	816	0
Ecart de conversion - recyclage en compte de résultats	- 256	0
<b>Autres éléments de résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Autres éléments de résultat global</b>	<b>560</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE</b>	<b>5 578</b>	<b>9 704</b>
Parts ne donnant pas le contrôle	- 5	- 7
<b>PART D'IMMOBEL</b>	<b>5 583</b>	<b>9 711</b>

## 2.3 Etat consolidé de la situation financière

en milliers d'EUR

ACTIFS	Notes	30-06-2012	31-12-2011
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>7 473</b>	<b>5 844</b>
Immobilisations incorporelles		222	47
Immobilisations corporelles		1 140	1 214
Immeubles de placement		2 286	2 286
Participations dans les entreprises associées	14	1 056	1 254
Participations disponibles à la vente	15	1 379	77
Actifs d'impôts différés	16	1 137	717
Autres actifs non courants		253	249
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>416 738</b>	<b>400 954</b>
Stocks	17	361 213	327 863
Créances commerciales	18	12 006	10 956
Créances fiscales		22	5
Autres actifs courants	19	14 326	15 166
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	29 171	46 964
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>424 211</b>	<b>406 798</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Notes	30-06-2012	31-12-2011
<b>CAPITAUX PROPRES TOTAUX</b>		<b>181 157</b>	<b>182 792</b>
<b>CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL</b>		<b>181 197</b>	<b>182 825</b>
Capital		60 302	60 302
Résultats non distribués		120 328	122 517
Réserves		566	6
<b>PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE</b>		<b>- 40</b>	<b>- 33</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>103 895</b>	<b>112 644</b>
Pensions et obligations similaires		299	299
Provisions	21	3 024	2 997
Dettes financières	20	100 572	109 348
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>139 159</b>	<b>111 362</b>
Provisions	21	1 412	1 479
Dettes financières	20	78 121	74 330
Dettes commerciales	22	14 729	20 883
Dettes fiscales		2 543	1 476
Instruments financiers dérivés	20	2 070	1 807
Autres passifs courants	23	40 284	11 387
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>424 211</b>	<b>406 798</b>

## 2.4 Etat consolidé des flux de trésorerie

en milliers d'EUR

	Notes	30-06-2012	30-06-2011
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	24	-6 023	-57 715
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement		- 17	3 824
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	25	-11 753	37 300
<b>Augmentation ou diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents</b>		<b>-17 793</b>	<b>-16 591</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>		<b>46 964</b>	<b>34 239</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>		<b>29 171</b>	<b>17 648</b>

Les acquisitions et cessions de projets, que ce soit directement ou indirectement au travers de l'acquisition d'une société dédiée au projet ne sont pas considérées comme des opérations d'investissement et sont directement reprises dans les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles.

## 2.5 Etat consolidé des variations des capitaux propres

en milliers d'EUR

	Capital	Résultats non distribués	Ecarts de conversion	Réserves associées aux plans de pension	Capitaux propres attribuables au Groupe	Parts ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres totaux
--	---------	--------------------------	----------------------	---	---	----------------------------------	-------------------------

### 2011

<b>SITUATION AU 01-01-2011</b>	<b>60 302</b>	<b>111 485</b>	<b>-</b>	<b>365</b>	<b>172 152</b>	<b>- 23</b>	<b>172 129</b>
Résultat global de la période		9 711			9 711	- 7	9 704
Dividende payés		-5 152			-5 152		-5 152
<b>Mouvements de la période</b>		<b>4 559</b>			<b>4 559</b>	<b>- 7</b>	<b>4 552</b>
<b>SITUATION AU 30-06-2011</b>	<b>60 302</b>	<b>116 044</b>	<b>-</b>	<b>365</b>	<b>176 711</b>	<b>- 30</b>	<b>176 681</b>

### 2012

<b>SITUATION AU 01-01-2012</b>	<b>60 302</b>	<b>122 517</b>	<b>- 418</b>	<b>424</b>	<b>182 825</b>	<b>- 33</b>	<b>182 792</b>
Résultat global de l'exercice		5 023	560		5 583	- 5	5 578
Dividendes payés		-7 213			-7 213		-7 213
Autres mouvements		1			1	- 2	- 1
<b>Mouvements de la période</b>	<b>0</b>	<b>-2 189</b>	<b>560</b>		<b>-1 628</b>	<b>- 7</b>	<b>-1 635</b>
<b>SITUATION AU 30-06-2012</b>	<b>60 302</b>	<b>120 328</b>	<b>142</b>	<b>424</b>	<b>181 197</b>	<b>- 40</b>	<b>181 157</b>

Suite à la fusion par absorption de la société Immobiliën Vennootschap van Vlaanderen, en abrégé « INVESTIMMO », par IMMOBEL en date du 23 mai 2012, le capital social est représenté par 4.121.987 actions.

## 2.6 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés

en milliers d'EUR

### 1. Base de préparation

Les états financiers consolidés semestriels ont été préparés conformément à la norme IAS 34, Information Financière Intermédiaire, telle qu'adoptée dans l'Union européenne.

### 2. Principes et méthodes comptables

Les états financiers consolidés semestriels ont été préparés sur la base du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des titres détenus à des fins de transaction, des titres disponibles à la vente et des instruments financiers dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers intermédiaires sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2011, sauf pour les normes suivantes qui sont d'application à partir du 1er janvier 2012 :

- Amendements à IFRS 1 Première adoption des IFRS - Forte hyperinflation et élimination des dates fixes pour les premiers adoptants (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juillet 2011)
- Amendements à IFRS 7 Instruments financiers : informations à fournir - Décomptabilisation (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juillet 2011)
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat - Impôt différé: Recouvrement de la valeur comptable d'un actif (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2012)

Le groupe n'a pas anticipé les normes et interprétations suivantes dont l'application n'est pas obligatoire au 30 juin 2012 :

- IFRS 9 Instruments financiers et les amendements liés (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2015)
- IFRS 10 Etats financiers consolidés (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)
- IFRS 11 Partenariats (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)
- IFRS 12 Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)
- IFRS 13 Evaluation de la juste valeur (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)
- Améliorations aux IFRS (2009-2011) (normalement applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)
- Amendements à IFRS 1 Première adoption des IFRS - Emprunts publics (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)
- Amendements à IFRS 7 Instruments financiers : informations à fournir - Compensation des actifs et passifs financiers (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)
- Amendements à IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 Etats financiers consolidés, Partenariats et informations à fournir - Dispositions transitoires (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers - Présentation des autres éléments du résultat global (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juillet 2012)
- Amendements à IAS 19 Avantages du personnel (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)
- Amendements à IAS 27 Etats financiers individuels (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)
- Amendements à IAS 28 Participations dans des entreprises associées et coentreprises (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)
- Amendements à IAS 32 Instruments financiers : présentation - Compensation des actifs et passifs financiers (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014)
- IFRIC 20 Frais de découverte engagés pendant la phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces normes et interprétations sur les états financiers consolidés du groupe est en cours.

## 2.6 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés

en milliers d'EUR

### 3. Principaux jugements et estimations

Les principaux jugements et estimations sont identiques à ceux repris en page 94 (point 21) du rapport annuel 2011. Ils concernent essentiellement les actifs d'impôts différés, les amortissements et dépréciations d'actifs, les provisions, les projets en stocks et les contrats de construction.

### 4. Périmètre de consolidation

Le nombre d'entités comprises dans le périmètre de consolidation évolue comme suit :

	30-06-2012	31-12-2011
Filiales - Intégration globale	21	22
Coentreprises - Intégration proportionnelle	15	17
Entreprises associées - Mise en équivalence	3	4
<b>Total</b>	<b>39</b>	<b>43</b>

Durant le premier semestre de l'exercice 2012, le périmètre de consolidation a enregistré les mouvements suivants :

Entrées :

Immobiëlen Vennootschap van Vlaanderen - société constituée le 28-06-2012, détenue à 100%.

Sorties :

- Vente de 80% de la participation détenue dans Bitra (50% de détention)
- Investimmo, détenue à 100%, fusionnée par voie d'absorption par Immobil
- Harmonia, détenue à 100%, fusionnée par voie d'absorption par Immobil
- Lex 2000, détenue à 50%, fusionnée par voie d'absorption par Société Espace Léopold
- Esplanade 64, détenue à 25%, mise en liquidation

### 5. Information sectorielle

L'activité de base du Groupe, le Développement Immobilier, englobe les activités de "Bureaux", de "Résidentiel", et de "Lotissement". Les projets sont alloués aux secteurs sur base de leur affectation en immeubles de bureaux, immeubles résidentiels ou terrains lotis ou à lotir.

L'activité du Groupe s'exerce principalement en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne.

### 6. Données financières par secteur

Résultat	30-06-2012	30-06-2011
<b>Résultat opérationnel</b>		
Bureaux	5 857	924
Résidentiel	713	2 742
Lotissement	2 269	7 373
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>8 839</b>	<b>11 039</b>
Résultat financier	-3 178	-1 698
Part dans le résultat des entreprises associées	10	172
Impôts	- 653	191
<b>Résultat des activités poursuivies</b>	<b>5 018</b>	<b>9 704</b>
<b>Résultat net</b>	<b>5 018</b>	<b>9 704</b>



## 2.6 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés

en milliers d'EUR

Eléments bilantaires	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	Consolidé
<b>30-06-2012</b>				
Actifs sectoriels	237 554	77 820	75 819	<b>391 193</b>
Eléments non affectés <sup>1</sup>				<b>33 018</b>
<b>Total des actifs</b>				<b>424 211</b>
Passifs sectoriels	41 224	15 554	2 970	<b>59 748</b>
Eléments non affectés <sup>1</sup>				<b>183 306</b>
<b>Total des passifs</b>				<b>243 054</b>

<b>31-12-2011</b>				
Actifs sectoriels	205 073	78 675	73 784	<b>357 532</b>
Eléments non affectés <sup>1</sup>				<b>49 266</b>
<b>Total des actifs</b>				<b>406 798</b>
Passifs sectoriels	18 931	14 104	4 010	<b>37 045</b>
Eléments non affectés <sup>1</sup>				<b>186 961</b>
<b>Total des passifs</b>				<b>224 006</b>

	Belgique	Grand Duché de Luxembourg	Pologne	Total
Actifs sectoriels 30-06-2012	278 760	54 293	58 140	<b>391 193</b>
Actifs sectoriels 31-12-2011	240 123	54 499	62 910	<b>357 532</b>

<sup>1</sup>. Eléments non affectés : Actif : Participations dans les entreprises associées et disponibles à la vente - Actifs d'impôts différés - Autres actifs non courants  
Créances fiscales - Trésorerie et équivalents de trésorerie ; Passif : Passifs d'impôts différés - Dettes financières - Dettes fiscales - Instruments financiers dérivés. Les immobilisations incorporelles et corporelles sont affectées aux secteurs sur la base d'une clé de répartition.

### 7. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires se ventile comme suit par secteur :

	30-06-2012	30-06-2011
Bureaux <sup>1</sup>	21 425	9 820
Résidentiel <sup>2</sup>	14 628	12 696
Lotissement <sup>3</sup>	6 039	15 791
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>42 093</b>	<b>38 307</b>

La répartition du chiffre d'affaires par zone géographique est la suivante :

	30-06-2012	30-06-2011
Belgique	13 103	35 654
Grand-Duché de Luxembourg	7 464	1 701
Pologne	21 525	952
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>42 093</b>	<b>38 307</b>

<sup>1</sup> Le chiffre d'affaires "Bureaux" est principalement influencé par la cession de 80% de la participation dans la société Bitra 'Enterprise Sp. z o.o. détenant un terrain situé à Varsovie permettant de développer environ 65.000 m<sup>2</sup> de bureaux.

<sup>2</sup> Les promotions *Jardins des Sittelles* à Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert), *Résidence Saint-Hubert* à Liège, *Résidence Vallée du Maelbeek* à Bruxelles Ville et *Green Hill* au Grand Duché de Luxembourg contribuent essentiellement au chiffre d'affaires "Résidentiel".

<sup>3</sup> Les ventes récurrentes de l'activité "Lotissement" restent stables par rapport à la période précédente, période qui comprenait notamment le produit de la vente d'un projet commercial à Wavre.

## 2.6 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés

en milliers d'EUR

### 8. Coût des ventes

Les coûts des ventes se ventilent comme suit par secteur :

	30-06-2012	30-06-2011
Bureaux	-10 454	-3 958
Résidentiel	-12 136	-8 269
Lotissement	-2 615	-6 820
<b>Total coût des ventes</b>	<b>-25 205</b>	<b>-19 047</b>

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

### 9. Frais de personnel

Cette rubrique reprend les rémunérations et honoraires du personnel, des membres du management exécutif et des administrateurs non exécutifs.

### 10. Autres charges opérationnelles

Se décomposent comme suit :

	30-06-2012	30-06-2011
Services et biens divers	-4 018	-4 195
Provisions	37	- 145
Autres charges d'exploitation	-1 037	-1 286
<b>Autres charges opérationnelles</b>	<b>-5 018</b>	<b>-5 626</b>

### 11. Résultat financier

Le résultat financier se ventile de la manière suivante :

	30-06-2012	30-06-2011
Charges d'intérêts des dettes financières au coût amorti	-4 958	-2 847
Variation de la juste valeur des instruments financiers	- 263	640
Produits d'intérêts	530	312
Autres charges financières	- 89	- 273
Autres produits financiers	4	16
Coûts financiers activés sur projets en développement	1 598	454
<b>Résultat financier</b>	<b>-3 178</b>	<b>-1 698</b>

L'augmentation des charges d'intérêts est principalement liée à l'emprunt obligataire d'un montant de 40 MEUR au taux de 7 %, émis en décembre 2011 pour 30 MEUR et en février 2012 pour 10 MEUR.

L'évolution de l'endettement financier net est donné en note 20.

### 12. Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :

	30-06-2012	30-06-2011
Charge d'impôts courants	-1 073	- 423
Reconnaissance d'actifs d'impôts différés sur pertes fiscales et intérêts notionnels	420	614
<b>Total de la charge d'impôts reprise au résultat global</b>	<b>- 653</b>	<b>191</b>

### 13. Résultat par action

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

Le résultat de base et le résultat dilué par action sont déterminés à l'aide des données suivantes :

	30-06-2012	30-06-2011
Nombre moyen d'actions considérées pour le résultat de base et le résultat dilué	4 121 987	4 121 934
Résultat net des activités poursuivies	5 018	9 704
Part du Groupe dans le résultat net de l'exercice	5 023	9 711
Net par action (en EUR) :		
- Résultat des activités poursuivies	1,22	2,35
- Part d'IMMOBEL dans le résultat net de l'exercice	1,22	2,36

## 2.6 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés

en milliers d'EUR

### Saisonnalité des résultats

Dû au caractère intrinsèque de son activité, le Développement Immobilier, les résultats du premier semestre 2012 ne sont pas extrapolables à l'ensemble de l'année. Ceux-ci dépendent des opérations qui seront définitivement conclues avant le 31 décembre 2012.

### 14. Participations dans les entreprises associées

Les participations dans les entreprises associées concernent l'activité "Bureaux" et se détaillent comme suit :

	30-06-2012	31-12-2011
<b>Valeur au 1er janvier</b>	<b>1 254</b>	<b>7 445</b>
Part dans le résultat	10	305
Acquisitions et transferts de rubriques	13	13
Cessions et désaffectations	- 220	-
Dividendes versés par les sociétés	-	-4 634
Remboursements de capital par les sociétés	-	-1 875
<b>Mutations de l'exercice</b>	<b>- 198</b>	<b>-6 191</b>
<b>Valeur au 30 juin / 31 décembre</b>	<b>1 056</b>	<b>1 254</b>

### 15. Participations disponibles à la vente

Les participations disponibles à la vente ont évolué comme suit :

	30-06-2012	31-12-2011
<b>Valeur au 1er janvier</b>	<b>77</b>	<b>77</b>
Cessions	0	0
Acquisitions	1 302	-
<b>Mutations de l'exercice</b>	<b>1 302</b>	<b>0</b>
<b>Valeur au 30 juin / 31 décembre</b>	<b>1.379</b>	<b>77</b>

### 16. Actifs d'impôts différés

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

	30-06-2012	31-12-2011
Pertes fiscales	1 137	717
<b>TOTAL</b>	<b>1 137</b>	<b>717</b>

	30-06-2012	31-12-2011
<b>Au 1er janvier</b>	<b>717</b>	<b>74</b>
Reconnaissance d'actifs d'impôts différés	420	643
<b>Valeur au 30 juin / 31 décembre</b>	<b>1 137</b>	<b>717</b>

### 17. 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 :

	30-06-2012	31-12-2011
Bureaux	225 877	190 381
Résidentiel	67 281	71 500
Lotissement	68 055	65 982
<b>Total stocks</b>	<b>361 213</b>	<b>327 863</b>

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	30-06-2012	31-12-2011
Belgique	257 570	217 141
Grand-Duché de Luxembourg	46 849	49 866
Pologne	56 793	60 856
<b>Total stocks</b>	<b>361 213</b>	<b>327 863</b>

## 2.6 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés

en milliers d'EUR

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

	30-06-2012	31-12-2011
<b>Stocks au 1er janvier</b>	<b>327 863</b>	<b>240 769</b>
Achats et développements de l'exercice	57 297	127 668
Cessions de l'exercice	-25 538	-41 757
Coûts financiers activés	1 598	989
Transfert d'autres comptes	-	- 263
Réductions de valeurs actées	- 7	- 471
Réductions de valeurs reprises	-	928
<b>Mutations de l'exercice</b>	<b>33 350</b>	<b>87 094</b>
<b>Valeur au 30 juin / 31 décembre</b>	<b>361 213</b>	<b>327 863</b>

Composantes par secteur des mouvements de l'exercice :

	Achats et développements	Cessions	Coûts financiers activés	Transferts	Dépréciations	Net
Bureaux	41 385	-9 995	1 534	2 578	- 5	35 496
Résidentiel	11 205	-12 909	64	-2 578	- 1	-4 220
Lotissement	4 708	-2 634				2 074
<b>Total</b>	<b>57 297</b>	<b>-25 538</b>	<b>1 598</b>		<b>- 7</b>	<b>33 350</b>

Composantes par zone géographique des mouvements de l'exercice :

	Achats et développements	Cessions	Coûts financiers activés	Transferts	Dépréciations	Net
Belgique	47 800	-8 795	1 431		- 7	40 429
Grand-Duché de Luxembourg	3 153	-6 233	64			-3 017
Pologne	6 345	-10 510	103			-4 063
<b>Total</b>	<b>57 297</b>	<b>-25 538</b>	<b>1 598</b>		<b>- 7</b>	<b>33 350</b>

### 18. Créances commerciales

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs suivants :

	30-06-2012	31-12-2011
Bureaux	869	2 174
Résidentiel	5 438	2 893
Lotissement	5 699	5 889
<b>Total créances commerciales</b>	<b>12 006</b>	<b>10 956</b>

### 19. Autres actifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :

	30-06-2012	31-12-2011
Autres créances	9 475	10 634
dont : avances à des coentreprises, des entreprises associées et sur projets en participation	3 709	4 205
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer	2 542	3 530
subsidés et indemnités à recevoir	1 358	1 358
autres	1 866	1 541
Charges à reporter et produits acquis	4 851	4 532
dont : sur projets en développement	3 982	3 833
autres	869	699
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>14 326</b>	<b>15 166</b>

## 2.6 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés

en milliers d'EUR

et sont relatives aux secteurs suivants :

	30-06-2012	31-12-2011
Bureaux	7 853	9 675
Résidentiel	4 900	4 074
Lotissement	1 573	1 417
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>14 326</b>	<b>15 166</b>

### 20. 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 -149.522 KEUR au 30 juin 2012 contre - 136.714 KEUR au 31 décembre 2011.

	30-06-2012	31-12-2011
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)	29 171	46 964
Dettes financières non courantes (-)	100 572	109 348
Dettes financières courantes (-)	78 121	74 330
<b>Endettement financier net</b>	<b>-149 522</b>	<b>-136 714</b>

Le ratio d'endettement du Groupe s'élève à 82,5 % au 30 juin 2012 contre 75% à fin 2011.

### Dettes financières

Les dettes financières diminuent de 4.985 KEUR, passant de 183.678 KEUR au 31 décembre 2011 à 178.693 KEUR au 30 juin 2012. Les dettes financières s'établissent comme suit :

	30-06-2012	31-12-2011
Emprunt obligataire non subordonné échéance 21-12-2016 taux de 7% - valeur nominale 40 MEUR au 30-06-2012/ 30 MEUR au 31-12-2011	39 283	29 403
Emprunts bancaires	61 289	79 945
<b>Total des dettes financières non courantes</b>	<b>100 572</b>	<b>109 348</b>
Emprunts bancaires	78 121	74 330
<b>Total des dettes financières courantes</b>	<b>78 121</b>	<b>74 330</b>
<b>Total des dettes financières</b>	<b>178 693</b>	<b>183 678</b>

Les dettes financières ont évolué comme suit :

	30-06-2012	31-12-2011
<b>Dettes financières au 1er janvier</b>	<b>183 678</b>	<b>88 180</b>
Dettes contractées	29 021	100 922
Dettes remboursées	-34 006	-5 424
<b>Dettes financières au 30 juin / 31 décembre</b>	<b>178 693</b>	<b>183 678</b>

Toutes les dettes financières sont libellées en EUR.

IMMOBEL a réalisé en février 2012 un complément de 10 MEUR au placement privé d'obligations émis le 15 décembre 2011 aux mêmes conditions que le 1er placement de 30 MEUR, soit à échéance le 21 décembre 2016 et avec un intérêt de 7% payable annuellement à terme échu.

Excepté l'emprunt obligataire, 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.

Immobel dispose au 30 juin 2012 d'une ligne de crédit (Crédit Corporate signé en mai 2011) de 60 MEUR, dont 30 MEUR utilisés à fin juin 2012, venant à échéance en juin 2014.

De plus, Immobel dispose au 30 juin 2012 de lignes de crédit bancaires confirmées de 208 MEUR dont 109 MEUR utilisés à fin juin 2012. Ces lignes de crédit (Crédits Project Financing) sont spécifiques pour le développement de certains projets.

En mars 2012, un consortium bancaire a accordé un financement spécifique de 224 MEUR (à 100%) dans le cadre du projet BelAir co-développé par Immobel à concurrence de 40%; ce crédit est à échéance mars 2014.

Au 30 juin 2012, la valeur comptable des actifs du Groupe gagés pour garantir le Crédit Corporate et les Crédits Project Financing s'élèvent à 305 MEUR.

## 2.6 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés

en milliers d'EUR

### Echéancier des dettes financières du Groupe

Echéant en	2012	2013	2014	2016	Total
Emprunt obligataire	-	-	-	39 283	39.283
Crédit Corporate	-	-	30 000	-	30 000
Crédits Project Financing	44 775	35 996	28 639	-	109 410
<b>Montant total des dettes</b>	<b>44 775</b>	<b>35 996</b>	<b>58 639</b>	<b>39 283</b>	<b>178 693</b>

### Risque de taux d'intérêt

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 2012, les instruments financiers dérivés conclus en vue de couvrir des risques futurs sont les suivants :

	Periodes	Instruments	Prix d'exercice	Montants notionnels
	02/2011 - 06/2013	CAP achetée	3,50%	15 750
	06/2011 - 06/2014	CAP achetée	4,00%	36 000
	09/2011 - 09/2012	CAP achetée	5,00%	19 775
	03/2010 - 03/2014	IRS	3,02%	10 000
	03/2010 - 03/2014	IRS	3,07%	8 000
	03/2010 - 03/2014	IRS	2,99%	7 000
	06/2010 - 06/2013	IRS	2,88%	20 000
	03/2012 - 06/2014	IRS	0,94%	22 964
		<b>Total</b>		<b>139 489</b>

La variation de la juste valeur des instruments financiers est comptabilisée par le biais du compte de résultats.

	30-06-2012	31-12-2011
<b>Juste valeur des instruments financiers</b>		
Instruments de couverture :		
- Options CAP achetées	11	20
- IRS achetées	-2 081	-1 827
<b>TOTAL</b>	<b>-2 070</b>	<b>-1 807</b>

	30-06-2012	31-12-2011
<b>Variation de la juste valeur des instruments financiers</b>		
<b>Situation au 1er janvier</b>	<b>-1 807</b>	<b>-1 824</b>
Variation de la période	- 263	17
<b>Situation au 30 juin / 31 décembre</b>	<b>-2 070</b>	<b>-1 807</b>

Aucun instrument n'a fait l'objet d'une documentation de couverture au 30 juin 2012.

### 21. Provisions

Les composantes des provisions évoluent comme suit :

				30-06-2012	31-12-2011
Provisions attachées aux ventes				1 250	1 278
Provisions pour litiges en cours				3 007	2 980
Autres provisions				179	218
<b>Total des provisions</b>	<b>Attachées aux ventes</b>	<b>Litiges en cours</b>	<b>Autres</b>	<b>4 436</b>	<b>4 476</b>
<b>Provisions au 1er janvier</b>	<b>1 278</b>	<b>2 980</b>	<b>218</b>	<b>4 476</b>	<b>5 360</b>
Dotations	2	27		29	266
Utilisations	- 30	-	- 39	- 69	-1 050
Reprises	-	-	-	-	- 100
<b>Variations de l'exercice</b>	<b>- 29</b>	<b>27</b>	<b>- 39</b>	<b>- 40</b>	<b>- 884</b>
<b>Provisions au 30 juin / 31 décembre</b>	<b>1 249</b>	<b>3 007</b>	<b>179</b>	<b>4 436</b>	<b>4 476</b>
Dont provisions courantes				1 412	1 479

## 2.6 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés

en milliers d'EUR

La ventilation des provisions par secteur est la suivante :

	30-06-2012	31-12-2011
Bureaux	2 977	2 988
Résidentiel	1 032	1 062
Lotissement	426	426
<b>Total</b>	<b>4 436</b>	<b>4 476</b>

### 22. Dettes commerciales

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur :

	30-06-2012	31-12-2011
Bureaux	8 096	12 441
Résidentiel	5 136	6 156
Lotissement	1 497	2 286
<b>Total dettes commerciales</b>	<b>14 729</b>	<b>20 883</b>

### 23. Autres passifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :

	30-06-2012	31-12-2011
Dettes sociales	695	611
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer	4 682	286
Acomptes reçus <sup>1</sup>	25 989	3 088
Avances de coentreprises et entreprises associées	2 731	2 313
Charges à imputer et produits à reporter	2 694	1 052
Subsides d'exploitation	2 263	2 263
Autres passifs courants	1 230	1 774
<b>Total des autres passifs courants</b>	<b>40 284</b>	<b>11 387</b>

<sup>1</sup> Outre des acomptes reçus dans le cadre de projets résidentiels, ce poste comprend l'avance reçue sur la vente des constructions de la phase II du projet Forum.

Les autres passifs courants se ventilent comme suit par secteur :

	30-06-2012	31-12-2011
Bureaux	29 964	3 359
Résidentiel	9 330	6 832
Lotissement	990	1 196
<b>Autres passifs courants</b>	<b>40 284</b>	<b>11 387</b>

### Evolution des créances et dettes commerciales et autres créances et autres dettes

	30-06-2012	31-12-2011
Créances commerciales	12 006	10 956
Autres actifs courants	14 326	15 166
<b>Total des créances commerciales et des autres actifs courants</b>	<b>26 332</b>	<b>26 122</b>
Dettes commerciales	14 729	20 883
Autres passifs courants	40 284	11 387
<b>Total des dettes commerciales et des autres passifs courants</b>	<b>55 013</b>	<b>32 270</b>
<b>Situation nette des créances et dettes d'exploitation</b>	<b>-28 681</b>	<b>-6 148</b>

## 2.6 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés

en milliers d'EUR

### 24. Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

Composantes par nature :

	30-06-2012	30-06-2011
Résultat opérationnel	8 839	11 039
Eléments non-cash	-1 204	416
<b>Trésorerie opérationnelle avant variation du fonds de roulement, des intérêts et impôts payés</b>	<b>7 635</b>	<b>11 455</b>
Variation du fonds de roulement	-9 716	-66 616
<b>Trésorerie opérationnelle avant intérêts et impôts payés</b>	<b>-2 081</b>	<b>-55 161</b>
Intérêts payés	-3 919	-2 367
Impôts payés	- 23	- 187
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>-6 023</b>	<b>-57 715</b>

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

	30-06-2012	30-06-2011
Stocks, incluant les acquisitions et cessions de sociétés qui ne sont pas considérées comme des activités d'investissement	-31 199	-55 945
Acomptes reçus	22 901	-3 760
Dettes commerciales	-6 154	- 476
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer	4 396	-1 835
Autres actifs et passifs courant	340	-4 600
<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>-9 716</b>	<b>-66 616</b>

### 25. Flux de trésorerie provenant des activités de financement

Composantes par nature :

	30-06-2012	30-06-2011
Nouveaux emprunts contractés	29 021	47 452
Remboursements d'emprunts	-34 006	-5 000
Dividendes payés aux actionnaires	-7 213	-5 152
Autres flux de trésorerie	445	-
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>-11 753</b>	<b>37 300</b>

### 26. Principaux engagements

	30-06-2012	31-12-2011
Engagements d'acquisition de stocks	4 051	15 124
Engagements de cession de stocks	39 819	26 607

### 27. Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif susceptible de modifier les états financiers n'est intervenu depuis la date de clôture du 30 juin 2012 jusqu'à la date du 30 août 2012, date à laquelle les états financiers ont été approuvés par le Conseil d'Administration.



### **3. DECLARATION CONFORMEMENT A L'ARTICLE 13 de l'A.R. du 14.11.2007**

Le Baron Buysse, en qualité de Président du Conseil d'Administration, Gaëtan Piret <sup>SPRL</sup>, représentée par M. Gaëtan Piret, en qualité d'Administrateur Délégué et M. Philippe Opsomer, en qualité de Head of Finance, déclarent qu'à leur connaissance :

- a. le rapport intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants et, le cas échéant, des principales transactions entre parties liées survenus au cours des 6 premiers mois de d'exercice, et de leur incidence sur le jeu d'états financiers résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice
- b. 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.

## Compagnie Immobilière de Belgique SA, en abrégé Immobel SA

### Rapport de revue limitée sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2012

Au conseil d'administration

Nous avons effectué une revue limitée de l'état consolidé résumé de la situation financière, du compte de résultats consolidé résumé, de l'état consolidé résumé du résultat global, de l'état consolidé résumé des flux de trésorerie, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et des notes sélectives 1 à 27 (conjointement les "informations financières intermédiaires consolidées") de la Compagnie Immobilière de Belgique SA, en abrégé Immobel SA (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe») pour le semestre clôturé le 30 juin 2012. Ces informations financières intermédiaires consolidées ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires consolidées sur base de notre revue.

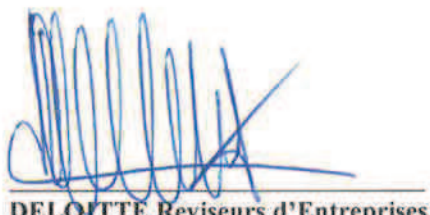
Les informations financières intermédiaires consolidées ont été préparées conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 – *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément à la norme internationale ISRE 2410 – *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité*. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires consolidées avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires consolidées et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing). De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires consolidées.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2012 n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à IAS 34 – *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Diegem, le 30 Août 2012

**Le commissaire**



**DELOITTE** Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Laurent Boxus