



IMMOBEL

1863 - 2013

150 years

Rapport Financier Semestriel Pour la période clôturée le 30 juin 2013

Sommaire

	<u>Pages</u>
1. Rapport de gestion intermédiaire.....	1 - 3
2. Etats financiers consolidés intermédiaires résumés	
2.1 Compte de résultats.....	4
2.2 État du résultat global.....	4
2.3 État de la situation financière.....	5
2.4 Etat des flux de trésorerie.....	5
2.5 État des variations des capitaux propres.....	6
2.6 Notes sur les états financiers.....	7 à 18
3. Déclaration conformément à l'Article 13 de l'A.R. du 14.11.2007.....	19
4. Rapport du Commissaire.....	20 - 21

1. RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

IMMOBEL enregistre au 30 juin 2013 un chiffre d'affaires de 14,68 MEUR générant un résultat opérationnel de 4,29 MEUR, à comparer à un chiffre d'affaires de 39,87 MEUR et à un résultat opérationnel de 8,84 MEUR au 30 juin 2012.

L'activité Bureaux n'enregistre aucun chiffre d'affaires, à comparer à 19,20 MEUR au 30 juin 2012.

Le chiffre d'affaires Résidentiel s'établit à 8,82 MEUR contre 14,63 MEUR en 2012, le chiffre d'affaires Lotissement s'élevant quant à lui à 5,86 MEUR contre 6,04 MEUR en 2012.

Les coûts financiers nets sont en hausse de 1,09 MEUR à -4,27 MEUR contre -3,18 MEUR au 30 juin 2012. La hausse des coûts financiers nets est à mettre en relation avec l'augmentation de l'endettement financier net, + 73 MEUR, dont 60 MEUR lié à l'emprunt obligataire émis en mars 2013 au taux de 5,5 %.

Le résultat net de la période s'élève à 0,12 MEUR contre 5,02 MEUR au 30 juin 2012.

Activités du Groupe IMMOBEL

a) BELGIQUE

Acquisitions :

IMMOBEL a acquis directement ou indirectement différents terrains, représentant un total de 23,5 ha en vue de les lotir.

Ventes :

En juin 2013, RAC 1 SA, société propriétaire de la première phase du projet *Belair* (participation 40 %) a été cédée sous condition suspensive de la réception provisoire.

Depuis début 2013, IMMOBEL a vendu 75 appartements et maisons dans les projets suivants : *Forum*, *Jardins de Sittelles* et *Vallée du Maelbeek*, à Bruxelles, *Lindelpark* à Tervuren, *Duinenzicht* à Bredene, *Résidence Saint-Hubert* à Liège, *Zur Alten Brauerei* à Eupen et *Bella Vita* à Waterloo.

Fin juin, IMMOBEL a vendu un terrain (12.447 m²) à Haren au Centre Scolaire des Etoiles. IMMOBEL a également vendu 51 terrains à bâtir, entre autres dans les lotissements de *Bredene*, *Montzen*, *Chastre*.

Permis et travaux :

Pour le projet *Gateway*, la demande du permis d'urbanisme et d'environnement a été déposée en avril 2013.

Le permis d'urbanisme pour la construction de 79 appartements à Berchem-Sainte-Agathe (*Jardins du Nord*) a été délivré.

Les travaux du projet *Forum* (partie logement) ont été réceptionnés en juin 2013.

Outre les travaux d'infrastructure déjà entamés, les travaux de construction du projet *Bella Vita* ont démarré en avril 2013.

Les travaux dans le projet *Lindelpark* pour la première phase de 45 appartements ont été entamés en février.

Lotissements :

Des permis de lotir ont été délivrés pour des terrains situés à *Eghezée, Raeren et Uccle*. Des travaux d'infrastructure se poursuivent dans divers lotissements.

Dans le cadre de la simplification des structures du Groupe, la société Lotinvest, chargée de l'activité de lotissement du Groupe, a été absorbée par IMMOBEL le 11 juillet dernier.

b) GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Acquisition :

IMMOBEL a acquis, en partenariat, la société PEF Kons Investment, propriétaire du complexe *Galerie Kons*, situé face à la gare de Luxembourg et permettant le développement d'environ 20.500 m² (bureaux, commerces et logements).

Ventes :

Les ventes d'appartements du projet *Green Hill* (participation 50 %) se poursuivent. 17 ventes ont été réalisées depuis le 1^{er} janvier 2013.

Locations :

Un bail de location longue durée de 10.220 m² a été signé avec ING qui établira son nouveau siège luxembourgeois dans le projet *Kons*.

Le taux d'occupation de l'immeuble *Westside Village*, est passé à plus de 76 %.

c) POLOGNE

Acquisition :

IMMOBEL a acquis 50 % de la société CBD International, propriétaire de terrains situés dans le centre de Varsovie (CBD), en face du Palais de la Culture, en vue d'y développer un projet d'environ 20.000 m² de bureaux et de commerces.

Vente :

IMMOBEL a vendu un terrain permettant le développement de 4.000 m² d'espaces résidentiels à Gdańsk.

Location :

Le taux d'occupation de l'immeuble *Okraglak* à Poznan est passé à plus de 66 %.

Permis et travaux :

IMMOBEL a obtenu des "zoning decisions" pour deux projets résidentiels situés à Varsovie. Ces décisions permettent de développer jusqu'à 50.000 m² de résidentiel.

IMMOBEL a reçu le 29 mai le "conservatory building permit" pour le projet Cedet situé à Varsovie, permettant le développement de près de 21.000 m² de bureaux et de surfaces commerciales. Une demande de permis d'urbanisme pour le redéveloppement global du projet a été introduite en juillet auprès de la ville de Varsovie.

Finances

IMMOBEL a réalisé le 19 mars 2013 un placement privé d’obligations pour un montant de 60 MEUR, échéant en mars 2018 et générant un intérêt brut annuel de 5,5 %.

Evénements survenus depuis le 1^{er} juillet 2013

Aucun évènement significatif susceptible de modifier les états financiers n'est intervenu depuis la date du 1^{er} juillet 2013.

Perspectives pour l'exercice 2013

Dans un environnement économique difficile et un marché de bureaux à Bruxelles atone, IMMOBEL est confiante dans le développement profitable et durable à moyen et long terme de la Société.

Tenant compte des réalisations du 1^{er} semestre et pour autant que :

- les résultats des départements bureaux, résidentiels et lotissements anticipés se confirment au 2^{ème} semestre,
- les conditions suspensives relatives au projet *Belair* soient réalisées avant le 31 décembre 2013, et que la transaction soit définitivement clôturée,

IMMOBEL, estime à ce jour, et pour autant qu'aucun élément imprévu ne se matérialise, que le résultat net de l'année pourrait être supérieur d'au moins 50 % à celui de 2012.

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 77 du Rapport Annuel 2012.

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	30-06-2013	30-06-2012 Retraité
REVENUS OPÉRATIONNELS		21 098	42 811
Chiffre d'affaires	6	14 680	39 874
Autres produits opérationnels	7	6 418	2 937
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-16 804	-33 972
Coût des ventes	8	-8 115	-25 205
Frais de personnel	9	-3 467	-3 611
Amortissements et dépréciations d'actifs (y compris les utilisations et reprises)		- 142	- 138
Autres charges opérationnelles	10	-5 080	-5 018
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		4 294	8 839
Produits d'intérêt		1 192	530
Charges d'intérêt		-5 050	-3 623
Autres produits financiers		16	4
Autres charges financières		- 424	- 89
RÉSULTAT FINANCIER	11	-4 266	-3 178
Part dans le résultat des entreprises associées		67	10
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS		95	5 671
Impôts	12	25	- 653
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		120	5 018
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE		120	5 018
Parts ne donnant pas le contrôle		-4	- 5
PART D'IMMOBEL		124	5 023
RÉSULTAT DE BASE ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION (EN EUR)			
Résultat des activités poursuivies / Résultat de la période	13	0,03	1,22

2.2 Etat consolidé du résultat global

en milliers d'EUR

	30-06-2013	30-06-2012 Retraité
Résultat de la période	120	5 018
Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats	167	560
Ecarts de conversion	167	816
Ecarts de conversion - recyclage en compte de résultats		- 256
Autres éléments de résultat global	167	560
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE	287	5 578
Parts ne donnant pas le contrôle	- 4	- 5
PART D'IMMOBEL	291	5 583

2.3 Etat consolidé de la situation financière

en milliers d'EUR

	Notes	30-06-2013	31-12-2012 Retraité
ACTIFS			
ACTIFS NON COURANTS		6 529	7 693
Immobilisations incorporelles		59	36
Immobilisations corporelles		1 151	1 255
Immeubles de placement		2 663	2 663
Participations dans les entreprises associées	14	1 096	1 069
Participations disponibles à la vente	15	0	1 300
Actifs d'impôts différés	16	1 307	1 117
Autres actifs non courants		253	253
ACTIFS COURANTS		487 790	409 874
Stocks	17	428 392	359 924
Créances commerciales	18	11 841	10 094
Créances fiscales		411	376
Autres actifs courants	19	14 613	12 562
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	32 533	26 918
TOTAL DES ACTIFS		494 319	417 567

	Notes	30-06-2013	31-12-2012 Retraité
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		182 247	187 731
CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL		182 295	187 775
Capital		60 302	60 302
Résultats non distribués		121 377	127 024
Réserves		616	449
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		- 48	- 44
PASSIFS NON COURANTS		152 032	136 224
Pensions et obligations similaires		685	685
Provisions		0	11
Dettes financières	20	151 347	135 528
PASSIFS COURANTS		160 040	93 612
Provisions		1 775	1 785
Dettes financières	20	114 523	51 788
Dettes commerciales	21	19 182	21 509
Dettes fiscales		1 418	1 424
Instruments financiers dérivés	20	1 013	2 132
Autres passifs courants	22	22 129	14 974
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		494 319	417 567

2.4 Etat consolidé des flux de trésorerie

en milliers d'EUR

	Notes	30-06-2013	30-06-2012 Retraité
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		26 918	46 964
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	23	-68 414	-6 023
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement		1 246	- 17
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	24	72 783	-11 753
Augmentation ou diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents		5 615	-17 793
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE		32 533	29 171

Les acquisitions et cessions de projets, que ce soit directement ou indirectement au travers de l'acquisition ou la cession 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	Ecart de conversion	Réserves associées aux plans de pension	Capitaux propres attribu- ables au Groupe	Parts ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres totaux
2012							
SITUATION AU 01-01-2012	60 302	122 517	- 418	424	182 825	- 33	182 792
Retraitements IAS19 révisé				- 40	- 40		- 40
SITUATION APRES RETRAITEMENT	60 302	122 517	- 418	384	182 785	- 33	182 752
Résultat global de la période		5 023	560		5 583	- 5	5 578
Dividende payés		-7 213			-7 213		-7 213
Autres mouvements		1			1	- 2	- 1
Mouvements de la période		-2 189	560		-1 628	- 7	-1 635
SITUATION AU 30-06-2012	60 302	120 328	142	384	181 157	- 40	181 117
2013							
SITUATION AU 01-01-2013	60 302	127 024	409	120	187 855	- 44	187 811
Retraitements IAS19 révisé				- 80	- 80		- 80
SITUATION APRES RETRAITEMENT	60 302	127 024	409	40	187 775	- 44	187 731
Résultat global de l'exercice		124	167		291	- 4	287
Dividendes payés		-5 771			-5 771		-5 771
Mouvements de la période	0	-5 647	167		-5 480	- 4	-5 484
SITUATION AU 30-06-2013	60 302	121 377	576	40	182 295	- 48	182 247

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 2012, sauf pour les normes suivantes qui sont d'application à partir 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) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)
 - Amendements à IFRS 1 *Première adoption des IFRS – Hyperinflation grave et suppression des dates d'application fermes pour les premiers adoptants* (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 d'actifs et de passifs financiers* (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 12 *Impôts sur le résultat – Impôt différé : Recouvrement des actifs sous-jacents* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)
 - Amendements à IAS 19 *Avantages du personnel* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)
- Les impacts liés à l'adoption de la norme IAS 19 amendée sont présentés dans la note 2. 1. ci-après
- 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 groupe n'a pas anticipé les normes et interprétations suivantes dont l'application n'est pas obligatoire au 30 juin 2013 :

- IFRS 9 *Instruments financiers* et les amendements liés (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2015, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 10 *Etats financiers consolidés* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014)
- IFRS 11 *Partenariats* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014)
- IFRS 12 *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014)
- IAS 27 *Etats financiers individuels* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014)
- IAS 28 *Participations dans des entreprises associées et des coentreprises* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014)
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 *Etats financiers consolidés et informations à fournir – Sociétés d'investissement* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 32 *Instruments financiers : présentation – Compensation d'actifs et de passifs financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014)
- Amendements à IAS 36 – *Dépréciation d'actifs – Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 39 – *Instruments financiers – Remplacement de dérivés et la continuité de la comptabilité de couverture* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRIC 21 – *Taxes prélevées par une autorité publique* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)

2.6 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés (en milliers d'EUR)

L'application de IFRS 11 *Partenariats* conduira à revoir la classification des participations dans les coentreprises, en raison de l'application de la méthode de mise en équivalence au lieu de la consolidation proportionnelle, entraînant une diminution des montants de stocks et de dettes au bilan.

2.1. Changement de méthode comptable suite à la révision de la norme IAS 19

Suite à l'application rétrospective de la norme IAS19R, *Avantages du personnel*, les informations comparatives pour l'année 2012 ont été retraitées en utilisant un taux de rendement des actifs du plan identique au taux d'actualisation. L'impact sur les bilans consolidés au 1er janvier et 31 décembre 2012 sont présentés ci-dessous :

	IAS 19 01/01/2012	Impact IAS 19R	IAS 19R 01/01/2012
Capitaux propres totaux	182 792	- 40	182 752
Passifs non courants	112 644	40	112 684
Passifs courants	111 362		111 362
Total des capitaux propres et passifs	406 798	-	406 798

	IAS 19 31/12/2012	Impact IAS 19R	IAS 19R 31/12/2012
Capitaux propres totaux	187 811	- 80	187 731
Passifs non courants	136 144	80	136 224
Passifs courants	93 612		93 612
Total des capitaux propres et passifs	417 567	-	417 567

3. Principaux jugements et estimations

Les principaux jugements et estimations sont identiques à ceux repris en page 102 (point 21) du rapport annuel 2012. 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 :

	30-06-2013	31-12-2012	Retraité
Filiales - Intégration globale	23	24	
Coentreprises - Intégration proportionnelle	18	16	
Entreprises associées - Mise en équivalence	3	3	
Total	44	43	

Durant le premier semestre de l'exercice 2013, le périmètre de consolidation a enregistré les mouvements suivants :

Entrées :

- Pef Kons Investment (Grand Duché de Luxembourg) - acquisition de 33,33% des titres de la société
- CBD International sp. Z.o.o. (Pologne) - acquisition de 50% des titres de la société

Sorties :

- Project Papeblok, détenue à 100%, fusionnée par voie d'absorption par Immobel

5. Information sectorielle

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

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

Il n'y a pas de transaction entre les différents secteurs.

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

La répartition du chiffre d'affaires par pays est fonction du pays où les prestations sont réalisées.

2.6 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés (en milliers d'EUR)

6. Données financières par secteur

COMPTE DE RÉSULTATS	CHIFFRE D'AFFAIRES		RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	
	30-06-2013	30-06-2012 Retraité	30-06-2013	30-06-2012 Retraité
Bureaux				
Belgique	-	307	- 230	- 4 390
Grand-Duché de Luxembourg	-	-	868	1 822
Pologne	-	18 900	- 74	8 425
Sous-total Bureaux	0	19 207	564	5 857
Résidentiel				
Belgique	5 945	6 478	2 240	- 436
Grand-Duché de Luxembourg	2 387	7 199	598	999
Pologne	491	951	- 359	150
Sous-total Résidentiel	8 823	14 628	2 479	713
Lotissement				
Belgique	5 857	6 039	1 251	2 269
Sous-total Lotissement	5 857	6 039	1 251	2 269
Total consolidé	14 680	39 874	4 294	8 839
Belgique	11 802	12 824	3 261	-2 557
Grand-Duché de Luxembourg	2 387	7 199	1 466	2 821
Pologne	491	19 851	- 433	8 575

	30-06-2013	30-06-2012 Retraité
Résultat financier	-4 266	-3 178
Part dans le résultat des entreprises associées	67	10
Impôts	25	- 653
Résultat des activités poursuivies	120	5 018
Résultat net	120	5 018

Eléments de la situation financière	Bureaux	Résidentiel	Lotisse- ment	Consolidé
30-06-2013				
Actifs sectoriels	266 816	103 963	87 940	458 719
Eléments non affectés ¹				35 600
Total des actifs				494 319
Passifs sectoriels	17 316	19 875	6 579	43 770
Eléments non affectés ¹				268 302
Total des passifs				312 072
31-12-2012				
Actifs sectoriels	210 786	96 103	79 645	386 534
Eléments non affectés ¹				31 033
Total des actifs				417 567
Passifs sectoriels	23 901	10 022	4 961	38 884
Eléments non affectés ¹				190 952
Total des passifs				229 836

¹. 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 actifs non courants sont affectés aux secteurs sur la base d'une clé de répartition.

2.6 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés (en milliers d'EUR)

	Belgique	Grand Duché de Luxembourg	Pologne	Total
Actifs sectoriels 30-06-2013	321 442	67 882	69 395	458 719
Actifs sectoriels 31-12-2012	279 053	47 920	59 561	386 534

7. Autres produits opérationnels

Se décomposent comme suit :

	30-06-2013	30-06-2012 Retraité
Produits locatifs de projets destinés à la vente ou en attente de développement	3 888	1 545
Produit de la vente de certificats immobiliers	646	-
Autres produits (récupération taxes, refacturations diverses...)	1 884	1 392
Total autres produits opérationnels	6 418	2 937

8. Coût des ventes

Les coûts des ventes se ventilent comme suit par secteur :

	30-06-2013	30-06-2012 Retraité
Bureaux	994	-10 454
Résidentiel	-5 966	-12 136
Lotissement	-3 143	-2 615
Total coût des ventes	-8 115	-25 205

9. Frais de personnel

Cette rubrique reprend les rémunérations et honoraires du personnel, des Membres du Comité Exécutif et des Administrateurs non exécutifs.

10. Autres charges opérationnelles

Se décomposent comme suit :

	30-06-2013	30-06-2012 Retraité
Services et biens divers	-4 521	-4 018
Provisions	21	37
Autres charges d'exploitation	- 580	-1 037
Autres charges opérationnelles	-5 080	-5 018

11. Résultat financier

Le résultat financier se ventile de la manière suivante :

	30-06-2013	30-06-2012 Retraité
Charges d'intérêts des dettes financières au coût amorti	-5 635	-4 958
Variation de la juste valeur des instruments financiers	1 119	- 263
Coûts financiers nets activés sur projets en développement	585	1 598
Produits d'intérêts	73	530
Autres charges financières	- 424	- 89
Autres produits financiers	16	4
Résultat financier	-4 266	-3 178

2.6 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés (en milliers d'EUR)

12. Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :

	30-06-2013	30-06-2012 Retraité
Charge d'impôts courants	- 165	- 1 073
Impôts différés	190	420
Total de la charge d'impôts reprise au résultat global	25	- 653

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 :

	30-06-2013	30-06-2012 Retraité
Nombre moyen d'actions considérées pour le résultat de base et le résultat dilué	4 121 987	4 121 987
Résultat net des activités poursuivies	120	5 018
Part du Groupe dans le résultat net de l'exercice	124	5 023
Net par action (en EUR) :		
- Résultat des activités poursuivies	0,03	1,22
- Part d'IMMOBEL dans le résultat net de l'exercice	0,03	1,22

Saisonnalité des résultats

Dû au caractère intrinsèque de son activité, le Développement Immobilier, les résultats du premier semestre 2013 ne sont pas extrapolables à l'ensemble de l'année. Ceux-ci dépendent des opérations qui seront définitivement conclues avant le 31 décembre 2013.

14. Participations dans les entreprises associées

Les participations dans les entreprises associées évoluent comme suit :

	30-06-2013	31-12-2012 Retraité
Valeur au 1er janvier	1 069	1 254
Part dans le résultat	67	23
Acquisitions et reclassifications	- 40	12
Cessions	-	- 220
Mutations de l'exercice	27	- 185
Valeur au 30 juin / 31 décembre	1 096	1 069

15. Participations disponibles à la vente

Les participations disponibles à la vente ont évolué comme suit :

	30-06-2013	31-12-2012 Retraité
Valeur au 1er janvier	1 300	77
Acquisitions	-	1 300
Cessions	-1 300	-
Perte de valeur sur participations	-	- 77
Mutations de l'exercice	-1 300	1 223
Valeur au 30 juin / 31 décembre	0	1.300

2.6 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés (en milliers d'EUR)

16. Actifs d'impôts différés

	30-06-2013	31-12-2012 Retraité
Au 1er janvier	1 117	717
Reconnaissance d'actifs d'impôts différés	190	400
Valeur au 30 juin / 31 décembre	1 307	1 117

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 :

	30-06-2013	31-12-2012 Retraité
Bureaux	252 841	199 296
Résidentiel	95 677	88 881
Lotissement	79 874	71 747
Total stocks	428 392	359 924

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	30-06-2013	31-12-2012 Retraité
Belgique	296 966	257 640
Grand-Duché de Luxembourg	63 520	43 441
Pologne	67 906	58 843
Total stocks	428 392	359 924

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

	30-06-2013	31-12-2012 Retraité
Stocks au 1er janvier	359 924	327 863
Achats de l'exercice	76 622	126 183
Cessions de l'exercice	-8 731	-96 718
Coûts d'emprunts	585	2 944
Réductions de valeurs actées	- 8	- 506
Réductions de valeurs reprises	-	158
Mutations de l'exercice	68 468	32 061
Valeur au 30 juin / 31 décembre	428 392	359 924

Composantes par secteur des mouvements de l'exercice :

	Achats	Cessions	Coûts d'emprunts	Dépréciations nettes	Net
Bureaux	52 966		585	- 6	53 545
Résidentiel	12 662	-5 864		- 2	6 796
Lotissement	10 994	-2 867			8 127
Total	76 622	-8 731	585	- 8	68 468

Les achats du secteur "Bureaux" comprennent essentiellement, d'une part la poursuite du développement des projets *Belair* et *Black Pearl*, et d'autre part l'acquisition des sociétés Pef Kons Investment au Grand Duché de Luxembourg et CBD International sp. Z.o.o. en Pologne.

Les achats du secteur "Résidentiel" concernent principalement les projets *Bella Vita*, *Charmeraie*, *Forum*, *Green Hill* et *Sitelles*.

2.6 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés (en milliers d'EUR)

Composantes par zone géographique des mouvements de l'exercice :

	Achats	Cessions	Coûts d'emprunts	Dépréciation s nettes	Net
Belgique	45 274	-6 525	585	- 8	39 326
Grand-Duché de Luxembourg	21 902	-1 823			20 079
Pologne	9 446	- 383			9 063
Total	76 622	-8 731	585	- 8	68 468

18. Créances commerciales

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs suivants :

	30-06-2013	31-12-2012 Retraité
Bureaux	4 656	3 422
Résidentiel	3 844	3 470
Lotissement	3 341	3 202
Total créances commerciales	11 841	10 094

19. Autres actifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :

	30-06-2013	31-12-2012 Retraité
Autres créances	11 286	9 794
dont : avances à des coentreprises, des entreprises associées et sur projets en participation	2 453	2 194
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer	1 917	2 131
subsides et indemnités à recevoir	2 434	1 239
acomptes versés	3 410	3 084
autres	1 072	1 146
Charges à reporter et produits acquis	3 327	2 768
dont : sur projets en développement	2 339	1 873
autres	988	895
Total autres actifs courants	14 613	12 562

et sont relatives aux secteurs suivants :

	30-06-2013	31-12-2012 Retraité
Bureaux	5 942	4 849
Résidentiel	4 176	3 499
Lotissement	4 495	4 214
Total autres actifs courants	14 613	12 562

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 -233.337 KEUR au 30 juin 2013 contre - 160.398 KEUR au 31 décembre 2012.

	30-06-2013	31-12-2012 Retraité
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)	32 533	26 918
Dettes financières non courantes (-)	151 347	135 528
Dettes financières courantes (-)	114 523	51 788
Endettement financier net	233 337	160 398

Le ratio d'endettement du Groupe (endettement financier net / fonds propres) s'élève à 128 % au 30 juin 2013 contre 85% à fin 2012.

2.6 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés (en milliers d'EUR)

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles s'élèvent à 32.533 KEUR par rapport à 26.918 KEUR à fin 2012, soit une augmentation de 5.615 KEUR.

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 78.554 KEUR, passant de 187.316 KEUR au 31 décembre 2012 à 265.870 KEUR au 30 juin 2013. Les dettes financières s'établissent comme suit :

	30-06-2013	31-12-2012 Retraité
E/O non subordonné échéance en décembre 2016 taux de 7% - valeur nominale 40 MEUR	39 443	39 363
E/O non subordonné échéance en mars 2018 taux de 5,5% - valeur nominale 60 MEUR	58 718	-
Emprunts bancaires	53 186	96 165
Total des dettes financières non courantes	151 347	135 528
Emprunts bancaires	114 523	51 788
Total des dettes financières courantes	114 523	51 788
Total des dettes financières	265 870	187 316

Les dettes financières ont évolué comme suit :

	30-06-2013	31-12-2012 Retraité
Dettes financières au 1er janvier	187 316	183 678
Dettes contractées	93 185	81 442
Dettes remboursées	-14 631	-77 804
Dettes financières au 30 juin / 31 décembre	265 870	187 316

Toutes les dettes financières sont libellées en EUR.

IMMOBEL a émis, en mars 2013, un emprunt obligataire pour un montant de 60 MEUR. Les obligations seront remboursables en mars 2018 à 100% de leur valeur faciale et génèrent un intérêt annuel de 5,5%, payable annuellement, à terme échu. 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.

Immobel dispose au 30 juin 2013 de lignes de crédit (Corporate et Project Financing) confirmées de 301 MEUR dont 168 MEUR utilisées à fin juin 2013.

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

Echéant en	2013	2014	2015	2016	2018	Total
Emprunts obligataires *				40 000	60 000	100 000
Crédits Bancaires	31 424	83 099	42 406	10 780		167 709
MONTANT TOTAL DES DETTES	31 424	83 099	42 406	50 780	60 000	267 709

* Le montant inscrit au bilan, 98.161 KEUR, comprend 1.839 KEUR de frais restant à amortir jusqu'aux échéances en 2016 & 2018.

2.6 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés (en milliers d'EUR)

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 2013, les instruments financiers dérivés conclus en vue de couvrir des risques futurs sont les suivants :

	PERIODES	OPTIONS	PRIX D'EXERCICE	MONTANTS NOTIONNELS
	06/2011 - 06/2014	CAP achetée	4,00%	36 000
	09/2012 - 09/2013	CAP achetée	1,00%	19 775
	07/2014 - 07/2017	CAP achetée	2,00%	20 000
	03/2010 - 03/2014	IRS achetée	3,02%	10 000
	03/2010 - 03/2014	IRS achetée	3,07%	8 000
	03/2010 - 03/2014	IRS achetée	2,99%	7 000
	07/2012 - 07/2015	IRS achetée	0,75%	26 000
	03/2012 - 03/2014	IRS achetée	0,94%	89 600
			TOTAL	216 375

La juste valeur des instruments financiers dérivés (de niveau 2) est déterminée sur base de modèles d'évaluation et des taux d'intérêt à terme. La variation de la juste valeur des instruments financiers est comptabilisée par le biais du compte de résultats consolidé.

	30-06-2013	31-12-2012 Retraité
Juste valeur des instruments financiers		
Couverture de flux de trésorerie :		
- Options CAP achetées	150	80
- Options IRS achetées	-1 163	-2 212
TOTAL	-1 013	-2 132

	30-06-2013	31-12-2012 Retraité
Variation de la juste valeur des instruments financiers		
Situation au 1er janvier	-2 132	-1 807
Variations de la période :		
Primes payées	-	139
Variation de juste valeur reconnue dans le compte de résultats consolidé	1 119	- 464
Situation au 30 juin / 31 décembre	-1 013	-2 132

Aucun instrument n'a fait l'objet d'une documentation de couverture au 30 juin 2013.

2.6 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés (en milliers d'EUR)

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

	Niveau de la juste valeur	30-06-2013	Au coût amorti	Montants comptabilisés conformément à IAS 39	Valeur comptable	Juste valeur
						A la juste valeur par le biais du compte de résultats
Actifs						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Niveau 2	32 533	32 533			32 533
Autres actifs courants	Niveau 2	253	253			253
Créances commerciales	Niveau 2	11 841	11 841			11 841
Autres créances d'exploitation	Niveau 2	14 613	14 613			14 613
Total		59 240	59 240			59 240
Passifs						
Dettes portant intérêts	Niveaux 1 et 2	265 870	265 870			267 709
Dettes commerciales	Niveau 2	19 182	19 182			19 182
Autres dettes d'exploitation	Niveau 2	22 129	22 129			22 129
Instruments financiers dérivés	Niveau 2	1 013		1 013		1 013
Total		308 194	307 181	1 013		310 033

21. Dettes commerciales

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur :

	30-06-2013	31-12-2012	Retraité
Bureaux	9 539	13 893	
Résidentiel	8 679	5 231	
Lotissement	964	2 385	
Total dettes commerciales	19 182	21 509	

2.6 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés (en milliers d'EUR)

22. Autres passifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :

	30-06-2013	31-12-2012 Retraité
Dettes sociales	461	736
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer	1 858	5 093
Avances et acomptes reçus ¹	6 056	715
Avances de coentreprises et entreprises associées	2 985	1 436
Charges à imputer et produits à reporter	912	1 410
Intérêts non échus	2 512	140
Subsides d'exploitation	3 459	2 263
Autres passifs courants	3 886	3 181
Total des autres passifs coutants	22 129	14 974

¹ Relatifs essentiellement à des projets résidentiels en cours de développement.

Les autres passifs courants se ventilent comme suit par secteur :

	30-06-2013	31-12-2012 Retraité
Bureaux	6 393	8 671
Résidentiel	10 351	3 943
Lotissement	5 385	2 360
Autres passifs courants	22 129	14 974

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

	30-06-2013	31-12-2012 Retraité
Créances commerciales	11 841	10 094
Autres actifs courants	14 613	12 562
Total des créances commerciales et des autres actifs courants	26 454	22 656
Dettes commerciales	19 182	21 509
Autres passifs courants	22 129	14 974
Total des dettes commerciales et des autres passifs courants	41 311	36 483
Situation nette des créances et dettes d'exploitation	-14 857	-13 827

23. Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

Composantes par nature :

	30-06-2013	30-06-2012 Retraité
Résultat opérationnel	4 294	8 839
Eléments non-cash	121	-1 204
Trésorerie opérationnelle avant variation du fonds de roulement, des intérêts et impôts payés	4 415	7 635
Variation du fonds de roulement	-68 878	-9 716
Trésorerie opérationnelle avant intérêts et impôts payés	-64 463	-2 081
Intérêts payés	-3 745	-3 919
Impôts payés	- 206	- 23
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	-68 414	-6 023

2.6 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés (en milliers d'EUR)

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

	30-06-2013	30-06-2012 Retraité
Stocks, incluant les acquisitions et cessions de sociétés qui ne sont pas considérées comme des activités d'investissement	-67 891	-31 199
Acomptes reçus	5 341	22 901
Dettes commerciales	-2 327	-6 154
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer	-3 235	4 396
Autres actifs et passifs courant	- 766	340
Variation du fonds de roulement	-68 878	-9 716

24. Flux de trésorerie provenant des activités de financement

Composantes par nature :

	30-06-2013	30-06-2012 Retraité
Nouveaux emprunts contractés	93 185	29 021
Remboursements d'emprunts	-14 631	-34 006
Dividendes payés aux actionnaires	-5 771	-7 213
Autres flux de trésorerie		445
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	72 783	-11 753

25. Principaux engagements

	30-06-2013	31-12-2012 Retraité
Engagements d'acquisition de stocks	4 881	21 412
Engagements de cession de stocks	* 11 199	11 199

* Ne reprend pas la cession des titres de la société RAC1, détentrice de la 1ère phase du projet Belair.

26. Evénements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif susceptible de modifier les états financiers n'est intervenu depuis la date de clôture du 30 juin 2013 jusqu'à la date du 29 août 2013, 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 SPRL, 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 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
- 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 2013**

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 2013

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 26 (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 2013. 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 2013 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 29 août 2013

Le commissaire



DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Laurent Boxus