



IMMOBEL
1863 - 2013
150 years

Rapport Financier Semestriel pour la période clôturée le 30 juin 2014

Sommaire

	<u>Pages</u>
1. Rapport de gestion intermédiaire.....	1 - 3
2. Etats financiers consolidés intermédiaires abrégés	
2.1 Etat du résultat global.....	4
2.2 Etat de la situation financière.....	5
2.3 Etat des flux de trésorerie.....	6
2.4 Etat des variations des capitaux propres.....	7
2.5 Notes sur les états financiers consolidés.....	8 - 23
3. Déclaration des personnes responsables.....	24
4. Rapport du commissaire.....	25

RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

IMMOBEL enregistre au 30 juin 2014 un résultat opérationnel de 26,09 MEUR, à comparer à un résultat opérationnel de 3,02 MEUR au 30 juin 2013.

Ce résultat opérationnel est principalement influencé par l'activité Bureaux avec la vente de la participation de 40 % détenue dans la société RAC 1, société détentrice de la première phase du projet Belair.

Les coûts financiers nets s'élèvent à -3,70 MEUR contre -2,85 MEUR en 2013

Le résultat net de la période s'établit ainsi à 22,30 MEUR contre 0,12 MEUR au 30 juin 2013.

ACTIVITES DU GROUPE IMMOBEL

a) BELGIQUE

Acquisitions :

Dans le cadre du département Lotissement, les acquisitions de terrains ont porté sur environ 12 ha dont 10 ha sous condition suspensive.

Ventes :

Le Groupe IMMOBEL a finalisé la vente de sa participation dans RAC 1, société détentrice de la première phase du projet Belair à Bruxelles (près de 80.000 m² de bureaux, archives et équipements collectifs) à Hannover Leasing et à son associé ; le transfert effectif de la propriété des parts s'est réalisé le 10 mars 2014.

IMMOBEL a vendu 34 appartements et maisons dans les projets suivants : Bella Vita, Lindepark, Espace Midi, Uccle et Bredene.

Dans le département Lotissement, les ventes ont porté sur 68.700 m² de terrain comprenant notamment 51 terrains à bâtir dans les lotissements de Bredene, Uccle, Waterloo, Olne, Eupen, Chastre, Rhisnes, Hoeilaart et Soumagne.

Permis et travaux :

En juin 2014, Universalis Park, filiale à 50 % d'IMMOBEL, a obtenu le permis d'urbanisme pour la réalisation des voiries de la première phase logements (140 unités) sur le site de la Plaine (Bvd du Triomphe à Ixelles).

Dans le projet RAC1 1, la réception provisoire des 681 parkings a été accordée.

Le démarrage des travaux du projet Gateway a eu lieu en avril 2014.

Les travaux du projet Black Pearl se poursuivent en vue de leur livraison fin d'année.

Le permis pour la Phase 2 du projet Lindepark a été déposé en février 2014.

Des travaux de voirie sont en cours dans les lotissements de Chastre, Clavier, Eupen, Thiméon, Soumagne, Geel, Waremme et Eghezée.

Les permis de lotir/urbanisme à Sart Bernard, Chastre, Soumagne, Waremme, Oostduinkerke pour une superficie de 37.739 m² ont été délivrés et représentent 30 lots pour maisons et 3 lots pour 39 appartements.

b) GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

Ventes :

IMMOBEL a cédé sa participation dans la société qui détient le projet « Galerie Kons » à Luxembourg (14.600 m² de bureaux, 2.400 m² de commerce et 3.500 m² de logements et 235 parkings), à Axa Belgium ; cette cession s'est opérée sous réserve de la livraison et de l'acceptation de l'immeuble ; celles-ci sont prévues pour la seconde moitié de 2016.

Les ventes d'appartements du projet Green Hill (participation 50 %) se poursuivent. 13 ventes ont été réalisées depuis le 1^{er} janvier 2014 portant le nombre total de vente à 166 sur un total de 174.

Location :

Le taux d'occupation du projet Westside s'élève à 77 %.

c) POLOGNE

Acquisition :

IMMOBEL a acquis 25 % des titres (avec la possibilité d'augmenter sa participation jusqu'à 50 %) de la société qui développe le projet résidentiel OSIEDLE WILANOW à Varsovie (174 maisons).

Vente :

IMMOBEL a vendu un terrain destiné à développer des surfaces commerciales situé sur Al. Krakowska (Varsovie) à Adepte Invest le 10 avril dernier.

Location :

Le projet Okrąglak à Poznań atteint un taux d'occupation de 87 %.

Permis et travaux :

Le 17 juin dernier, IMMOBEL a obtenu un permis d'urbanisme exécutoire permettant le redéveloppement du projet Cedet à Varsovie comprenant 22.000 m² de bureaux et de surfaces commerciales.

FINANCES

Durant le 1^{er} semestre, IMMOBEL a négocié avec ses banques le renouvellement de sa ligne de Crédit Corporate d'un montant total de 85 MEUR pour une durée de 3 ans ; elle a également obtenu ou renouvelé, seule ou avec ses partenaires, des lignes de crédit pour environ 185 MEUR (à 100 % de participation) relatif à 7 projets.

2.1 État consolidé du résultat global

En milliers d'EUROS

	Notes	30-06-2014	30-06-2013 Retraité (*)
REVENUS OPÉRATIONNELS		21 890	17 813
Chiffre d'affaires	6	15 768	11 565
Autres produits opérationnels	7	6 122	6 248
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-19 748	-13 405
Coût des ventes	8	-12 207	-5 916
Frais de personnel	9	-3 763	-3 443
Amortissements et dépréciations d'actifs (y compris les utilisations et reprises)		- 146	- 138
Autres charges opérationnelles	10	-3 632	-3 908
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	11	23 945	-1 386
Gains (pertes) sur ventes de coentreprises et entreprises associées		24 086	-
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées		- 141	-1 386
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		26 087	3 022
Produits d'intérêt		1 141	1 740
Charges d'intérêt		-4 777	-4 227
Autres produits financiers		154	16
Autres charges financières		- 218	- 383
RÉSULTAT FINANCIER	12	-3 700	-2 854
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS		22 387	168
Impôts	13	- 84	- 48
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		22 303	120
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE		22 303	120
Parts ne donnant pas le contrôle		- 1	- 4
PART D'IMMOBEL		22 304	124
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE		22 303	120
Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		9	167
Ecart de conversion		9	167
Autres éléments de résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		0	
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes à prestations définies		0	
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL		9	167
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE		22 312	287
Parts ne donnant pas le contrôle		- 1	- 4
PART D'IMMOBEL		22 313	291
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)	14	5,41	0,03
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)		5,41	0,07

(*) Montants retraités suite à l'application d'IFRS 11 Partenariats - voir note 2.1.

2.2 État consolidé de la situation financière

En milliers d'EUROS

ACTIFS	Notes	30-06-2014	31-12-2013
		Retraité (*)	
ACTIFS NON COURANTS		77 154	73 805
Immobilisations incorporelles		89	95
Immobilisations corporelles		948	1 022
Immeubles de placement		2 603	2 603
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	15	72 699	69 238
Actifs d'impôts différés	16	564	595
Autres actifs non courants		251	252
ACTIFS COURANTS		353 737	329 604
Stocks	17	291 460	284 632
Créances commerciales	18	8 448	7 225
Créances fiscales		58	389
Autres actifs courants	19	26 405	20 872
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	27 366	16 486
TOTAL DES ACTIFS		430 891	403 409

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Notes	30-06-2014	31-12-2013
		Retraité (*)	
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		205 489	183 177
CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL		205 481	183 168
Capital		60 302	60 302
Résultats non distribués		145 014	122 710
Réserves		165	156
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		8	9
PASSIFS NON COURANTS		117 673	139 325
Pensions et obligations similaires		916	916
Provisions	21	30	30
Dettes financières	20	115 218	138 379
Dettes commerciales	22	1 509	0
PASSIFS COURANTS		107 729	80 907
Provisions	21	3 375	1 156
Dettes financières	20	78 810	54 738
Dettes commerciales	22	13 397	12 214
Dettes fiscales		42	14
Instruments financiers dérivés	20	123	269
Autres passifs courants	23	11 982	12 516
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		430 891	403 409

(*) Montants retraités suite à l'application d'IFRS 11 Partenariats - voir note 2.1.

2.3 État consolidé des flux de trésorerie

En milliers d'EUROS

	Notes	30-06-2014	30-06-2013 Retraité (*)
Revenus opérationnels		21 890	17 813
Charges opérationnelles		-19 748	-13 405
Amortissements et dépréciations d'actifs		146	138
Variation des provisions	21	- 3	5
Cessions de coentreprises et entreprises associées	24	31 536	1 300
Acquisitions et avances aux coentreprises et entreprises associées	25	-12 013	-10 010
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		21 808	-4 159
Variation du fonds de roulement	26	-8 080	-33 249
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT INTÉRÊTS ET IMPÔTS PAYÉS		13 728	-37 408
Intérêts payés		-5 133	-2 033
Intérêts reçus		1 141	867
Impôts payés		306	- 120
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		10 042	-38 694
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants		- 60	- 48
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		- 60	- 48
Nouveaux emprunts		3 162	61.337
Remboursements d'emprunts		-2 200	-12 704
Autres flux de trésorerie de financement		- 64	- 368
Dividendes bruts payés		-	-5 771
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		898	42 494
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		10 880	3 752
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		16 486	20 177
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE		27 366	23 929

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.

(*) Montants retraités suite à l'application d'IFRS 11 Partenariats - voir note 2.1.

2.4 État consolidé des variations des capitaux propres

En milliers d'EUROS

	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
2013							
Situation au 01-01-2013	60 302	127 010	409	54	187 775	- 44	187 731
Retraitements IFRS11 Partenariats	-	-	-	-	-	-	-
Situation retraitée au 01-01-2013	60 302	127 010	409	54	187 775	- 44	187 731
Résultat global de la période		124	167		291	- 4	287
Dividendes payés		-5 771			-5 771		-5 771
Mouvements de la période		-5 647	167		-5 480	- 4	-5 484
Situation au 30-06-2013	60 302	121 363	576	54	182 295	- 48	182 247
2014							
Situation au 01-01-2014	60 302	122 710	310	- 154	183 168	9	183 177
Retraitements IFRS11 Partenariats	-	-	-	-	-	-	-
Situation retraitée au 01-01-2014	60 302	122 710	310	- 154	183 168	9	183 177
Résultat global de la période		22 304	9	0	22 313	- 1	22 312
Mouvements de la période		22 304	9	0	22 313	- 1	22 312
Situation au 30-06-2014	60 302	145 014	319	- 154	205 481	8	205 489

2.5 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés

(en milliers d'euros)

1. Base de préparation

Les états financiers consolidés intermédiaires abrégés 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 intermédiaires abrégés 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 2013, sauf pour les normes suivantes qui sont d'application à partir du 1er janvier 2014 :

- 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)
- 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)
- Amendements à IAS 39 Instruments financiers – Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014)

L'application de ces normes et interprétations n'a pas eu d'effet significatif sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés du Groupe à l'exception de l'application d'IFRS11 - voir note 2.1.

Normes et interprétations émises, mais pas encore applicable pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2014

- IFRS 9 Instruments financiers et les amendements liés (non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 14 Comptes de report réglementaires (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Améliorations aux IFRS (2010-2012) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Améliorations aux IFRS (2011-2013) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 11 Partenariats – Acquisition d'une participation dans une entreprise commune (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 16 et IAS 41 Immobilisations corporelles et actifs biologiques – Plantes productrices (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 19 Avantages au personnel – Cotisations des employés (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juillet 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRIC 21 Taxes (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juillet 2014)

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces normes et interprétations sur les états financiers consolidés du Groupe est en cours, en particulier IFRS 9 et IFRS 15.

2.5 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés

(en milliers d'euros)

2.1. Changement de méthode comptable suite à l'application de la norme IFRS 11 Partenariats

Le Groupe applique la nouvelle norme IFRS 11 depuis le 1er janvier 2014. Cela implique la publication des données financières retraitées suite à l'application rétrospective du nouveau standard.

Le principal impact de l'application d'IFRS 11 est la mise en équivalence des joint-ventures du Groupe qui étaient précédemment consolidées de manière proportionnelle. Ce reclassement consiste à isoler la contribution des joint-ventures sur une ligne spécifique dans les états du résultat global et de la situation financière, sans impact sur le résultat net et les capitaux propres.

Les états financiers publiés ont été modifiés en conséquence et ont été impactés comme suit :

COMPTE DE RÉSULTAT	30-06-2013	Impact	30-06-2013
	Publié	IFRS 11	Retraité
REVENUS OPÉRATIONNELS	21 098	-3 285	17 813
Chiffre d'affaires	14 680	-3 115	11 565
Autres produits opérationnels	6 418	-170	6 248
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-16 804	3 399	-13 405
Coût des ventes	-8 115	2 199	-5 916
Frais de personnel	-3 467	24	-3 443
Amortissements et dépréciations d'actifs	-142	4	-138
Autres charges opérationnelles	-5 080	1 172	-3 908
PART DANS LE RÉSULTAT NET DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	0	-1 386	-1 386
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	4 294	-1 272	3 022
Produits d'intérêt	1 192	548	1 740
Charges d'intérêt	-5 050	823	-4 227
Autres produits et charges	-408	41	-367
RÉSULTAT FINANCIER	-4 266	1 412	-2 854
Part dans le résultat des entreprises associées	67	-67	
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS	95	73	168
Impôts	25	-73	-48
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	120		120
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	120		120
Parts ne donnant pas le contrôle	-4	0	-4
PART D'IMMOBEL	124	0	124

2.5 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés

(en milliers d'euros)

ACTIFS	31-12-2013	Impact	31-12-2013
	Publié	IFRS 11	Retraité
ACTIFS NON COURANTS	6 517	67 288	73 805
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	1 097	68 141	69 238
Autres actifs non courants	5 420	- 853	4 567
ACTIFS COURANTS	520 447	-190 843	329 604
Stocks	464 655	-180 023	284 632
Créances commerciales et autres actifs courants	24 398	4 088	28 486
Trésorerie et équivalents de trésorerie	31 394	-14 908	16 486
TOTAL DES ACTIFS	526 964	-123 555	403 409

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31-12-2013	Impact	31-12-2013
	Publié	IFRS 11	Retraité
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	183 177	0	183 177
PASSIFS NON COURANTS	152 396	-13 071	139 325
Dettes financières	151 450	-13 071	138 379
Autres passifs non courants	946	0	946
PASSIFS COURANTS	191 391	-110 484	80 907
Dettes financières	148 757	-94 019	54 738
Dettes commerciales et autres passifs courants	42 634	-16 465	26 169
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	526 964	-123 555	403 409

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE	30-06-2013	Impact	30-06-2013
	Publié	IFRS 11	Retraité
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	26 918	-6 741	20 177
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	-68 414	29 720	-38 694
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	1 246	-1 294	- 48
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	72 783	-30 289	42 494
Augmentation ou diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents	5 615	-1 863	3 752
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE	32 533	-8 604	23 929

2.5 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés

(en milliers d'euros)

3. Principaux jugements et estimations

Les principaux jugements et estimations sont identiques à ceux repris en page 96 (point 21) du rapport annuel 2013. 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 :

	30-06-2014	31-12-2013	31-12-2013
		Retraité	Publié
Filiales - Intégration globale	23	23	23
Coentreprises et entreprises associées - Mise en équivalence	21	21	-
Coentreprises - Intégration proportionnelle	-	-	18
Entreprises associées - Mise en équivalence	-	-	3
Total	44	44	44

Durant le premier semestre de l'exercice 2014, le périmètre de consolidation a enregistré les mouvements suivants :

Entrées :

GRASPA Development sp. Z.o.o. (Pologne) - acquisition de 25% des titres de la société

Sorties :

Vente de la participation de 40% détenue dans la société RAC 1

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.

2.5 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés

(en milliers d'euros)

6. Données financières par secteur¹

L'information sectorielle est présentée sur la base d' états financiers internes «internal» . Ces ajustements consistent à intégrer les états financiers des coentreprises selon la méthode de la consolidation proportionnelle.

COMPTE DE RÉSULTATS	IFRS		Internal		RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	
	30-06-2014	30-06-2013 Retraité	CHIFFRE D'AFFAIRES		30-06-2014 Internal	30-06-2013 Internal
			30-06-2014	30-06-2013		
Bureaux						
Belgique	- 90	-	114 865		22 743	- 230
Grand-Duché de Luxembourg	-	-	-		949	868
Pologne	-	-	-		- 567	- 74
Sous-total Bureaux	- 90	0	114 865	0	23 125	564
Résidentiel						
Belgique	10 308	5 708	13 156	5 945	2 027	2 240
Grand-Duché de Luxembourg	-	-	7 002	2 387	1 118	598
Pologne	-	-	852	491	407	- 359
Sous-total Résidentiel	10 308	5 708	21 010	8 823	3 552	2 479
Lotissement						
Belgique	5 550	5 857	5 550	5 857	1 253	1 251
Sous-total Lotissement	5 550	5 857	5 550	5 857	1 253	1 251
Total consolidé	15 768	11 565	141 425	14 680	27 930	4 294
Belgique	15 768	11 565	133 571	11 802	26 023	3 261
Grand-Duché de Luxembourg	-	-	7 002	2 387	2 067	1 466
Pologne	-	-	852	491	- 160	- 433
Résultat financier					- 5 098	- 4 266
Part dans le résultat des entreprises associées					- 2	67
Impôts					- 527	25
Résultat des activités poursuivies					22 303	120
Résultat net					22 303	120

Le résultat du premier semestre 2014 est positivement influencé par la vente de la participation de 40% détenue dans la société RAC1, propriétaire de la 1ère phase du projet Belair.

¹ 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 avant IFRS 11 donnent une meilleure image des activités et des états financiers.

Les états financiers internes "Internal" sont ceux utilisés par le Conseil d'Administration et le Management pour suivre les performances financières du Groupe.

2.5 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés

(en milliers d'euros)

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	Bureaux	Résidentiel	Lotisse- ment	Consolidé
30-06-2014 Internal				
Actifs sectoriels	240 043	110 496	94 252	444 791
Eléments non affectés ¹				35 955
Total des actifs				480 746
Passifs sectoriels	15 307	21 049	5 488	41 844
Eléments non affectés ¹				233 413
Total des passifs				275 257
31-12-2013 Internal				
Actifs sectoriels	292 013	109 037	91 334	492 384
Eléments non affectés ¹				34 580
Total des actifs				526 964
Passifs sectoriels	20 233	19 276	5 896	45 405
Eléments non affectés ¹				298 382
Total des passifs				343 787

1. Eléments non affectés : Actif : 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.

7. Autres produits opérationnels

Se décomposent comme suit :

	30-06-2014	30-06-2013	Retraité
Produits locatifs de projets destinés à la vente ou en attente de développement	3 488	3 521	
Produit de la vente de certificats immobiliers	-	646	
Subsides perçus relatifs à la vente d'un projet résidentiel	1 011	-	
Autres produits (réécupération taxes, refacturations diverses...)	1 623	2 080	
Total autres produits opérationnels	6 122	6 248	

8. Coût des ventes

Les coûts des ventes se ventilent comme suit par secteur :

	30-06-2014	30-06-2013	Retraité
Bureaux	227	816	
Résidentiel	-9 364	-3 589	
Lotissement	-3 070	-3 143	
Total coût des ventes	-12 207	-5 916	

2.5 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés

(en milliers d'euros)

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 :

	30-06-2014	30-06-2013	Retraité
Services et biens divers	-3 329	-3 554	
Provisions	3	- 5	
Autres charges d'exploitation	- 306	- 349	
Autres charges opérationnelles	-3 632	-3 908	

11. Coentreprises et entreprises associées

Les gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées sont relatifs à la vente de la participation de 40% détenue dans la société RAC1, propriétaire de la 1ère phase du projet Belair.

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

	30-06-2014	30-06-2013	Retraité
Résultat opérationnel	1 795	- 38	
Résultat financier	-1 470	-1 419	
Impôts	- 466	71	
Résultat de la période	- 141	-1 386	

12. Résultat financier

Le résultat financier se ventile de la manière suivante :

	30-06-2014	30-06-2013	Retraité
Charges d'intérêts des dettes financières au coût amorti	-5 082	-4 259	
Variation de la juste valeur des instruments financiers	146	874	
Coûts financiers nets activés sur projets en développement	159	31	
Produits d'intérêts provenant de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	95	73	
Produits d'intérêts provenant d'avances aux coentreprises et entreprises associées	1 046	794	
Autres charges financières	- 218	- 383	
Autres produits financiers	154	16	
Résultat financier	-3 700	-2 854	

13. Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :

	30-06-2014	30-06-2013	Retraité
Charge d'impôts courants	- 53	- 145	
Impôts différés	- 31	97	
Total de la charge d'impôts reprise au résultat global	- 84	- 48	

2.5 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés

(en milliers d'euros)

14. 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 :

	30-06-2014	30-06-2013
	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	22 303	120
Part du Groupe dans le résultat net de l'exercice	22 304	124
Net par action (en EUR) :		
- Résultat des activités poursuivies	5,41	0,03
- Part d'IMMOBEL dans le résultat net de l'exercice	5,41	0,03

Saisonnalité des résultats

Dû au caractère intrinsèque de son activité, le Développement Immobilier, les résultats du premier semestre 2014 ne sont pas extrapolables à l'ensemble de l'année. Ceux-ci dépendent des opérations qui seront définitivement conclues avant le 31 décembre 2014.

15. Participations dans les coentreprises et entreprises associées

Les participations dans les coentreprises et les entreprises associées évoluent comme suit :

	30-06-2014	31-12-2013
	Retraité	
Valeur au 1 ^{er} janvier	69 238	56 901
Part dans le résultat	- 141	805
Acquisitions et avances aux coentreprises et entreprises associées	12 013	11 931
Cessions de coentreprises et entreprises associées	-8 412	-
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées	-	- 247
Perte de valeur dans les coentreprises et entreprises associées	-	- 120
Ecarts de conversion	1	9
Reclassifications	-	- 41
Mutations de la période	3 461	12 337
Valeur au 30 juin / 31 décembre	72 699	69 238

Les états financiers résumés de ces entités se détaillent comme suit :

Immobilisations corporelles	4	2
Stocks	111 151	180 818
Créances commerciales et autres actifs courants	15 809	19 030
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 715	15 636
Total des actifs	134 679	215 486
Capitaux propres	26 117	33 790
Prêts d'actionnaires	46 582	35 448
Dettes financières non courantes	14 604	13 071
Dettes financières courantes	24 131	94 185
Dettes commerciales et autres dettes courantes	23 245	38 992
Total des capitaux propres et passifs	134 679	215 486

2.5 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés

(en milliers d'euros)

16. Actifs d'impôts différés

	30-06-2014	31-12-2013	Retraité
Au 1er janvier		595	105
Reconnaissance d'actifs d'impôts différés		- 31	490
Valeur au 30 juin / 31 décembre		564	595

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 :

	IFRS		Internal	
	30-06-2014	31-12-2013	30-06-2014	31-12-2013
	Retraité			
Bureaux	159 105	149 790	216 797	278 720
Résidentiel	44 847	49 448	98 306	100 541
Lotissement	87 508	85 394	87 508	85 394
Total stocks	291 460	284 632	402 611	464 655

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	IFRS		Internal	
	30-06-2014	31-12-2013	30-06-2014	31-12-2013
	Retraité			
Belgique	198 594	192 177	276 920	336 718
Grand-Duché de Luxembourg	36 180	36 205	58 554	60 901
Pologne	56 686	56 250	67 137	67 036
Total stocks	291 460	284 632	402 611	464 655

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

	IFRS		Internal	
	30-06-2014	31-12-2013	30-06-2014	31-12-2013
	Retraité			
Stocks au 1er janvier	284 632	248 609	464 655	359 924
Achats de l'exercice	19 159	50 232	39 107	130 275
Cessions de l'exercice	-12 485	-14 317	-101 661	-27 210
Coûts d'emprunts	159	119	517	1 680
Réductions de valeurs actées	- 5	- 11	- 7	- 14
Mutations de la période	6 828	36 023	-62 044	104 731
Valeur au 30 juin / 31 décembre	291 460	284 632	402 611	464 655

2.5 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés

(en milliers d'euros)

Composantes par secteur des mouvements de la période :

IFRS	Achats	Cessions	Coûts d'emprunts	Dépréciation s nettes	Net
Bureaux	9 161		159	- 5	9 315
Résidentiel	4 229	-8 830			-4 601
Lotissement	5 769	-3 655			2 114
Total	19 159	-12 485	159	- 5	6 828

Internal	Achats	Cessions	Coûts d'emprunts	Dépréciation s nettes	Net
Bureaux	18 379	-80 575	279	- 6	-61 923
Résidentiel	14 959	-17 431	238	- 1	-2 235
Lotissement	5 769	-3 655			2 114
Total	39 107	-101 661	517	- 7	-62 044

Composantes par zone géographique des mouvements de la période :

IFRS	Cessions	Coûts d'emprunts	Dépréciation s nettes	Net	Net
Belgique	18 748	-12 485	159	- 5	6 417
Grand-Duché de Luxembourg	- 25				- 25
Pologne	436				436
Total	19 159	-12 485	159	- 5	6 828

Internal	Cessions	Coûts d'emprunts	Dépréciation s nettes	Net	Net
Belgique	35 100	-95 408	517	- 7	-59 798
Grand-Duché de Luxembourg	3 481	-5 828			-2 347
Pologne	526	- 425			101
Total	39 107	-101 661	517	- 7	-62 044

18. Créances commerciales

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs suivants :

	IFRS		Internal		
	30-06-2014	31-12-2013	Retraité	30-06-2014	31-12-2013
Bureaux	3 275	2 906		3 475	2 577
Résidentiel	1 672	1 472		4 088	3 639
Lotissement	3 501	2 847		3 501	2 847
Total créances commerciales	8 448	7 225		11 064	9 063

2.5 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés

(en milliers d'euros)

19. Autres actifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :

	30-06-2014	31-12-2013	Retraité
Autres créances	23 132	17 642	
dont : avances à des coentreprises, des entreprises associées et sur projets en participation	13 645	12 711	
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer	1 294	1 438	
crédit sur vente (escrow account)	5 212	-	
subsides et indemnités à recevoir	1 617	2 255	
autres	1 364	1 238	
Charges à reporter et produits acquis	3 273	3 230	
dont : sur projets en développement	2 651	2 756	
autres	622	474	
Total autres actifs courants	26 405	20 872	

et sont relatives aux secteurs suivants :

	IFRS		Internal	
	30-06-2014	31-12-2013	30-06-2014	31-12-2013
Bureaux	17 054	11 790	16 380	7 599
Résidentiel	6 534	6 405	6 298	4 668
Lotissement	2 817	2 677	2 817	2 677
Total autres actifs courants	26 405	20 872	25 495	14 944

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 -166 662 KEUR au 30 juin 2014 contre -176 631 KEUR au 31 décembre 2013.

	30-06-2014	31-12-2013	Retraité
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)	27 366	16 486	
Dettes financières non courantes (-)	115 218	138 379	
Dettes financières courantes (-)	78 810	54 738	
Endettement financier net	166 662	176 631	

Le ratio d'endettement du Groupe (endettement financier net / fonds propres) s'élève à 81 % au 30 juin 2014 contre 96% à fin 2013.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles s'élèvent à 27 366 KEUR par rapport à 16 486 KEUR à fin 2013, soit une augmentation de 10 880 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.

2.5 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés

(en milliers d'euros)

Dettes financières

Les dettes financières augmentent de 911 KEUR, passant de 193 117 KEUR au 31 décembre 2013 à 194 028 KEUR au 30 juin 2014. Les dettes financières s'établissent comme suit :

	30-06-2014	31-12-2013
	Retraité	
E/O non subordonné échéance en décembre 2016 taux de 7% - valeur nominale 40 MEUR	39 603	39 523
E/O non subordonné échéance en mars 2018 taux de 5,5% - valeur nominale 60 MEUR	58 991	58 856
Emprunts bancaires	16 624	40 000
Total des dettes financières non courantes	115 218	138 379
Emprunts bancaires	76 469	52 131
Total des dettes financières courantes	76 469	52 131
Sous-total	191 687	190 510
Intérêts non échus	2 341	2 607
Total des dettes financières	194 028	193 117
Montant des dettes garanties par des sûretés	93 093	92 131
Valeur comptables des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés	288 192	277 851

Les dettes financières ont évolué comme suit :

	30-06-2014	31-12-2013
	Retraité	
Dettes financières au 1er janvier	193 117	128 118
Dettes contractées	3 162	74 730
Dettes remboursées	-2 200	-12 704
Intérêts non échus	- 266	2 607
Amortissements des frais d'émission d'emprunts	215	366
Dettes financières au 30 juin / 31 décembre	194 028	193 117

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.

Immobel dispose au 30 juin 2014 de lignes de crédit (Corporate et Project Financing) confirmées de 137 MEUR dont 93 MEUR utilisées à fin juin 2014.

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

Echéant en	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Emprunts obligataires *			40 000		60 000	100 000
Crédit Corporate				15 000		15 000
Crédits Project Financing	22 491	56 319		1 624		80 434
Montant total des dettes	22 491	56 319	40 000	16 624	60 000	195 434

* Le montant inscrit au bilan, 98 594 KEUR, comprend 1 406 KEUR de frais restant à amortir jusqu'aux échéances en 2016 et 2018.

2.5 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés

(en milliers d'euros)

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 2014, les instruments financiers dérivés conclus en vue de couvrir des risques futurs sont les suivants :

Périodes	Options	Prix d'exercice	Montants notionnels
07/2014 - 07/2017	CAP achetée	2,00%	36 000
07/2012 - 07/2015	IRS achetée	0,75%	26 000
		TOTAL	62 000

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 de l'état consolidé du résultat global.

	30-06-2014	31-12-2013	Retraité
Juste valeur des instruments financiers			
Couverture de flux de trésorerie :			
- Options CAP achetées	28	100	
- Options IRS achetées	- 151	- 369	
Total	- 123	- 269	

	30-06-2014	31-12-2013	Retraité
Variation de la juste valeur des instruments financiers			
Situation au 1er janvier	- 269	- 1 443	
Variation de la période :			
- Variation de juste valeur reconnue dans l'état consolidé du résultat global	146	1 174	
Situation au 30 juin / 31 décembre	- 123	- 269	

Aucun instrument n'a fait l'objet d'une documentation de couverture au 30 juin 2014.

2.5 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés

(en milliers d'euros)

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

	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable 30-06-2014	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats	Montants comptabilisés conformément à IAS 39
Actifs					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Niveau 1	27 366	27 366		27 366
Autres actifs courants	Niveau 2	251	251		251
Créances commerciales	Niveau 2	8 448	8 448		8 448
Autres créances d'exploitation	Niveau 2	26 405	26 405		26 405
Total		62 470	62 470		62 470
Passifs					
Dettes portant intérêts	Niveaux 1 et 2	191 687	191 687		193 093
Dettes commerciales	Niveaux 2	13 397	13 397		13 397
Autres dettes d'exploitation	Niveaux 2	13 491	13 491		13 491
Instruments financiers dérivés	Niveaux 2	123		123	123
Total		218 698	218 575	123	220 104

2.5 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés

(en milliers d'euros)

21. Provisions

Les composantes des provisions évoluent comme suit :

	30-06-2014	31-12-2013	Retraité
Provisions attachées aux ventes	3 372	1 151	
Autres provisions	33	35	
Total des provisions	3 405	1 186	
Provisions au 1er janvier	1 186	1 631	
Dotations	2 222	179	
Utilisations	- 3	- 6	
reprises	-	- 618	
Provisions au 30 juin / 31 décembre	3 405	1 186	

22. Dettes commerciales

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur :

	IFRS	Internal	30-06-2014	31-12-2013	30-06-2014	31-12-2013
			30-06-2014	31-12-2013	Retraité	
Bureaux	7 250	5 116	6 796	11 861		
Résidentiel	3 943	3 023	7 747	4 793		
Lotissement	3 713	4 075	3 713	4 075		
Total dettes commerciales	14 906	12 214	18 256	20 729		

23. Autres passifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :

	30-06-2014	31-12-2013	Retraité
Dettes sociales	338	522	
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer	393	91	
Acomptes reçus (principalement relatifs à des projets résidentiels)	1 804	2 388	
Avances de coentreprises et entreprises associées	3 890	3 879	
Charges à imputer et produits à reporter	1 194	785	
Subsides d'exploitation	1 810	3 459	
Autres passifs courants	2 553	1 392	
Total des autres passifs courants	11 982	12 516	

Les autres passifs courants sont relatifs aux secteurs suivants :

	IFRS	Internal	30-06-2014	31-12-2013	30-06-2014	31-12-2013
			30-06-2014	31-12-2013	Retraité	
Bureaux	4 219	4 170	4 569	5 089		
Résidentiel	6 282	7 239	12 977	13 632		
Lotissement	1 481	1 107	1 481	1 107		
Total des autres passifs courants	11 982	12 516	19 027	19 828		

2.5 Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés

(en milliers d'euros)

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

	IFRS		Internal	
	30-06-2014	31-12-2013	30-06-2014	31-12-2013
	Retraité			
Créances commerciales	8 448	7 225	11 064	9 063
Autres actifs courants	26 405	20 872	25 495	14 944
Total des créances commerciales et des autres actifs courants	34 853	28 097	36 559	24 007
Dettes commerciales	14 906	12 214	18 256	20 729
Autres passifs courants	11 982	12 516	19 027	19 828
Total des dettes commerciales et des autres passifs courants	26 888	24 730	37 283	40 557
Situation nette des créances et dettes d'exploitation	7 965	3 367	- 724	-16 550

24. Cessions de coentreprises et entreprises associées

Vente de la participation de 40% détenue dans la société RAC 1.

25. Acquisitions et avances aux coentreprises et entreprises associées

Outre des avances aux coentreprises et entreprises associées, cette rubrique comprend l'acquisition de 25% des titres de la société GRASPA Development sp. Z.o.o. (Pologne).

26. Variation du fonds de roulement

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

	30-06-2014	30-06-2013
	Retraité	
Stocks	-6 674	-15 843
Créances commerciales et autres actifs courants	-1 535	-7 744
Dettes commerciales et autres dettes courantes	129	-9 662
Variation du fonds de roulement	-8 080	-33 249

27. Principaux engagements

	30-06-2014	31-12-2013
	Retraité	
Engagements d'acquisition de stocks	8 736	13 141
Engagements de cession de stocks	41 079	138 407

28. Parties liées

Il n'y a pas eu de transactions avec des parties liées ou des changements qui pourraient affecter la situation financière ou les résultats du Groupe de façon importante.

29. 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 2014 jusqu'à la date du 28 août 2014, date à laquelle les états financiers ont été approuvés par le Conseil d'Administration.

3. Déclaration des personnes responsables

M. Paul 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 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
- 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.

Immobel SA

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2014

Au conseil d'administration

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend l'état consolidé résumé de la situation financière clôturé le 30 juin 2014, le compte de résultats consolidé résumé, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et l'état consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 29.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

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

Le total de l'actif mentionné dans l'état consolidé résumé de la situation financière s'élève à 430.891 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 22.304 (000) EUR.

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

Etendue de l'examen limité

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

Conclusion

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

Diegem, le 28 août 2014

Le commissaire