



Rapport intermédiaire

au 30 juin 2015

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 2015 un résultat opérationnel de 11,86 MEUR, à comparer à un résultat opérationnel de 26,09 MEUR au 30 juin 2014.

Ce résultat opérationnel est influencé par l'activité Bureaux avec la vente du projet Gateway ainsi que par une activité importante en lotissements.

Les coûts financiers nets s'élèvent à 3,55 MEUR contre 3,70 MEUR au 30 juin 2014.

Le résultat net de la période s'établit ainsi à 8,27 MEUR contre 22,30 MEUR au 30 juin 2014.

ACTIVITES DU GROUPE IMMOBEL

a) En Belgique

Acquisitions

Dans le cadre du département Lotissement, les acquisitions de terrains ont porté sur environ 20 ha dont 8,6 ha sous conditions suspensives.

Ventes

- IMMOBEL (en partenariat avec Codic) a finalisé la vente du projet Gateway à Befimmo. Le transfert effectif tant du droit d'emphytéose portant sur le terrain que des constructions actuelles, ainsi que le paiement d'une première partie du prix d'acquisition ont été réalisés le 27 avril 2015. Les constructions non encore réalisées seront transférées en fonction de l'évolution des travaux. La livraison provisoire, ainsi que le transfert sont prévus pour septembre 2016.
- IMMOBEL a vendu durant ce 1er semestre 87 maisons et appartements dans les projets suivants: Belair 3, Charmeraie, Clos Bourgeois et Etterbeek-Devroye à Bruxelles, Duinenzicht à Bredene, Bella Vita à Waterloo.
- Au niveau de l'activité Lotissement, les ventes ont porté sur 10 hectares de terrain comprenant notamment 66 terrains à bâtir dans les lotissements de Braine l'Alleud, Eupen, Geel, Middelkerke, Soumagne, Uccle, Waterloo et Waregem.

Permis et travaux

- Le permis d'urbanisme pour la construction de 140 logements à Ixelles dans le cadre du projet Universalis Park a été délivré le 18 juin 2015.
- Les travaux de démolition du projet Sainte-Anne (à Auderghem) ont été entamés.
- Les travaux de construction de la Résidence George Grard à Oostduinkerke (qui comprendra 23 appartements) ont démarré.
- Les premiers appartements du Clos Bourgeois à Berchem-Ste-Agathe (projet de 78 appartements) ont été réceptionnés.
- Des travaux de voirie sont en cours dans les lotissements d'Andenne, Eghezée, Montzen, Soumagne, Stembert et Waregem.

b) Grand-Duché de Luxembourg

Acquisitions

Postérieurement à la clôture au 30 juin 2015, IMMOBEL a acquis en date du 9 juillet dernier, en partenariat (avec CLI, filiale de CFE), des biens immobiliers qui étaient la

propriété de Mavin Property Fund, une Sicav contrôlée par Breevast. Les biens acquis comprennent :

- Ville du Luxembourg – Route d’Esch 242-248 (disposant d’un plan d’aménagement particulier – PAP), un terrain (et constructions à démolir) de 16.255 m² permettant, sous réserve des permis ad hoc, le développement d’un projet Résidentiel, Commercial et Bureaux de l’ordre de 40.000 m² hors-sol.
- Commune de Differdange – Place des Alliés 18, un terrain de 3.863 m² disposant d’un permis d’urbanisme autorisant la construction de 50 appartements et de surfaces commerciales de l’ordre de 2.350 m².

Selon les opportunités et les conditions du marché, ces projets seront, en tout ou en partie, soit développés, soit revendus.

Ventes

- Les ventes d’appartements du projet Green Hill (participation 50 % avec CLI, filiale de CFE) se terminent. L’acte portant sur le dernier appartement a été signé durant le premier semestre 2015.
- Des discussions relatives à la vente du projet de bureaux WestSide (composé de 11.700 m²) se poursuivent. Ce bâtiment est en vue de commercialisation depuis 7 ans.

Locations

Le taux d’occupation du projet WestSide s’élevait à 82 % au 30 juin. Des locations complémentaires étaient en négociation avancée à cette date.

Permis et travaux

Les travaux du projet Kons se sont poursuivis malgré un sérieux retard pris lors des démolitions, l’objectif d’une livraison fin 2016 reste possible.

c) Pologne

Acquisitions

Fin mars, IMMOBEL et son partenaire (Multibud) ont signé avec la ville de Gdansk le contrat de développement de 1,8 ha sur l’île aux Greniers. Ce projet « Granaria » vise à développer en 4 phases environ 60.000 m² de surfaces résidentielles et commerciales ainsi qu’un hôtel et des parkings.

Location

- Le taux d’occupation du projet Okraglak à Poznan s’élevait à 99 % au 30 juin. Des discussions relatives à la vente de ce projet se poursuivent. Le bâtiment est en vente depuis août 2012.
- Le taux de prélocation du projet Cedet à Varsovie est de 25 %. Des discussions se poursuivent pour des prélocations complémentaires.

Permis et travaux

- Les travaux du projet Cedet ont démarré en avril 2015 et se déroulent en phase avec le dernier planning. La livraison est prévue pour le deuxième semestre 2017.
- Les permis d’urbanisme ont été obtenus en mars 2015 pour la première phase (45 maisons) du projet Résidentiel Eko Natolin. Les voiries y ont été achevées en mai 2015.

FINANCES

Durant le 1er semestre de l'année 2015, IMMOBEL a négocié avec ses banques le renouvellement de sa ligne de Crédit Lotissement (40 MEUR) pour une durée de 3 ans. La société a également obtenu ou renouvelé, seule ou avec ses partenaires, des lignes de crédit pour environ 30 MEUR relatives aux projets Route d'Esch, Brussels Tower et West Side Village.

2.1 ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

(EN MILLIERS D'EUROS)

	Notes	30-06-2015	30-06-2014
REVENUS OPÉRATIONNELS		40 561	21 890
Chiffre d'affaires	5	36 828	15 768
Autres produits opérationnels	6	3 733	6 122
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-29 309	-19 748
Coût des ventes	7	-19 898	-12 207
Frais de personnel	8	-3 219	-3 763
Amortissements et dépréciations d'actifs		- 268	- 146
Autres charges opérationnelles	9	-5 924	-3 632
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	10-14	603	23 945
Gains (pertes) sur ventes de coentreprises et entreprises associées		-	24 086
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées		603	- 141
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		11 855	26 087
Produits d'intérêt		1 093	1 141
Charges d'intérêt		-4 487	-4 777
Autres produits financiers		16	154
Autres charges financières		- 172	- 218
RÉSULTAT FINANCIER	11	-3 550	-3 700
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS		8 305	22 387
Impôts	12	- 40	- 84
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		8 265	22 303
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE		8 265	22 303
Parts ne donnant pas le contrôle		- 6	- 1
PART D'IMMOBEL		8 271	22 304
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE		8 265	22 303
Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		87	9
Ecarts de conversion		87	9
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL		87	9
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE		8 352	22 312
Parts ne donnant pas le contrôle		- 6	- 1
PART D'IMMOBEL		8 358	22 313
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)	13	2,01	5,41
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)		2,03	5,41

2.2 ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

(EN MILLIERS D'EUROS)

ACTIFS	Notes	30-06-2015	31-12-2014
ACTIFS NON COURANTS		66 481	77 493
Immobilisations incorporelles		191	154
Immobilisations corporelles		810	873
Immeubles de placement		2 714	2 714
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	14	62 370	73 356
Actifs d'impôts différés		145	145
Autres actifs non courants		251	251
ACTIFS COURANTS		405 967	366 980
Stocks	15	322 317	310 971
Créances commerciales	16	9 499	6 383
Créances fiscales		129	74
Autres actifs courants	17	27 487	24 082
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18	46 535	25 470
TOTAL DES ACTIFS		472 448	444 473

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Notes	30-06-2015	31-12-2014
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		201 774	196 711
CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL		201 763	196 703
Capital		60 302	60 302
Résultats non distribués		141 129	136 156
Réserves		332	245
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE		11	8
PASSIFS NON COURANTS		162 284	152 446
Pensions et obligations similaires		429	429
Provisions	19	24	24
Dettes financières	18	160 322	150 484
Dettes commerciales	20	1 509	1 509
PASSIFS COURANTS		108 390	95 316
Provisions	19	3 480	3 483
Dettes financières	18	69 801	67 726
Dettes commerciales	20	16 048	12 251
Dettes fiscales		170	149
Instruments financiers dérivés	18	- 4	80
Autres passifs courants	21	18 895	11 627
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		472 448	444 473

2.3 ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(EN MILLIERS D'EUROS)

	Notes	30-06-2015	30-06-2014
Revenus opérationnels		40 561	21 890
Charges opérationnelles		-29 309	-19 748
Amortissements et dépréciations d'actifs		268	146
Variation des provisions		- 3	- 3
Cessions de coentreprises et entreprises associées		-	31 536
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées	14	13 543	-
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées	14	-1 921	-12 013
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		23 139	21 808
Variation du fonds de roulement	22	-6 282	-8 080
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT INTÉRÊTS ET IMPÔTS PAYÉS		16 857	13 728
Intérêts payés		-5 212	-5 133
Intérêts reçus		1 093	1 141
Impôts payés		- 74	306
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		12 664	10 042
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants		- 118	- 60
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		- 118	- 60
Nouveaux emprunts	18	18 948	3 162
Remboursements d'emprunts	18	-6 975	-2 200
Autres flux de trésorerie de financement		- 156	- 64
Dividendes bruts payés		-3 298	-
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		8 519	898
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		21 065	10 880
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		25 470	16 486
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE		46 535	27 366

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

2.4 ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(EN MILLIERS D'EUROS)

	CAPITAL DISTRIBUES	RESULTATS NON CONVERSIO N	ECARTS DE ASSOCIEES AUX PLANS	RESERVES ATTRIBUA- DE PENSION	CAPITAUX PROPS BLES AU	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPS GROUPE
2014							
SITUATION AU 01-01-2014	60 302	122 710	310	- 154	183 168	9	183 177
Résultat global de la période		22 304	9		22 313	- 1	22 312
MOUVEMENTS DE LA PERIODE		22 304	9		22 313	- 1	22 312
SITUATION AU 30-06-2014	60 302	145 014	319	- 154	205 481	8	205 489
2015							
Situation au 01-01-2015	60 302	136 156	- 57	302	196 703	8	196 711
Résultat global de la période		8 271	87		8 358	- 6	8 352
Dividendes payés aux actionnaires		-3 298			-3 298		-3 298
Autres mouvements						9	9
Mouvements de la période		4 973	87		5 060	3	5 063
Situation au 30-06-2015	60 302	141 129	30	302	201 763	11	201 774

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 2014, sauf pour les normes suivantes qui sont d'application à partir du 1er janvier 2015 :

- Améliorations aux IFRS (2011-2013) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2015)
- IFRIC 21 *Taxes* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 17 juin 2014)

L'application de ces normes et interprétations n'a pas eu d'effet significatif sur les états financiers consolidés du Groupe.

Normes et interprétations émises, mais pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2015 :

- IFRS 9 *Instruments financiers* et les amendements liés (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais 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 février 2015)
- Améliorations aux IFRS (2012-2014) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 *Entités d'investissement: Application de l'exemption de consolidation* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 *Vente ou contribution d'actifs entre l'investisseur et sa participation dans des entreprises associées ou coentreprises* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, 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 1 *Présentation des états financiers – Initiative concernant les informations à fournir* (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 février 2015)
- Amendements à IAS 27 *Etats financiers individuels - Méthode de la mise en équivalence* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)

L'impact de ces nouvelles normes est en cours, notamment pour IFRS 15 qui entraînera des changements dans la comptabilisation des revenus par rapport à l'interprétation d'IFRIC 15, par exemple en permettant de reconnaître plus facilement les revenus en fonction du pourcentage d'achèvement.

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 90 (point 20) du rapport annuel 2014. 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 :

	30-06-2015	31-12-2014
Filiales - Intégration globale	28	27
Coentreprises - Mise en équivalence	19	17
Entreprises associées - Mise en équivalence	3	3
Total	50	47

Durant le premier semestre de l'exercice 2015, le périmètre de consolidation a enregistré les mouvements suivants :

- Cessions de 10% des sociétés Granaria Developpt Gdansk (anciennement Immobel Poland SPV 10) et Hotel Granaria Developpt (anciennement Immobel Poland SPV 11H)
- Acquisition de 90% des titres de la société Granaria Developpt Gdansk Bis

Les cessions et acquisitions ci-dessus sont liées au développement du projet *L'Île aux Greniers (Granary Island)* à Gdansk (Pologne).

- Constitution des sociétés M1 & M7 (détenues à 50% par IMMOBEL), sociétés destinées à un développement résidentiel au Grand-Duché de Luxembourg.

5. INFORMATION SECTORIELLE - DONNÉES FINANCIÈRES PAR SECTEUR

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

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

Il n'y a pas de transaction entre les différents secteurs. L'activité du Groupe s'exerce 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.

Conformément aux règles IFRS, la Société applique depuis le 1er janvier 2014, la norme IFRS 11. Cette norme modifie fortement la lecture des états financiers de la Société sans toutefois modifier le résultat net et les capitaux propres.

Le Conseil d'Administration considère que les données financières en application de la méthode de consolidation proportionnelle (hors IFRS11) donnent une meilleure image des activités et des états financiers.

Ces états financiers internes 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)

SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERNES (AVANT APPLICATION D'IFRS 11)

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ	30-06-2015	30-06-2014
REVENUS OPÉRATIONNELS	62 649	147 673
Chiffre d'affaires	58 688	141 425
Autres produits opérationnels	3 961	6 248
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-48 917	-119 743
Coût des ventes	-38 964	-107 439
Frais de personnel	-3 219	-3 763
Amortissements et dépréciations d'actifs (y compris les utilisations et reprises)	- 269	- 148
Autres charges opérationnelles	-6 465	-8 393
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	13 732	27 930
Produits d'intérêt	192	121
Charges d'intérêt	-4 773	-5 102
Autres produits et charges	- 249	- 117
RÉSULTAT FINANCIER	-4 830	-5 098
Part dans le résultat des entreprises associées	- 131	- 2
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS	8 771	22 830
Impôts	- 506	- 527
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	8 265	22 303
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	8 265	22 303
Parts ne donnant pas le contrôle	- 6	- 1
PART D'IMMOBEL	8 271	22 304

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ	CHIFFRE D'AFFAIRES		RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	
	30-06-2015	30-06-2014	30-06-2015	30-06-2014
BUREAUX				
Belgique	20 055	114 865	6 816	22 743
Grand-Duché de Luxembourg	-	-	752	949
Pologne	-	-	- 297	- 567
SOUS-TOTAL BUREAUX	20 055	114 865	7 271	23 125
RÉSIDENTIEL				
Belgique	23 716	13 156	438	2 027
Grand-Duché de Luxembourg	3 077	7 002	1 022	1 118
Pologne	-	852	- 25	407
SOUS-TOTAL RÉSIDENTIEL	26 793	21 010	1 435	3 552
LOTISSEMENT				
Belgique	11 840	5 550	5 026	1 253
SOUS-TOTAL LOTISSEMENT	11 840	5 550	5 026	1 253
TOTAL CONSOLIDÉ	58 688	141 425	13 732	27 930
Belgique	55 611	133 571	12 280	26 023
Grand-Duché de Luxembourg	3 077	7 002	1 774	2 067
Pologne	-	852	- 322	- 160
Résultat financier			-4 830	-5 098
Part dans le résultat des entreprises associées			- 131	- 2
Impôts			- 506	- 527
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES			8 265	22 303
RÉSULTAT NET			8 265	22 303

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERNES (AVANT APPLICATION D'IFRS 11)

ETAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIERE	30-06-2015	31-12-2014
ACTIFS NON COURANTS	4 790	5 032
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	590	806
Autres actifs non courants	4 200	4 226
ACTIFS COURANTS	523 382	492 191
Stocks	431 644	423 479
Créances commerciales et autres actifs courants	34 483	36 726
Trésorerie et équivalents de trésorerie	57 255	31 986
TOTAL DES ACTIFS	528 172	497 223
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	201 774	196 711
PASSIFS NON COURANTS	177 001	166 846
Dettes financières	174 730	164 488
Autres passifs non courants	2 271	2 358
PASSIFS COURANTS	149 397	133 666
Dettes financières	102 314	99 393
Dettes commerciales et autres passifs courants	47 083	34 273
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	528 172	497 223

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	BUREAUX	RÉSIDEN- TIEL	LOTISSE- MENT	CONSOLI- DÉ
30-06-2015				
Actifs sectoriels	249 479	120 612	99 624	469 715
Eléments non affectés				58 457
Total des actifs				528 172
Passifs sectoriels	26 003	18 197	3 909	48 109
Eléments non affectés				278 289
Total des passifs				326 398
31-12-2014				
Actifs sectoriels	248 148	117 232	98 493	463 873
Eléments non affectés				33 350
Total des actifs				497 223
Passifs sectoriels	13 295	17 482	4 846	35 623
Eléments non affectés				264 889
Total des passifs				300 512

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERNES (AVANT APPLICATION D'IFRS 11)

STOCKS

Ventilation de cette rubrique par secteur :

	30-06-2015	31-12-2014
Bureaux	232 950	227 454
Résidentiel	105 110	103 226
Lotissement	93 584	92 799
TOTAL STOCKS	431 644	423 479

Ventilation de cette rubrique par zone géographique :

	30-06-2015	31-12-2014
Belgique	303 846	298 986
Grand-Duché de Luxembourg	58 244	56 979
Pologne	69 554	67 514
TOTAL STOCKS	431 644	423 479

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

	30-06-2015	31-12-2014
STOCKS AU 1ER JANVIER	423 479	464 655
Achats de l'exercice	7 628	4 931
Développements de l'exercice	38 344	77 504
Cessions de l'exercice	-38 932	-123 774
Coûts d'emprunts	1 130	1 592
Réductions de valeurs actées	- 5	-1 429
MUTATIONS DE L'EXERCICE	8 165	-41 176
STOCKS AU 30 JUIN / 31 DÉCEMBRE	431 644	423 479

Composantes par secteur des mouvements de la période :

	ACHATS	DÉVELOPPE- MENTS	CESSIONS	COÛTS D'EM- PRUNTS	DÉPRÉCIA- TIONS NETTES	NET
Bureaux	5 122	11 169	-11 573	783	- 5	5 496
Résidentiel	796	23 622	-22 881	347	-	1 884
Lotissement	1 710	3 553	-4 478	-	-	785
TOTAL	7 628	38 344	-38 932	1 130	- 5	8 165

Composantes par zone géographique des mouvements de la période :

	ACHATS	DÉVELOPPE- MENTS	CESSIONS	COÛTS D'EM- PRUNTS	DÉPRÉCIA- TIONS NETTES	NET
Belgique	6 832	34 210	-36 806	629	- 5	4 860
Grand-Duché de Luxembourg	-	3 172	-2 126	220	-	1 266
Pologne	796	962	-	281	-	2 039
TOTAL	7 628	38 344	-38 932	1 130	- 5	8 165

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

6. AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS

Se décomposent comme suit :	30-06-2015	30-06-2014
Produits locatifs de projets destinés à la vente ou en attente de développement	2 573	3 488
Subsides perçus relatifs à la vente d'un projet résidentiel	-	1 011
Autres produits (récupération taxes, refacturations diverses...)	1 160	1 623
TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	3 733	6 122

7. COÛT DES VENTES

Les coûts des ventes se ventilent comme suit par secteur :	30-06-2015	30-06-2014
Bureaux	-5 244	227
Résidentiel	-10 163	-9 364
Lotissement	-4 491	-3 070
TOTAL COÛT DES VENTES	-19 898	-12 207

8. FRAIS DE PERSONNEL

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

9. AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES

Se décomposent comme suit :	30-06-2015	30-06-2014
Services et biens divers	-5 077	-3 329
Autres charges d'exploitation	- 850	- 306
Provisions	3	3
AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES	-5 924	-3 632

10. COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

	30-06-2015	30-06-2014
Résultat opérationnel	2 551	1 795
Résultat financier	-1 455	-1 470
Impôts	- 493	- 466
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	603	- 141

11. RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier se ventile de la manière suivante :	30-06-2015	30-06-2014
Charges d'intérêts des dettes financières au coût amorti	-5 091	-5 075
Intérêts activés sur projets en développement	564	159
Variation de la juste valeur des instruments financiers	84	146
Produits d'intérêts	1 031	1 124
Autres produits et charges financières	- 138	- 54
RÉSULTAT FINANCIER	-3 550	-3 700

12. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :	30-06-2015	30-06-2014
Impôts courants	- 40	- 53
Impôts différés	-	- 31
TOTAL DE LA CHARGE D'IMPÔTS REPRISE AU RÉSULTAT GLOBAL	- 40	- 84

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

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 :

	30-06-2015	30-06-2014
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	8 265	22 303
Part du Groupe dans le résultat net de l'exercice	8 271	22 304
Net par action (en EUR) :		
- Résultat des activités poursuivies	2,01	5,41
- Part d'IMMOBEL dans le résultat net de l'exercice	2,01	5,41

SAISONNALITÉ DES RÉSULTATS

Dû au caractère intrinsèque de son activité, le Développement Immobilier, les résultats du premier semestre 2015 ne sont pas extrapolables à l'ensemble de l'année. Ceux-ci dépendent des opérations qui seront définitivement conclues avant le 31 décembre 2015.

14. PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	30-06-2015	31-12-2014
Participations dans les coentreprises	61 780	71 816
Participations dans les entreprises associées	590	1 540
TOTAL DES PARTICIPATIONS REPRISES DANS L'ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	62 370	73 356

La valeur d'inventaire des coentreprises et des entreprises associées évolue comme suit :

VALEUR AU 1ER JANVIER	73 356	69 238
Part dans le résultat	603	1 037
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées	1 921	21 764
Cessions de coentreprises et entreprises associées	-	-8 773
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées	-13 543	-9 310
Perte de valeur dans les coentreprises et entreprises associées	-	- 565
Ecart de conversion	33	- 35
MUTATIONS DE L'EXERCICE	-10 986	4 118
VALEUR AU 30 JUIN / 31 DÉCEMBRE	62 370	73 356

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL	30-06-2015	30-06-2014
Quote-part dans le résultat net des coentreprises	733	- 140
Quote-part dans le résultat net des entreprises associées	- 131	- 2
QUOTE-PART DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIÉES DANS LE RÉSULTAT GLOBAL	603	- 141

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

14. PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

NOMS	% INTÉRÊT	VALEUR D'INVENTAIRE DES PARTICIPATIONS		QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT GLOBAL	
		30-06-2015	31-12-2014	30-06-2015	30-06-2014
Bella Vita	50,0%	50,0%	6 857	6 334	509
CBD International	50,0%	50,0%	- 450	- 300	- 150
Château de Beggen	50,0%	50,0%	1 918	2 796	606
Espace Trianon	50,0%	50,0%	2 448	2 469	- 21
Fanster Enterprise	50,0%	50,0%	- 77	- 197	- 43
Foncière du Parc	50,0%	50,0%	877	880	- 3
Gateway	50,0%	50,0%	615	11 212	608
Ilot Ecluse	50,0%	50,0%	192	194	- 2
Intergénérationnel de Waterloo	50,0%	50,0%	20	23	- 2
Pef Kons Investment	33,3%	33,3%	9 224	9 035	- 256
M1	50,0%	-	150	-	-
M7	50,0%	-	150	-	-
RAC 2	40,0%	40,0%	8 289	8 477	- 505
RAC 3	40,0%	40,0%	2 833	2 453	358
RAC 4	40,0%	40,0%	12 423	12 424	- 59
Société Espace Léopold	50,0%	50,0%	2 320	2 364	- 44
Temider Enterprise	50,0%	50,0%	1 351	1 279	47
Universalis Park	50,0%	50,0%	12 514	12 238	- 301
Vilpro	50,0%	50,0%	126	134	- 8
TOTAL DES COENTREPRISES			61 780	71 816	733
					- 140
DHR Clos du Château	33,3%	33,3%	88	135	53
Espace Midi	20,0%	20,0%	34	779	- 10
Graspa Development	25,0%	25,0%	467	626	- 173
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			590	1 540	- 131
					- 2
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES			62 370	73 356	603
					- 141

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

14. PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

Le tableau ci-après présente les informations financières résumées des coentreprises et entreprises associées du Groupe.

Les montants présentés sont les montants établis en application des normes IFRS, avant élimination des intragroupes.

	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT GLOBAL	CHIFFRES À 100%			TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES À IMMOBEL	AVANCES ACTIONNAIRES PAR LE GROUPE	VALEUR DES PARTICIPATIONS
			TOTAL DES ACTIFS	TOTAL DES PASSIFS	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			
AU 30 JUIN 2015								
Bella Vita	17 229	1 019	49 666	40 894	8 772	4 386	2 471	6 857
CBD International	-	- 300	19 155	20 055	- 900	- 450	-	- 450
Château de Beggen	6 155	1 212	8 804	4 969	3 835	1 918	-	1 918
Espace Trianon	-	- 42	6 135	1 239	4 896	2 448	-	2 448
Fanster Enterprise	-	- 87	1 971	2 125	- 154	- 77	-	- 77
Foncière du Parc	-	- 6	1 758	4	1 754	877	-	877
Gateway	14 478	1 216	1 328	97	1 231	615	-	615
Ilot Ecluse	-	- 4	392	8	385	192	-	192
Intergénérationnel de Waterloo	-	- 5	41	1	40	20	-	20
Pef Kons Investment	-	- 769	68 551	68 003	548	183	9 041	9 224
RAC 2	-	- 1 262	35 686	36 101	- 414	- 166	8 455	8 289
RAC 3	7 323	895	14 989	9 398	5 591	2 236	596	2 833
RAC 4	-	- 148	30 800	3 573	27 227	10 891	1 532	12 423
Société Espace Léopold	-	- 88	4 808	168	4 640	2 320	-	2 320
M1	-	-	300		300	150	-	150
M7	-	-	300		300	150	-	150
Temider Enterprise	-	94	2 774	73	2 701	1 351	-	1 351
Universalis Park	-	- 602	60 822	66 671	- 5 849	- 2 925	15 439	12 514
Vilpro	-	- 15	1 084	832	252	126	-	126
TOTAL DES COENTREPRISES	45 185	1 108	309 365	254 210	55 154	24 246	37 534	61 780
DHR Clos du Château	271	158	2 918	2 655	263	88	-	88
Espace Midi	-	- 52	172		172	34	-	34
Graspa Development	-	- 694	25 271	23 402	1 869	467	-	467
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	271	- 588	28 361	26 057	2 304	590		590
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	45 456	520	337 726	280 268	57 458	24 836	37 534	62 370
Principales composantes des actifs et passifs :								
Stocks		281 021						
Trésorerie et équivalents de trésorerie		23 288						
Créances et autres actifs		33 417						
Dettes financières bancaires long terme			42 462					
Dettes financières bancaires court terme			78 804					
Avances d'actionnaires			124 901					
Autres dettes			34 101					
Total	337 726	280 268						

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

14. PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT GLOBAL	CHIFFRES À 100%			TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES À IMMOBEL	AVANCES ACTIONNAIRES PAR LE GROUPE	VALEUR DES PARTICIPATIONS
			TOTAL DES ACTIFS	TOTAL DES PASSIFS	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			
AU 31 DECEMBRE 2014								
Bella Vita	19 744	1 836	39 494	31 741	7 753	3 877	2 457	6 334
CBD International	-	- 695	18 986	19 586	- 600	- 300	-	- 300
Château de Beggen	24 902	2 147	11 547	8 924	2 623	1 311	1 485	2 796
Espace Trianon	-	204	6 090	1 151	4 939	2 469	-	2 469
Fanster Enterprise	7 247	609	265	660	- 395	- 197	-	- 197
Foncière du Parc	123	1	1 765	5	1 760	880	-	880
Gateway	-	- 505	12 623	12 608	15	7	11 205	11 212
Ilot Ecluse	-	- 9	397	9	388	194	-	194
Intergénérationnel de Waterloo	-	- 2	47	2	45	23	-	23
Pef Kons Investment	-	-1 523	62 914	61 540	1 374	458	8 577	9 035
RAC 2	-	-1 681	35 397	34 549	848	339	8 138	8 477
RAC 3	960	- 51	14 148	9 452	4 696	1 878	575	2 453
RAC 4	232	- 158	31 354	3 979	27 375	10 950	1 474	12 424
Société Espace Léopold	-	- 128	4 802	74	4 728	2 364	-	2 364
Temider Enterprise	-	2 943	2 972	413	2 559	1 279	-	1 279
Universalis Park	-	-1 328	60 375	65 622	-5 247	-2 624	14 862	12 238
Vilpro	-	- 23	1 084	817	267	134	-	134
TOTAL DES COENTREPRISES	53 208	1 637	304 260	251 132	53 128	23 043	48 773	71 816
DHR Clos du Château	575	10	3 210	2 804	406	135	-	135
Espace Midi	33	26	3 883	3 659	224	45	734	779
Graspa Development	-	- 933	24 038	21 534	2 504	626	-	626
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	608	- 897	31 131	27 998	3 133	806	734	1 540

TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	53 816	740	335 391	279 130	56 261	23 849	49 507	73 356
---	---------------	------------	----------------	----------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Principales composantes des actifs et passifs :

Stocks	288 524
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13 723
Créances et autres actifs	33 144
Dettes financières bancaires long terme	40 851
Dettes financières bancaires court terme	76 435
Avances d'actionnaires	138 486
Autres dettes	23 358
Total	335 391
	279 130

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

15. 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 :

	30-06-2015	31-12-2014
Bureaux	177 838	167 751
Résidentiel	50 895	50 421
Lotissement	93 584	92 799
TOTAL STOCKS	322 317	310 971

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	30-06-2015	31-12-2014
Belgique	227 074	217 679
Grand-Duché de Luxembourg	35 023	35 000
Pologne	60 221	58 292
TOTAL STOCKS	322 317	310 971

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

	30-06-2015	31-12-2014
STOCKS AU 1ER JANVIER	310 971	284 632
Achats de l'exercice	7 628	4 931
Développements de l'exercice	23 025	44 803
Cessions de l'exercice	-19 866	-22 496
Coûts d'emprunts	564	527
Réductions de valeurs actées	- 5	-1 426
MUTATIONS DE LA PÉRIODE	11 346	26 339
VALEUR AU 30 JUIN / 31 DÉCEMBRE	322 317	310 971

Composantes par secteur des mouvements de la période :

	ACHATS DÉVELOPPE- MENTS	CESSIONS	COÛTS D'EM- PRUNTS	DÉPRÉCIA- TIONS NETTES	NET
Bureaux	5 122	9 634	-5 227	564	- 5 10 088
Résidentiel	796	9 838	-10 161	-	- 473
Lotissement	1 710	3 554	-4 478	-	- 785
TOTAL	7 628	23 025	-19 866	564	- 5 11 346

Composantes par zone géographique des mouvements de la période :

	ACHATS DÉVELOPPE- MENTS	CESSIONS	COÛTS D'EM- PRUNTS	DÉPRÉCIA- TIONS NETTES	NET
Belgique	6 832	22 368	-20 090	283	- 5 9 387
Grand-Duché de Luxembourg	-	- 194	224	-	- 30
Pologne	796	852	-	281	- 1 928
TOTAL	7 628	23 025	-19 866	564	- 5 11 346

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

16. CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs suivants :

	30-06-2015	31-12-2014
Bureaux	2 621	1 706
Résidentiel	2 967	1 030
Lotissement	3 911	3 647
TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES	9 499	6 383

17. AUTRES ACTIFS COURANTS

Les composantes de cette rubrique sont :

	30-06-2015	31-12-2014
Autres créances	24 419	20 705
dont : avances à des coentreprises, des entreprises associées et sur projets en participation	12 339	11 652
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer	867	1 034
crédit sur vente (escrow account)	5 212	5 212
subsidies et indemnités à recevoir	1 617	1 617
garanties déposées	2 500	-
autres	1 884	1 190
Charges à reporter et produits acquis	3 068	3 377
dont : sur projets en développement	2 546	2 560
autres	522	817
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	27 487	24 082

et sont relatives aux secteurs suivants :

	30-06-2015	31-12-2014
Bureaux	17 456	16 828
Résidentiel	8 314	5 590
Lotissement	1 717	1 664
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	27 487	24 082

18. 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 -183 588 KEUR au 30 juin 2015 contre -192 740 KEUR au 31 décembre 2014.

	30-06-2015	31-12-2014
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)	46 535	25 470
Dettes financières non courantes (-)	160 322	150 484
Dettes financières courantes (-)	69 801	67 726
ENDETTEMENT FINANCIER NET	183 588	192 740

Le ratio d'endettement du Groupe (endettement financier net / fonds propres) s'élève à 90 % au 30 juin 2015 contre 98% à fin 2014.

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles s'élèvent à 46 535 KEUR par rapport à 25 470 KEUR à fin 2014, soit une augmentation de 21 065 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 11 913 KEUR, passant de 218 210 KEUR au 31 décembre 2014 à 230 123 KEUR au 30 juin 2015. Les dettes financières s'établissent comme suit :

	30-06-2015	31-12-2014
E/O non subordonné échéance en décembre 2016 taux de 7% - valeur nominale 40 MEUR	39 763	39 683
E/O non subordonné échéance en mars 2018 taux de 5,5% - valeur nominale 60 MEUR	59 261	59 126
Emprunts bancaires	61 298	51 675
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES	160 322	150 484
Emprunts bancaires	67 469	65 119
Intérêts non échus	2 332	2 607
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES COURANTES	69 801	67 726
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	230 123	218 210

Montant des dettes garanties par des sûretés	128 767	116 794
Valeur comptables des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés	319 835	301 192

Les dettes financières ont évolué comme suit :	30-06-2015	31-12-2014
DETTES FINANCIÈRES AU 1ER JANVIER	218 210	193 117
Dettes contractées	18 948	38 175
Dettes remboursées	-6 975	-13 512
Intérêts sur emprunts obligataires payés	-3 300	-2 607
Intérêts sur emprunts obligataires non échus	3 025	2 607
Amortissements des frais d'émission d'emprunts	215	430
MUTATIONS DE LA PÉRIODE	11 913	25 093
DETTES FINANCIÈRES AU 30 JUIN / 31 DÉCEMBRE	230 123	218 210

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 2015 de lignes de crédit (Corporate et Project Financing) confirmées de 188 MEUR dont 129 MEUR utilisées à fin juin 2015.

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

ECHÉANT EN	2015	2016	2017	2018	Total
Emprunts obligataires	-	39 763	-	59 261	99 024 *
Crédit Corporate	-	-	50 000	-	50 000
Crédits Project Financing	69 801	-	-	11 298	81 099
MONTANT TOTAL DES DETTES	69 801	39 763	50 000	70 559	230 123

* Le montant inscrit au bilan, 99 024 KEUR, comprend 976 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 2015, les instruments financiers dérivés conclus en vue de couvrir des risques futurs sont les suivants :

PÉRIODES	OPTIONS	MONTANTS	
		PRIX	NOTIONNELS
07/2012 - 07/2015	IRS achetée	0,75%	26 000
07/2014 - 07/2017	CAP acheté	2,00%	16 000
07/2014 - 07/2017	CAP acheté	2,00%	10 000
07/2014 - 07/2017	CAP acheté	2,00%	10 000
		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 du compte de résultats consolidé, étant donné qu'ils ne sont pas comptabilisés comme des instruments de couverture.

	30-06-2015	31-12-2014
JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS		
Couverture de flux de trésorerie :		
- Options CAP achetées	4	8
- Options IRS achetées	-	- 88
TOTAL	4	- 80
 VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS	 30-06-2015	 31-12-2014
SITUATION AU 1ER JANVIER	- 80	- 269
Variation de la période :		
- Variation de juste valeur reconnue dans le compte de résultats consolidé	84	189
SITUATION AU 30 JUIN / 31 DÉCEMBRE	4	- 80

Aucun instrument n'a fait l'objet d'une documentation de couverture au 30 juin 2015.

19. PROVISIONS

Les composantes des provisions évoluent comme suit :

	30-06-2015	31-12-2014
Provisions attachées aux ventes	3 477	3 477
Autres provisions	27	30
	ATTACHÉES AUX VENTES	3 504
	AUTRES	3 507
TOTAL DES PROVISIONS	3 504	3 507
PROVISIONS AU 1ER JANVIER	3 477	3 507
Dotations	-	-
Utilisations	-	-
Reprises	-	- 3
VARIATIONS DE L'EXERCICE	-	- 3
PROVISIONS AU 30 JUIN / 31 DÉCEMBRE	3 477	3 504
Dont provisions courantes	3 480	3 483

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

La ventilation des provisions par secteur est la suivante :

	30-06-2015	31-12-2014
Bureaux	3 389	3 392
Résidentiel	20	20
Lotissement	95	95
TOTAL	3 504	3 507

Variation des provisions actées en autres charges opérationnelles

Variation des provisions liées aux pensions

VARIATION DES PROVISIONS (ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE)

20. DETTES COMMERCIALES

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur

	30-06-2015	31-12-2014
Bureaux	8 932	4 325
Résidentiel	5 590	5 490
Lotissement	1 526	2 436
TOTAL DETTES COMMERCIALES COURANTES	16 048	12 251

Les dettes commerciales non courantes, 1 509 KEUR, sont relatives à l'activité Lotissement

21. AUTRES PASSIFS COURANTS

Les composantes de cette rubrique sont :

	30-06-2015	31-12-2014
Dettes sociales	364	537
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer	1 216	445
Acomptes reçus	6 986	1 553
Avances de coentreprises et entreprises associées	6 905	5 317
Charges à imputer et produits à reporter	626	544
Subsides d'exploitation	1 281	1 810
Autres passifs courants	1 517	1 421
TOTAL DES AUTRES PASSIFS COURANTS	18 895	11 627

Les autres passifs courants sont relatifs aux secteurs suivants :

	30-06-2015	31-12-2014
Bureaux	12 760	4 833
Résidentiel	5 454	6 088
Lotissement	681	706
TOTAL DES AUTRES PASSIFS COURANTS	18 895	11 627

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

22. VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

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

	30-06-2015	30-06-2014
Stocks, incluant les acquisitions de sociétés qui ne sont pas considérées comme des activités	-10 788	-6 674
Créances commerciales et autres actifs courants	-6 641	-1 535
Dettes commerciales et autres dettes courantes	11 147	129
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	-6 282	-8 080

et est relative aux secteurs suivants :

	30-06-2015	30-06-2014
Bureaux	1 480	-9 457
Résidentiel	-5 725	4 273
Lotissement	-2 037	-2 896
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	-6 282	-8 080

23. PRINCIPAUX ENGAGEMENTS

	30-06-2015	31-12-2014
Engagements d'acquisition de stocks	17 285	20 785
Engagements de cession de stocks	23 263	6 547

24. 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.

25. 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 2015 jusqu'à la date du 24 septembre 2015, date à laquelle les états financiers ont été approuvés par le Conseil d'Administration.

3. DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

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 :

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

Immobel SA

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2015

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 2015, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des flux de trésorerie et l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 25.

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 472.448 (000) EUR et l'état consolidé résumé du résultat global présente un bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élevant à 8.271 (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 25 septembre 2015

Le commissaire


DELOITTE Revisors d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL

Représentée par Laurent Boxus