

I. RAPPORT INTERMEDIAIRE

AU 30 JUIN 2023

SOMMAIRE

I. Rapport intermédiaire	1
II. Rapport de gestion intermédiaire	2
A. Faits marquants.....	2
B. Aperçu du projet.....	5
III. États financiers consolidés condensés intermédiaires	8
A. État consolidé condensé des pertes et profits, et autres éléments du résultat global (en milliers d'euros)	8
B. État consolidé condensé de la situation financière (en milliers d'euros)	9
C. État consolidé condensé des flux de trésorerie (en milliers d'euros).....	10
D. État consolidé condensé des variations des fonds propres (en milliers d'euros).....	11
E. Notes sur les états financiers consolidés condensés intermédiaires.....	12
IV. Déclaration de la direction	36
V. Rapport de l'auditeur	37

II. RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

A. Faits marquants

RÉSULTATS D'IMMOBEL POUR LE PREMIER SEMESTRE 2023 IMMOBEL GARDE LE CAP MALGRÉ LES TURBULENCES DU MARCHÉ

Immobel navigue à travers les fortes turbulences géopolitiques et macroéconomiques et le ralentissement des marchés immobiliers.

- **Les conditions macroéconomiques** sont restées difficiles au premier semestre 2023, avec une inflation toujours élevée et des taux d'intérêt en hausse.
- Ces facteurs ont provoqué un resserrement des conditions de crédit et une hausse des coûts de financement sur **le marché immobilier mondial**, entraînant une baisse significative des transactions. Toutefois, dans la plupart des villes européennes, les fondamentaux de l'immobilier résidentiel et des bureaux performants restent sains, l'offre et la demande étant en déséquilibre structurel.
- Malgré le contexte macroéconomique défavorable et les tensions persistantes sur le marché immobilier, **Immobel relève ces défis avec confiance**. Alors que **le marché résidentiel belge** ralentit, les ventes résidentielles belges d'Immobel se portent relativement bien – les autres marchés résidentiels rencontrent plus de difficultés. De même, bien que le marché de l'investissement institutionnel pour les bureaux soit en mode "attentiste", l'activité locative des **immeubles de bureaux durables d'Immobel, situés dans des emplacements de premier choix, prend de l'ampleur**. Les entreprises continuent de se tourner vers des espaces attractifs, afin d'offrir à leurs employés une expérience de travail stimulante et de répondre aux normes plus strictes en matière de durabilité.
- Au premier semestre 2023, **le résultat net sous-jacent¹ a atteint 6,5 millions d'euros et le résultat net - 2,8 millions d'euros**. Cette baisse du résultat net était anticipée et s'explique principalement par les charges exceptionnelles associées aux mesures stratégiques de réduction des coûts prises fin 2022.
- Ces mesures permettront une transition de la croissance à **l'excellence opérationnelle**. D'une part, la société a décidé de réorienter ses activités de développement de projets résidentiels de taille réduite en banlieue parisienne vers le développement de projets à usage mixte dans le centre de Paris. Et d'autre part, Immobel Capital Partners, l'activité de gestion des investissements immobiliers, a été déplacé de Londres à Bruxelles. Ces mesures ont permis de réduire de 30 % les frais généraux annuels, qui sont passés de 50 millions d'euros à 35 millions d'euros. Toutefois, ces actions ont entraîné une charge exceptionnelle de 9,3 millions d'euros au cours du premier semestre 2023, impactant le résultat net.
- Immobel maintient un bilan et une trésorerie solides. La légère augmentation de son ratio d'endettement² à 58,5% peut être principalement attribuée à des projets de bureaux achevés et détenus en portefeuille, à savoir Multi (Bruxelles), Cala (Liège), Central Point (Varsovie) et White Rose Park (Leeds). Cette hausse reste toutefois bien maîtrisée, grâce aux 16 millions d'euros³ de revenus

1 Résultat net part du groupe hors coûts exceptionnels non récurrents.

2 Le ratio d'endettement est calculé en divisant la dette nette par la somme de la dette nette et des capitaux propres part du Groupe.

3 Part d'Immobel

locatifs indexés générés par ces bureaux via des baux à long terme. En outre, Immobel utilise différents types d'instruments, tels que les swaps de taux d'intérêt, pour couvrir son exposition aux taux d'intérêt variables, ce qui a permis de ramener le coût moyen de la dette à 3 % sur le premier semestre 2023. Enfin, Immobel a toujours inscrit ses actifs au bilan au prix coûtant, réduisant ainsi le risque de dépréciation de la valeur comptable de ses actifs en cas de baisse des marchés.

- Immobel a constaté une amélioration dans l'obtention des permis pour ses projets. À ce jour, Immobel a obtenu des permis définitifs pour 311 millions d'euros en valeur brute de développement (GDV)⁴, y compris les projets de premier plan OXY (70 000 m²) et The Muse⁵ (9 000 m²) à Bruxelles. La valeur brute totale de développement d'Immobel est restée stable à 5,7 milliards d'euros.

Business update | Des conditions de marché difficiles

Les marchés résidentiels dans les pays clés d'Immobel sont sous pression, principalement en raison de la hausse des taux hypothécaires. Toutefois, malgré cet environnement de marché difficile, les ventes résidentielles d'Immobel en Belgique se portent relativement bien. Nous avons lancé avec succès The Commodore (115 unités de logement) à Bruxelles et la deuxième phase de l'Îlot Saint-Roch (291 unités de logement) à Nivelles.

Les ventes de projets résidentiels ont considérablement ralenti en France, au Luxembourg et en Allemagne. Bien que nos projets sur ces marchés soient pour la plupart réalisés, c'est-à-dire vendus à 86 %, nous assistons à un ralentissement significatif des ventes. Granary Island (652 unités de logement) à Gdansk, en Pologne, a été entièrement vendu.

Le marché de l'investissement institutionnel pour les bureaux est au point mort. Toutefois, les immeubles de bureaux achevés et non vendus d'Immobel sont presque entièrement loués, à savoir Multi (Bruxelles), Cala (Liège), Central Point (Varsovie) et White Rose Park (Leeds). Ils génèrent des revenus locatifs réguliers qui rapportent à Immobel 16 millions d'euros de revenus locatifs par an. De plus, l'indexation de ces loyers joue un rôle important pour contrer la hausse des taux de capitalisation.

Octroi de permis | Nouveaux permis obtenus pour des projets clés

Au cours du premier semestre 2023, des permis définitifs ont été obtenus pour des nouveaux projets d'une valeur brute totale de développement (GDV) de 311 millions d'euros.

Immobel a obtenu les permis définitifs pour transformer l'ancien Centre Monnaie, situé au cœur de Bruxelles, en un complexe durable à usage mixte de 70.000 m² appelé **OXY**. Immobel (pour le compte d'Immobel Belux Office Development Fund) a obtenu les permis définitifs pour **The Muse**, un projet de bureaux durables de 9.000 m² dans un emplacement de premier choix dans le quartier européen, et **Saint-Honoré**, un immeuble commercial et de bureaux à usage mixte d'environ 2.700 m² situé rue Saint Honoré dans le 8ème arrondissement à Paris. Nous avons également reçu les permis définitifs pour les projets d'Immobel Home, le **Domaine du Fort** près de Liège (13.000 m²) et un nouveau quartier résidentiel à Tielt (29.000 m²). Enfin, des permis ont aussi été obtenus pour **Brouck'R** à Bruxelles (37.000 m²) et pour **Le Pacifique Issy-Les-Moulineaux** (4.000 m²) et **Tati Barbès**, à Paris (7.980 m²).

⁴ Valeur brute de développement (GDV) : chiffre d'affaires futur total attendu (part du Groupe) pour un projet ou tous les projets du portefeuille actuel (y compris les projets soumis à des conditions suspensives pour lesquels la direction estime qu'il y a une forte probabilité de concrétisation).

⁵ Détenu par Immobel Belux Office Development Fund

Au premier semestre 2023, ImmoBel a introduit des demandes de permis principalement pour Lebeau à Bruxelles (36.000 m²) et Kiem au Luxembourg (23.460 m²). Kiem est le premier projet immobilier conçu selon une approche "circulaire" au Kirchberg. Il est le résultat d'un partenariat public-privé comprenant notamment le Fonds du Kirchberg. Le complexe offrira 148 appartements de qualité, principalement des logements abordables, dans quatre immeubles distincts.

Durabilité et responsabilité sociétale des entreprises

A la suite de l'analyse réalisée au quatrième trimestre 2022, ImmoBel a mis en œuvre son plan d'action dès le premier semestre 2023 afin de se conformer pleinement à **la directive européenne relative à la publication d'informations en matière de durabilité pour les entreprises (CSRD)** d'ici fin 2024, soit un an avant l'échéance. Nous avons lancé une évaluation des risques et des opportunités (matérialité financière) ainsi que de l'impact que nous avons sur la société et l'environnement (matérialité d'impact).

Notre **approche ESG** a été **récompensée** par un prix de la Région bruxelloise pour notre **projet OXY**, dont les travaux de rénovation ont commencé cet été. Dans le même temps, notre propre siège, **Multi**, est nommé **pour les European Awards for Excellence de l'Urban Land Institute**. Ces projets se distinguent par la conservation élevée du bâtiment existant, la réutilisation des matériaux sur site, un concept énergétique entièrement décarboné et **la liaison vers le piétonnier grâce à l'activation des rez-de-chaussée, une promenade verte accessible au public ainsi que des équipements d'intérêt collectif**.

L'équipe d'ImmoBel et la transition

ImmoBel est reconnu pour attirer et former les meilleurs talents du marché immobilier, notamment grâce à l'Académie ImmoBel. Et nos efforts pour garder ces talents au sein de notre entreprise portent leurs fruits. La preuve en est que notre Comité exécutif est composée de personnes issues de la structure d'ImmoBel. Cette équipe cohérente et motivée partage les valeurs, les principes et l'excellence qu'ImmoBel a mis en place depuis la fusion. Le Conseil d'administration a une confiance totale en leurs capacités de traverser cette période de grande volatilité des marchés. Adel Yahia, qui succédera à notre CEO Marnix Galle en 2025, a pris en charge les divisions de support du Groupe tout en poursuivant la direction des activités belges et luxembourgeoises. En outre, Marnix a transféré des responsabilités internationales à notre nouveau membre du Comité exécutif, Olivier Thiel, qui prouve que la valeur n'attend pas le nombre des années. Adel Yahia, qui succédera à Marnix en 2025 au poste de CEO, a pris en charge les divisions de support du Groupe tout en poursuivant la direction des activités belges et luxembourgeoises. Les deux autres membres du Comité exécutif, Stephanie De Wilde et Karel Breda, accomplissent aussi un travail remarquable à un rythme soutenu. Ces nouveaux dirigeants sont prêts et motivés pour contribuer au développement d'ImmoBel au cours de la prochaine décennie. Les jeunes hauts potentiels de l'entreprise ont aussi l'opportunité d'accéder à de plus hautes responsabilités, afin d'accroître la motivation et la rétention au sein d'ImmoBel.

B. Aperçu du projet

Aperçu des principaux projets dans le portefeuille du Groupe ImmoBel au 30 juin 2023
(par ordre de surface du projet).

BELGIQUE

Projet	Surface 1000(m ²)	Situation	Utilisation	Construction	Achèvement	Quote-part ImmoBel
Slachthuisite	240	Anvers	Résidentiel	Q2 2022	2030+	30%
Proximus	119	Bruxelles	Mixte	Q2 2024	Q1 2027	100%
Oxy	71	Bruxelles	Mixte	Q1 2024	Q1 2027	50%
Universalis Park 3	68	Bruxelles	Mixte	Q4 2028	2030+	50%
Key West	61	Bruxelles	Mixte	Q2 2024	Q4 2028	50%
Panorama	TBD	Bruxelles	Mixte	Q3 2020	2030+	40%
Ciney	47	Ciney	Résidentiel	Q1 2025	2030+	100%
Multi	46	Bruxelles	Bureaux	Q1 2019	Q1 2022	50%
Lebeau	39	Bruxelles	Mixte	Q4 2024	Q4 2026	100%
Brouck'R	37	Bruxelles	Mixte	Q2 2024	Q3 2026	50%
Universalis Park 2	34	Bruxelles	Résidentiel	Q2 2024	Q2 2028	50%
Isala	33	Bruxelles	Mixte	Q3 2024	Q2 2026	76%
Ilôt Saint-Roch	32	Nivelles	Résidentiel	Q1 2022	Q2 2026	100%
Lalys	31	Astene	Résidentiel	Q3 2020	Q3 2026	100%
Eghezée	30	Eghezée	Résidentiel	Q2 2024	Q3 2029	100%
't Park	27	Tielt	Résidentiel	Q1 2023	Q3 2028	100%
O'Sea (phase 3)	24	Ostend	Résidentiel	Q2 2022	Q1 2025	100%
O'Sea (phase 2)	24	Ostend	Résidentiel	Q3 2019	Q4 2022	100%
Cala	20	Liège	Bureaux	Q3 2018	Q4 2020	30%
Beveren	15	Beveren	Résidentiel	Q1 2025	Q1 2027	50%
Domaine du Fort	15	Barchon	Résidentiel	Q3 2020	Q1 2026	100%
The Commodore	12	Bruxelles	Résidentiel	Q4 2023	Q1 2026	100%
The Muse	9	Bruxelles	Bureaux	Q1 2024	Q1 2025	20%
Les Cinq Sapins	9	Wavre	Résidentiel	Q1 2019	Q1 2024	100%
Héros	4	Bruxelles	Résidentiel	Q4 2022	Q1 2025	100%

FRANCE

Projet	Surface 1000(m ²)	Situation	Utilisation	Construction	Achèvement	Quote-part Immobel
Rueil-Malmaison	27	Rueil-Malmaison	Mixte	TBD	TBD	100%
Aubervilliers Zac Du Fort Îlot A	18	Aubervilliers	Résidentiel	Q4 2021	Q4 2024	50%
Savigny - Sur - Orge -17/27 Rue Chateaubriand	14	Savigny-sur-orge	Résidentiel	Q4 2021	Q3 2024	100%
Aubervilliers Zac Du Fort Îlot B	9	Aubervilliers	Résidentiel	Q4 2021	Q2 2024	50%
Paris 14 / Montrouge	9	Paris	Bureaux	Q3 2025	Q2 2027	100%
Tati	8	Paris	Mixte	Q1 2024	Q4 2025	100%
Bussy St Georges Golf	7	Bussy saint georges	Résidentiel	Q2 2022	Q3 2024	100%
Richelieu	6	Paris	Bureaux	Q2 2024	Q4 2025	10%
Osny - 1 Rue De Cergy	6	Osny	Résidentiel	Q3 2022	Q3 2025	60%
Avon - 29 Bis Avenue Du Général De Gaulle	5	Avon	Résidentiel	Q3 2022	Q4 2024	100%
Bondy Canal	5	Bondy	Résidentiel	TBD	TBD	40%
Montevrain - 144 Av T De Champagne	5	Montevrain	Résidentiel	Q3 2021	Q4 2023	100%
Paris 19 - Buttes Chaumont	5	Paris	Résidentiel	TBD	TBD	100%
Saint-Antoine	5	Paris	Mixte	Q4 2022	Q3 2024	100%
Nanterre - 48 Boulevard De Pesaro	4	Nanterre	Résidentiel	TBD	TBD	100%
Issy Les Moulineaux	4	Issy les moulineaux	Résidentiel	TBD	TBD	100%
Othis - La Jalaise	4	Othis	Résidentiel	Q3 2022	Q3 2024	100%
St Honoré	3	Paris	Mixte	Q1 2023	Q3 2024	10%
Montlhery 2 - Ch Des Poutils / Route D'Orléans	2	Montlhery	Résidentiel	Q1 2023	Q1 2025	20%

LUXEMBOURG

Projet	Surface 1000(m ²)	Situation	Utilisation	Construction	Achèvement	Quote-part Immobilier
Kiem	32	Luxembourg	Mixte	Q3 2024	Q3 2027	70%
Polvermillen	27	Luxembourg	Mixte	Q4 2025	Q3 2028	100%
Schoettermarial	22	Luxembourg	Mixte	Q1 2027	Q2 2029	50%
Liewen	14	Mamer	Résidentiel	Q3 2022	Q4 2027	100%
Livingstone - Lot1	13	Luxembourg	Mixte	Q3 2020	Q2 2023	33%
Total (Gasperich)	12	Luxembourg	Résidentiel	Q1 2026	Q3 2027	100%
Cat Club (Rue de Hollerich)	11	Luxembourg	Mixte	Q3 2027	2030+	100%
River Place	8	Luxembourg	Mixte	Q2 2025	Q2 2027	100%
Godbrange	7	Godbrange	Résidentiel	Q4 2025	Q1 2027	100%
Canal 44	6	Esch-sur-Alzette	Résidentiel	Q2 2021	Q1 2025	100%
Thomas	6	Strassen	Bureaux	Q3 2027	Q1 2029	100%
Nova	4	Luxembourg	Bureaux	Q1 2021	Q2 2023	100%
Scorpio	4	Luxembourg	Bureaux	Q4 2025	Q1 2028	20%

POLOGNE

Projet	Surface 1000(m ²)	Situation	Utilisation	Construction	Achèvement	Quote-part Immobilier
Granary Island	76	Gdansk	Mixte	Phase 1: Q1 2017 Phase 2: Q2 2019	Phase 1: Q4 2019 Phase 2: Q3 2024	90%
Central Point	28	Warsaw	Bureaux	Q2 2018	Q4 2021	50%

ALLEMAGNE

Projet	Surface 1000(m ²)	Situation	Utilisation	Construction	Achèvement	Quote-part Immobilier
Gutenberg	25	Berlin	Mixte	Q1 2025	Q1 2027	100%
Eden	20	Frankfurt	Résidentiel	Q3 2019	Q2 2023	100%

ESPAGNE

Projet	Surface 1000(m ²)	Situation	Utilisation	Construction	Achèvement	Quote-part Immobilier
Four Seasons Marbella Resort	72	Marbella	Leisure	Q1 2025	2030+	50%

III. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS CONDENSÉS INTERMÉDIAIRES

A. État consolidé condensé des pertes et profits, et autres éléments du résultat global (en milliers d'euros)

	NOTES	30-06-23	30-06-22
REVENUS OPÉRATIONNELS		83 638	130 795
Chiffre d'affaires	7	79 086	124 614
Revenus locatifs	8	2 569	4 872
Autres revenus opérationnels	9	1 983	1 308
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-85 459	-117 745
Coût des ventes	10	-67 579	-103 637
Frais de commercialisation		- 19	- 184
Frais d'administration	11	-17 861	-13 924
PROFIT OPÉRATIONNEL		-1 820	13 050
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		1 359	1 212
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	12	1 359	1 212
PROFIT OPÉRATIONNEL ET PART DANS LE RESULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES, NET D'IMPÔT		- 461	14 262
Produits d'intérêt		3 796	2 187
Charges d'intérêt		-4 272	-3 644
Autres produits financiers		1 311	116
Autres charges financières		-1 523	-2 729
COÛTS FINANCIERS NET	13	- 688	-4 070
PROFIT AVANT IMPÔTS		-1 149	10 192
Impôts	14	-1 506	-1 293
PROFIT DE LA PÉRIODE		-2 655	8 899
Parts ne donnant pas le contrôle		136	- 240
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		-2 791	9 139
PROFIT DE LA PÉRIODE		-2 655	8 899
Autres éléments du résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		5 255	1 690
Ecart de conversion		226	- 204
Cash flow hedging		5 029	1 894
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RESULTAT GLOBAL		5 255	1 690
PROFIT GLOBAL DE LA PÉRIODE		2 600	10 589
Parts ne donnant pas le contrôle		- 211	102
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		2 811	10 487
BENEFICE PAR ACTION (EUR) (BASE/DILUÉ)	10	-0,28	0,92

B. État consolidé condensé de la situation financière

(en milliers d'euros)

ACTIFS	NOTES	30-06-23	31-12-22
ACTIFS NON COURANTS		373 341	362 294
Immobilisations incorporelles		1 573	1 357
Immobilisations corporelles		3 650	4 122
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	16	8 655	9 937
Immeubles de placement	17	66 990	67 686
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	18	148 237	144 891
Avances aux coentreprises et entreprises associées	18	116 022	111 527
Actifs d'impôts différés	19	23 529	21 733
Autres actifs financiers non courants		3 479	
Garanties et cautions en espèces		1 207	1 041
ACTIFS COURANTS		1 322 867	1 385 733
Stocks	20	1047 330	985 726
Créances commerciales	21	21 019	17 591
Actifs de contrats	22	24 135	42 148
Créances fiscales		264	988
Acomptes et autres créances	23	47 157	56 217
Avances aux coentreprises et entreprises associées	18	8 821	3 450
Autres actifs financiers courants		5 781	3 687
Trésorerie et équivalents de trésorerie	24	168 360	275 926
TOTAL DES ACTIFS		1 696 208	1 748 027

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	30-06-23	31-12-22
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		544 941	573 140
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		528 609	556 552
Capital		97 257	97 257
Résultats non distribués		428 905	456 249
Réserves		2 448	3 046
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE		16 332	16 588
PASSIFS NON COURANTS		680 567	744 480
Pensions et obligations similaires		567	567
Impôts différés	19	23 834	21 136
Dettes financières	24	656 166	722 777
PASSIFS COURANTS		470 700	430 408
Provisions		4 222	3 829
Dettes financières	24	258 752	179 723
Dettes commerciales	25	66 452	98 384
Passifs de contrats	26	70 276	51 485
Dettes fiscales		1 763	13 057
Dettes sociales, TVA et autres dettes fiscales	27	16 550	20 021
Charges à payer et autres montants à payer	27	21 143	34 339
Avances des entreprises et entreprises associées	18	31 542	29 570
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 696 208	1 748 027

C. État consolidé condensé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)

	NOTES	30/06/2023	30/06/2022
Revenus opérationnels		83 638	130 795
Charges opérationnelles		-85 459	-117 745
Amortissements et dépréciations d'actifs	11	2 297	2 371
Variation des provisions & autres éléments		438	567
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		914	15 988
Variation du fonds de roulement	28	-61 128	-29 858
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT IMPÔTS PAYÉS		-60 214	-13 870
Impôts payés	14	-13 177	-2 332
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		-73 391	-16 202
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres investissements		-1 338	-3 034
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres investissements		364	27
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées	18	10 789	105 685
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées	18	-29 605	-144 596
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées	18	7 928	45 501
Intérêts reçus	13	3 796	2 187
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		-8 066	5 770
Produits d'emprunts	24	100 742	234 217
Remboursements d'emprunts	24	-87 108	-195 180
Intérêts payés	13	-9 329	-8 061
Produit de la vente d'actions propres			68
Dividendes payés		-30 414	-30 409
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		-26 109	635
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		-107 566	-9 797
CHANGEMENT DE PÉRIMÈTRE OU DE MÉTHODE DE CONSOLIDATION			
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE LA PERIODE		275 926	273 377
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PERIODE		168 360	263 580

D. État consolidé condensé des variations des fonds propres (en milliers d'euros)

	CAPITAL	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	RÉSERVES D'ACQUISITION	RÉSERVES POUR ACTIONS PROPRES	RÉSERVES POUR ECARTS DE CONVERSION	GAINS ET PERTES ACTUARIELS CUMULÉS	RÉSERVES ASSOCIÉES AU HEDGING FINANCIER	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
2023										
Situation au 01-01-2023	97 256	329 163	124 869	-1 137	2 704	545	3 152	556 552	16 588	573 140
Résultat de la période		-2 791						-2 791	136	-2 655
Autres éléments du résultat global		- 846			247		6 201	5 602	- 347	5 255
Résultat global de la période		-3 637			247		6 201	2 811	-211	2 600
Dividendes et autres allocataires payés		-30 414						-30 414	- 42	-30 456
Autres mouvements		- 339						- 339	- 3	- 342
Transactions avec actionnaires de la société		-30 753						-30 753	- 45	-30 798
Mouvements de l'exercice		-34 391			247		6 201	-27 942	- 256	-28 198
Situation au 30-06-2023	97 256	294 772	124 869	-1 137	2 951	545	9 353	528 609	16 332	544 941

	CAPITAL	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	RÉSERVES D'ACQUISITION	RÉSERVES POUR ACTIONS PROPRES	RÉSERVES POUR ECARTS DE CONVERSION	GAINS ET PERTES ACTUARIELS CUMULÉS	RÉSERVES ASSOCIÉES AU HEDGING FINANCIER	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
2022										
Situation au 01-01-2022	97 256	349 109	124 869	-1 204	1 326	434	- 223	571 567	11 352	582 919
Résultat de la période		9 139						9 139	- 240	8 899
Autres éléments du résultat global		- 204				- 299	1 851	1 348	342	1 690
Résultat global de la période		8 935				- 299	1 851	10 487	102	10 589
Transactions sur actions propres		- 73		68				- 5		- 5
Dividendes et autres allocataires payés		-30 409						-30 409		-30 409
Variations de périmètre		- 457						- 457	528	71
Autres mouvements		- 27		- 1				- 28		- 28
Transactions avec actionnaires de la société		-30 966		67				-30 899	528	-30 371
Mouvements de l'exercice		-22 031		67	- 299		1 851	-20 412	630	-19 782
Situation au 30-06-2022	97 256	327 078	124 869	-1 137	1 027	434	1 628	551 155	11 982	563 137

Comme approuvé par l'assemblée générale du 9 mai 2023, un dividende brut de 30 414 milliers d'euros (soit 3,05 par action, hors actions propres) a été versé aux actionnaires. Le capital social d'Immobel SA est représenté par 9 997 356 actions ordinaires, dont 25 434 actions propres.

Au 30 juin 2023, aucune transaction sur actions propres n'a été enregistrée pendant l'année en cours.

Conformément à l'IAS 32, ces actions propres sont déduites des fonds propres. Ces actions propres n'octroient aucun droit de vote ni de dividende.

Le 30 juin 2023, les actions propres résultant de la fusion avec ALLFIN restent évaluées au cours de l'action du 29 juin 2016, date de la fusion.

La réserve d'acquisition a été générée par la fusion entre ALLFIN et IMMOBEL le 29 juin 2016 et reste inchangée depuis.

Les ajustements de conversion des devises sont liés aux entités polonaises dont la monnaie fonctionnelle est le PLN et aux entités britanniques dont la monnaie fonctionnelle est la GBP.

E. Notes sur les états financiers consolidés condensés intermédiaires

Note 1. Base de préparation

Immobel (« la Société ») est une société de droit belge dont les actions sont cotées en bourse (Euronext – IMMO). Les états financiers consolidés condensés intermédiaires du Groupe comprennent la Société, ses filiales et la participation du Groupe dans les entreprises associées et les partenariats (ci-après dénommées « le Groupe »). Le Groupe est actif dans le domaine de la promotion immobilière, avec des activités en Belgique, en France, au Luxembourg, en Allemagne, en Pologne, en Espagne et au Royaume-Uni.

Les états financiers consolidés condensés intermédiaires au 30 juin 2023 et pour le semestre se terminant à cette date ont été préparés conformément à la norme comptable IAS 34 Information financière intermédiaire, telle qu'adoptée au sein de l'Union européenne. Ils doivent être lus conjointement avec les derniers états financiers consolidés annuels du Groupe au 31 décembre 2022 et pour l'exercice clos à cette date (ci-après dénommés « les derniers états financiers annuels »). Ils ne comprennent pas toutes les informations requises pour un ensemble complet d'états financiers préparés conformément aux normes IFRS. Cependant, des notes explicatives sélectionnées sont incluses pour expliquer les événements et les transactions qui sont importants pour comprendre les changements dans la situation financière et la performance du Groupe depuis les derniers états financiers annuels.

Le conseil d'administration de la Société a autorisé la publication de ces états financiers intermédiaires le 14 septembre 2023.

Note 2. Principes et méthodes comptables

Sauf dans les cas décrits ci-dessous, les méthodes comptables appliquées dans ces états financiers intermédiaires sont les mêmes que celles appliquées dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2022 et pour l'exercice se terminant à cette date.

Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} janvier 2023

Un certain nombre de nouvelles normes comptables et de modifications des normes comptables entrent en vigueur pour les exercices commençant après le 1^{er} janvier 2023. Aucune norme ou interprétation nouvelle ou modifiée entrant en vigueur pour la première fois pour le rapport intermédiaire du semestre clôturé le 30 juin 2023 n'a eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés intermédiaires condensés. Le Groupe n'a adopté par anticipation aucune des normes comptables nouvelles ou modifiées à venir dans le cadre de la préparation des présents états financiers consolidés condensés intermédiaires.

Le Groupe ne prévoit pas non plus d'adopter par anticipation les normes comptables nouvelles ou modifiées. L'impact de la première application ne devrait pas être significatif.

Modifications d'IAS 1 Présentation des états financiers :

- Classification des passifs en tant que passifs courants ou non courants (publiée le 23 janvier 2020) ;
- Classification des passifs en tant que courants ou non courants — Report de la date d'entrée en vigueur (publiée le 15 juillet 2020) ; et
- Passifs non courants assortis de clauses restrictives (publiée le 31 octobre 2022)

Modifications d'IAS 1 Présentation des états financiers : Le document **Classification des passifs en tant que passifs courants ou non courants**, publié le 23 janvier 2020, clarifie un critère d'IAS 1 pour classer un passif comme non courant : l'exigence pour une entité d'avoir le droit de différer le règlement du passif pendant au moins 12 mois après la période de reporting.

Les modifications :

- précisent que le droit d'une entité de différer le règlement doit exister à la fin de la période de reporting ;
- précisent que la classification n'est pas affectée par les intentions ou les attentes de la direction quant à l'exercice par l'entité de son droit de différer le règlement ;
- clarifient la manière dont les conditions de prêt affectent la classification ; et
- clarifient les exigences relatives à la classification des passifs qu'une entité réglera ou pourra régler en émettant ses propres instruments de capitaux propres.

Le 15 juillet 2020, l'IASB a publié le document **Classification des passifs en tant que passifs courants ou non courants – Report de la date d'entrée en vigueur (Modification d'IAS 1)**, reportant d'un an la date d'entrée en vigueur des modifications de janvier 2020.

Le 31 octobre 2022, l'IASB a publié le document **Passifs non courants assortis de clauses restrictives**, qui modifie IAS 1 et précise que les clauses restrictives (c'est-à-dire les conditions spécifiées dans un accord de prêt) à respecter après la date de reporting n'affectent pas la classification de la dette en tant que courante ou non courante à la date de reporting. Par contre, les modifications exigent qu'une entreprise fournisse des informations sur ces clauses restrictives dans les notes des états financiers.

Toutes les modifications sont applicables aux exercices comptables annuels ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024, l'adoption anticipée étant autorisée. Les modifications n'ont pas encore été approuvées par l'UE.

Modifications d'IFRS 16 Contrats de location : Le 22 septembre 2022, l'IASB a publié le document **Obligation locative découlant d'une cession-bail**, un nouveau modèle comptable qui aura un impact sur la manière dont un vendeur-preneur comptabilise les paiements de loyers variables dans le cadre d'une transaction de cession-bail.

Dans le cadre de ce nouveau modèle de comptabilisation des paiements variables, le vendeur-preneur :

- inclura les paiements variables estimés au titre de la location lors de l'évaluation initiale d'un passif de location résultant d'une transaction de cession-bail ; et
- après la comptabilisation initiale, appliquera les dispositions générales relatives à la comptabilisation ultérieure du passif locatif de telle sorte qu'il ne comptabilise aucun profit ou perte lié au droit d'utilisation qu'il conserve.

Ces modifications ne modifieront pas la comptabilisation des contrats de location autres que ceux résultant d'une transaction de cession-bail.

Les modifications sont applicables rétrospectivement aux exercices comptables annuels ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024, une application anticipée étant autorisée. Ces modifications n'ont pas encore été approuvées par l'UE.

Modifications d'IAS 12 Impôts sur le résultat : Le document **Réforme fiscale internationale – Modèle de règle du Pilier 2**, publié le 23 mai 2023, prévoit un allègement obligatoire temporaire de la comptabilisation

des impôts différés qui découlent de la législation mettant en œuvre les règles modèles GloBE. En vertu de cet allègement, les entreprises sont effectivement exemptées de provisionner et de divulguer l'impôt différé lié à l'impôt complémentaire. Elles doivent cependant indiquer qu'elles ont appliqué l'allègement.

L'allègement prend effet immédiatement et s'applique rétrospectivement. Il s'appliquera jusqu'à ce que l'IASB décide de le supprimer ou de le rendre permanent.

Les modifications requièrent également de nouvelles informations à fournir une fois que la législation fiscale est entrée en vigueur, mais avant que l'impôt complémentaire ne soit effectif et après que l'impôt complémentaire soit effectif. Ces nouvelles informations s'appliquent à partir du 31 décembre 2023. Les modifications n'introduisent pas de nouvelles obligations d'information dans les états financiers pour les périodes intermédiaires se terminant au plus tard le 31 décembre 2023.

Ces modifications n'ont pas encore été approuvées par l'UE.

Modifications d'IAS 7, Tableau des flux de trésorerie, et d'IFRS 7, Instruments financiers :

Informations à fournir : Le document **Ententes de financement de fournisseurs**, publié le 25 mai 2023, introduit des obligations d'information supplémentaires pour les entreprises qui concluent des ententes de financement avec leurs fournisseurs. Les modifications sont applicables aux exercices à compter du 1^{er} janvier 2024, une application anticipée étant autorisée. Toutefois, il est possible de bénéficier d'un certain allègement pour ce qui est de la fourniture de certaines informations au cours de l'année de la demande initiale. Ces modifications n'ont pas encore été approuvées par l'UE.

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces normes et interprétations sur les états financiers consolidés du Groupe est en cours. Le groupe ne s'attend pas à des changements significatifs résultant de l'application de ces normes.

Note 3. Principaux jugements et principales sources d'incertitudes liés aux estimations

Les principaux jugements et estimations comptables au 30 juin 2023 sont identiques à ceux donnés à la page 205 (Comptes consolidés) du rapport annuel de 2022. Ils concernent principalement les immeubles de placement, les actifs d'impôts différés et les stocks. Chacun de ces éléments est traité dans ce rapport aux notes 15, 17 et 18.

Note 4. Principaux risques et incertitudes

Le Groupe ImmoBel fait face aux risques et incertitudes inhérents au secteur du développement immobilier ainsi qu'à ceux liés au climat économique et financier général.

Le conseil d'administration estime que les principaux risques et incertitudes inclus aux pages 180 et suivantes (Rapport de gestion) du Rapport annuel de 2022 et à la page 205 sont toujours d'actualité pour les mois restants de 2023.

Note 5. Périmètre de consolidation

Le nombre d'entités comprises dans le périmètre de consolidation évolue comme suit :	30/06/2023	31/12/2022
Filiales - Intégration globale	158	160
Coentreprises - Mise en équivalence	51	50
Entreprises associées - Mise en équivalence	8	8
TOTAL	217	218

Les changements suivants ont été enregistrés au cours du premier semestre 2023 :

Entrée dans le périmètre de consolidation :

- Kiem 2050 S.à r.l., détenue à 70 % (contrôle conjoint avec le partenaire conformément à la convention d'actionnaires)

Sorties du périmètre de consolidation :

- Immo Carry LP, précédemment détenue à 90 %
- Immo GP (Écosse) Ltd, précédemment détenue à 90 %

Note 6. Secteur opérationnel — Informations financières par zone géographique

Les informations sectorielles sont présentées sur la base des secteurs opérationnels utilisés par le conseil d'administration pour surveiller la performance financière du Groupe, à savoir les zones géographiques (par pays). Le choix fait par le conseil d'administration de se concentrer sur la zone géographique plutôt que sur d'autres secteurs opérationnels possibles est motivé par les caractéristiques de marché locales (clients, produit, réglementation, culture, réseau local, environnement politique, etc.), qui sont les moteurs essentiels de l'activité.

L'activité principale du Groupe, le développement immobilier, s'exerce en Belgique, au Luxembourg, en France, en Allemagne, en Pologne, en Espagne et au Royaume-Uni.

La ventilation des ventes par pays dépend du pays où l'activité est exercée.

Les résultats et les éléments d'actif et de passif des segments comprennent des éléments qui peuvent être attribués à un segment, soit directement, soit sur la base d'une clé de répartition.

Conformément aux normes IFRS, la Société applique la norme IFRS 11 depuis le 1^{er} janvier 2014, ce qui modifie fortement la lecture des états financiers de la Société, sans modifier le résultat net et les fonds propres. Toutefois, le conseil d'administration considère que les données financières en application de la méthode d'intégration proportionnelle (avant la norme IFRS 11) donnent une meilleure image des activités et des états financiers. Par conséquent, les informations communiquées au conseil d'administration et présentées ci-dessous incluent la participation du Groupe dans des entreprises associées et coentreprises sur la base de la méthode d'intégration proportionnelle.

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
REVENUS OPÉRATIONNELS		111 696	154 262
Chiffre d'affaires		99 733	142 644
Revenus locatifs		9 165	7 721
Autres revenus opérationnels		2 798	3 897
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-107 206	-137 702
Coût des ventes		-86 949	-120 827
Frais de commercialisation		- 18	- 184
Frais d'administration		-20 238	-16 691
PROFIT OPÉRATIONNEL		4 490	16 560
COÛTS REPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		- 2	- 2
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt		- 2	- 2
PROFIT OPÉRATIONNEL ET PART DANS LE RÉSULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES, NET D'IMPÔT		4 488	16 558
Produits d'intérêt		3 333	1 568
Charges d'intérêt		-8 463	-4 833
Autres produits et charges		- 410	-2 609
COÛTS FINANCIERS NET		-5 539	-5 874
PROFIT DES ACTIVITÉS AVANT IMPÔTS		-1 051	10 684
Impôts		-1 745	-1 777
PROFIT DE LA PÉRIODE		-2 796	8 907
Parts ne donnant pas le contrôle		- 5	- 232
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		-2 791	9 139

	EUR ('000)	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL
		30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Belgique		48 034	8 205	78 781	21 263
Luxembourg		11 708	2 997	16 661	2 062
France		30 692	-3 226	32 344	-2 214
Allemagne		8 451	-239	14 350	-943
Pologne		548	807	508	-761
Espagne			-198		-62
Royaume-Uni		300	-3 858		-2 787
TOTAL CONSOLIDÉ		99 733	4 488	142 643	16 558

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE		EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
ACTIFS NON COURANTS			268 875	258 956
Immobilisations incorporelles et corporelles			5 223	5 479
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation			8 655	9 937
Immeubles de placement			132 852	133 520
Participations et avances aux coentreprise et entreprises associées			75 043	70 728
Impôts différés			29 253	27 008
Autres actifs non courants			17 850	12 284
ACTIFS COURANTS			1 771 685	1 840 242
Stocks			1 441 527	1 360 703
Créances commerciales			24 473	24 309
Actifs de contrats			24 369	45 128
Créances fiscales et autres actifs courants			77 676	88 252
Avances aux coentreprises et entreprises associées			7 531	6 588
Trésorerie et équivalents de trésorerie			196 109	315 262
TOTAL DES ACTIFS			2 040 559	2 099 198
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		EUR ('000)	544 346	572 644
PASSIFS NON COURANTS			786 298	847 078
Dettes financières			760 374	824 153
Impôts différés			25 357	22 358
Autres passifs non courants			567	567
PASSIFS COURANTS			709 915	679 476
Dettes financières			395 630	318 445
Dettes commerciales			76 875	113 780
Passifs de contrats			78 025	61 470
Dettes fiscales et autres passifs courants			142 122	168 699
Avances des entreprises et entreprises associées			17 262	17 083
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			2 040 559	2 099 198

Au 30 juin 2023 :

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	ACTIFS SECTORIELS NON-COURANTS	ACTIFS SECTORIELS COURANTS	ACTIFS ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique		12 652	1 072 287		1 084 939
Luxembourg		27 573	185 322		212 895
France		44 149	223 204		267 353
Allemagne		2	37 114		37 116
Pologne		12	100 351		100 363
Espagne		310	27 790		28 100
Royaume-Uni		62 051	- 1 822		60 229
Éléments non affectés ¹				249 564	249 564
TOTAL DES ACTIFS		146 749	1 644 246	249 564	2 040 559

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	PASSIFS SECTORIELS	PASSIFS ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique		936 824		936 824
Luxembourg		123 971		123 971
France		189 541		189 541
Allemagne		52 810		52 810
Pologne		102 042		102 042
Espagne		5 525		5 525
Royaume-Uni		50 753		50 753
Éléments non affectés ¹			34 747	34 747
TOTAL DES PASSIFS		1 461 466	34 747	1 496 213

Au 31 décembre 2022 :

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	ACTIFS SECTORIELS NON-COURANTS	ACTIFS ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS		CONSOLIDÉ
			SECTORIELS COURANTS	¹	
Belgique		13 481	994 168		1 007 649
Luxembourg		28 017	201 771		229 788
France		44 982	237 635		282 617
Allemagne		2	44 369		44 371
Pologne		29	82 317		82 346
Espagne		383	27 163		27 546
Royaume-Uni		62 065	3 550		65 615
Éléments non affectés ¹				359 265	359 265
TOTAL DES ACTIFS		148 959	1 590 974	359 265	2 099 198

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	PASSIFS ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS		CONSOLIDÉ
		SECTORIELS	¹	
Belgique			973 358	973 358
Luxembourg			128 411	128 411
France			198 079	198 079
Allemagne			59 144	59 144
Pologne			66 454	66 454
Espagne			5 949	5 949
Royaume-Uni			52 227	52 227
Éléments non affectés ¹			42 932	42 932
TOTAL DES PASSIFS			1 483 622	1 526 554

(1) Éléments non attribués : Actifs : Actifs d'impôts différés - Autres actifs financiers non courants - Autres actifs non courants - Créances fiscales - Autres actifs financiers courants - Trésorerie et équivalents - Passifs : Provisions - Passifs d'impôts différés - Dettes financières - Dettes fiscales - Instruments financiers dérivés.

Pour avoir une idée de la taille du portefeuille de projets en développement par zone géographique, il convient de prendre en compte les stocks et les immeubles de placement, vu que ces derniers contiennent des biens mis en location, acquis en vue d'être réaménagés.

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	EUR ('000)	30/06/2023		
		Bureaux	Residentiel	Lotissement
Belgique		354 016	320 392	71 628
Luxembourg		27 833	197 627	
France		232 629	61 563	
Allemagne			105 656	
Pologne		41 046	81 846	
Espagne			18 904	
Royaume-Uni		61 239		
TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT		716 763	785 988	71 628

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	EUR ('000)	31/12/2022		
		Bureaux	Residentiel	Lotissement
Belgique		352 681	306 298	80 192
Luxembourg		27 625	151 098	
France		220 397	59 922	
Allemagne			112 465	
Pologne		38 739	65 463	
Espagne			18 254	
Royaume-Uni		61 089		
TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT		700 531	713 500	80 192

Les principaux mouvements dans les stocks et les immeubles de placement sont dus au développement continu de tous les projets du portefeuille, les principaux mouvements provenant de Granaria en Pologne et de Saint-Antoine en France, ainsi que de l'acquisition de Gasperich au Luxembourg.

	EUR ('000)	30/06/2023	
		Information Sectorielle	Ajustements
Chiffre d'affaires		99 733	-20 647
Résultat opérationnel		4 488	-4 949
Total bilantaire		2 040 559	-344 352

Pour l'information sectorielle, les coentreprises sont consolidées selon la méthode d'intégration proportionnelle. Les ajustements résultent de l'application de la norme IFRS 11, entraînant la consolidation de coentreprises selon la méthode de mise en équivalence.

Note 7. Chiffre d'affaires

Le Groupe génère ses revenus au travers de contrats commerciaux portant sur le transfert de biens et de services dans les principales catégories de revenus suivantes :

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	30/06/2023
Belgique	6 649	31 311	639	38 599
Luxembourg	429	5 117		5 546
France	152	25 193		25 345
Allemagne		8 451		8 451
Pologne		548		548
Royaume-Uni	597			597
Total	7 827	70 620	639	79 086

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	30/06/2022
Belgique	40 106	29 578	2 393	72 077
Luxembourg	1 004	11 840		12 844
France	10	24 921		24 931
Allemagne		14 350		14 350
Pologne		412		412
Total	41 120	81 101	2 393	124 614

Les revenus pour la Belgique proviennent principalement de Lalys, O'Sea, Barchon et St Roch pour le résidentiel et de Guimard pour les bureaux, d'Eden pour l'Allemagne, de Canal pour le Luxembourg et de plusieurs projets résidentiels pour la France. Le chiffre d'affaires des projets résidentiels est en baisse, principalement en raison du nombre réduit de projets en vente à la suite de la baisse du nombre de permis octroyés au cours des dernières années, et le chiffre d'affaires des projets de bureaux est en baisse, principalement en raison du nombre limité de transactions de bureaux au cours du premier semestre de 2023.

L'analyse contractuelle des contrats de vente du Groupe a abouti à l'application des principes de reconnaissance suivants :

Vente d'immeubles de bureaux

Conformément à la norme IFRS 15, Immobilé évalue au cas par cas :

- Si l'accord, le contrat ou la transaction répond à la définition d'un contrat avec un client, compte tenu de la probabilité que le Groupe récupère la contrepartie à laquelle il a droit ;
- Si, en vertu d'un contrat, la vente du terrain, l'aménagement et la commercialisation représentent des obligations de prestation distinctes ;
- Si, pour chaque obligation, le revenu fait l'objet d'un transfert progressif de contrôle, notamment pour les projets susceptibles de satisfaire au troisième critère défini par la norme IFRS 15.35 (« Performance créant un actif spécifique et donnant naissance à un droit exécutoire au paiement de la valeur des travaux réalisés à date »), et doit être comptabilisé dans le temps.

Les conditions de paiement pour les ventes de bureaux sont négociées et stipulées dans les contrats individuels.

Ventes de projets résidentiels

Pour les projets « résidentiels », l'analyse a opéré une distinction entre le revenu des contrats pour lesquels les dispositions contractuelles et le contexte juridique (loi Breyne en Belgique ou équivalent au Luxembourg, en France et en Allemagne) établissent un transfert progressif du contrôle du bien à l'acquéreur, au fur et à mesure que la construction progresse et les autres revenus liés à des contrats avec des clients pour lesquels le contrôle est transféré à un moment donné.

Projets impliquant des unités résidentielles – contrats loi Breyne (Belgique, Luxembourg, France et Allemagne)

Conformément au cadre juridique en vigueur en Belgique et au Luxembourg, la propriété d'une unité résidentielle est progressivement transférée à l'acquéreur au cours de la période de construction, de sorte que le produit est comptabilisé au fil du temps pour les immeubles résidentiels lorsque la performance de l'entité ne crée pas un actif ayant une utilisation alternative pour l'entité et que l'entité a un droit exécutoire au paiement pour la performance accomplie à ce jour.

Le revenu (sans distinction entre « terrain » et « aménagement ») est comptabilisé au fil du temps pour chaque projet résidentiel en fonction de l'avancement des travaux mesuré par les coûts engagés et budgétisés.

En Pologne, le revenu est comptabilisé à la signature de l'acte final, c'est-à-dire une fois que l'unité vendue est livrée, car il n'existe pas de droit exécutoire au paiement de la valeur des travaux réalisés à date, conformément au cadre réglementaire.

Lotissement

Les revenus sont enregistrés lorsque l'actif est transféré et sont dus au moment de l'émission de l'acte notarié.

La ventilation du chiffre d'affaires selon ces différents principes de comptabilisation se présente comme suit :

	EUR ('000)	Moment de reconnaissance du revenu		
		Moment précis	Progressivement	30/06/2023
BUREAUX		7 827		7 827
RESIDENTIEL		548	70 072	70 620
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne ou équivalent			70 072	70 072
Unité résidentielle d'un projet - Autres		548		548
LOTISSEMENT		639		639
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES		9 014	70 072	79 086

	EUR ('000)	Moment de reconnaissance du revenu		
		Moment précis	Progressivement	30/06/2022
BUREAUX		18 584	22 536	41 120
RESIDENTIEL		412	80 689	81 101
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne ou équivalent			80 689	80 689
Unité résidentielle d'un projet - Autres		412		412
LOTISSEMENT		2 393		2 393
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES		21 389	103 225	124 614

Le revenu de la vente de Guimard a été comptabilisé à un moment précis.

Le prix de transaction relatif aux obligations de performance non réalisées ou partiellement réalisées au 30 juin 2023 s'élève à 113 millions d'euros.

Il concerne principalement les ventes d'unités résidentielles dont la construction est en cours (pour la totalité de leur valeur ou la partie non comptabilisée en fonction de l'avancement des travaux).

La direction du Groupe estime que 86 % du prix alloué à ces obligations de performance en suspens au 30 juin 2023 sera comptabilisé en produits au cours de l'année suivante.

Note 8. Revenus locatifs

La répartition par zone géographique se présente comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
Belgique		218	2 592
France		1 447	1 455
Luxembourg		904	825
TOTAL REVENUS LOCATIFS		2 569	4 872

Les principaux contributeurs sont Rueil-Malmaison en France et Thomas au Luxembourg. Le projet Isala ne fait plus l'objet de revenus locatifs.

Les conditions de location dépendent des contrats d'immeubles de placement et doivent être considérées entre 3 et 10 ans pour les contrats en cours.

Note 9. Autres produits d'exploitation

Ils se répartissent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
Autres produits		1 983	1 308
TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS		1 983	1 308

L'augmentation par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par des recouvrements d'impôts et de retenues à la source et à des refacturations diverses.

Note 10. Coût des ventes

Les coûts des ventes se ventilent comme suit par zone géographique :

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
Belgique		-30 376	-53 792
Luxembourg		-5 420	-12 155
France		-22 554	-21 974
Allemagne		-8 507	-15 162
Pologne		- 542	- 554
Espagne		- 62	
Royaume-Uni		- 119	
TOTAL COÛT DES VENTES		-67 579	-103 637

Le coût des ventes pour la Belgique est principalement lié à Lalys, O'Sea, Barchon, St Roch et Guimard, à Eden pour l'Allemagne, à Canal pour le Luxembourg et à d'autres projets résidentiels pour la France. Les coûts des ventes provenant de projets résidentiels sont moins élevés, principalement en raison du nombre réduit de projets en vente suite à la baisse du nombre de permis octroyés au cours des dernières années.

Note 11. Frais d'administration

Ils se répartissent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
Frais de personnel		-9 551	-4 546
Amortissements et dépréciations d'actifs		-2 297	-2 371
Autres charges opérationnelles		-6 013	-7 007
FRAIS D'ADMINISTRATION		-17 861	-13 924

D'une manière générale, les frais d'administration ont augmenté à la suite de la fermeture des activités d'Immobel Capital Partners à Londres et à la restructuration d'Immobel France.

Dépenses de personnel :

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
Rémunération et honoraires du personnel et des membres du Comité Exécutif		-18 088	-7 069
Frais de suivi de projets capitalisés sous la rubrique "stock"		10 126	5 756
Charges de sécurité sociale		-1 573	-1 703
Charges de retraite			- 30
Autres		- 16	- 963
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL		-9 551	-4 546

L'augmentation des salaires et honoraires du personnel et des membres du Comité exécutif est principalement due aux coûts exceptionnels liés aux indemnités de licenciement versées à la suite de la clôture d'Immobel Capital Partners et de la restructuration d'Immobel France. L'augmentation des coûts de suivi de projet capitalisés sous la rubrique 'stocks' est le résultat d'une allocation plus précise des coûts aux différents projets.

Amortissements et dépréciations d'actifs :

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
Amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles, et immeubles de placement		-2 297	-2 223
Réductions de valeur sur créances			- 148
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS D'ACTIFS		-2 297	-2 371

Autres charges opérationnelles :

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
Services et biens divers		-4 475	-6 237
Autres charges d'exploitation		-1 101	- 203
Provisions		- 437	- 567
TOTAL DES AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES		-6 013	-7 007

Principales composantes des services et biens divers :

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
Charges locatives des différents sièges		- 949	- 796
Rétribution de tiers, comprenant notamment les honoraires payés à des tiers		-2 497	-4 577
Autres services et biens divers, reprenant les fournitures faites à l'entreprise, les frais de publicité, les frais d'entretien et de réparations des immeubles destinés à la vente ou en attente de développement		-1 029	- 864
TOTAL DES SERVICES ET BIENS DIVERS		-4 475	-6 237

Note 12. Part dans le résultat des coentreprises et des entreprises associées, après impôt

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

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
Résultat opérationnel		6 964	3 500
Résultat financier		-4 851	-1 804
Impôts		- 754	- 484
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE		1 359	1 212

La diminution de la part du résultat des coentreprises et des entreprises associées est principalement due à l'augmentation des charges financières des projets Multitower en Belgique, Central Point en Pologne et White Rose Park au Royaume-Uni.

De plus amples informations concernant les coentreprises et les entreprises associées sont fournies à la note 18.

Note 13. Coûts financiers nets

Le résultat financier se décompose comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
Charges d'intérêts selon la méthode du taux d'intérêt effectif		-9 329	-8 061
Coûts financiers capitalisés sur projets en développement		5 057	4 513
Produits d'intérêts		3 796	2 187
Autres produits et charges financières		- 212	-2 709
RÉSULTAT FINANCIER		- 688	-4 070

Les revenus d'intérêts ont augmenté principalement grâce au produit des placements à court terme de l'excédent de trésorerie et à la hausse des revenus d'intérêts sur les avances aux coentreprises et aux entreprises associées.

Note 14. Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat se présentent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
Impôts courants relatifs à l'année en cours		-1 943	-2 405
Impôts courants relatifs aux exercices antérieurs		- 664	336
Impôts différés sur les différences temporaires		1 101	776
TOTAL DE LA CHARGE D'IMPOTS REPRISE AU RESULTAT GLOBAL		-1 506	-1 293
Impôts courants		-2 607	-2 069
Variation des créances et des dettes fiscales		-10 570	- 263
IMPOTS PAYES (ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE)		-13 177	-2 332

Les charges fiscales comptabilisées sont plus élevées, principalement en raison de la diminution des actifs d'impôts différés comptabilisés, partiellement compensée par un résultat net inférieur pour la période.

Note 15. Résultat par action

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat de l'exercice (résultat net et résultat global) par le nombre moyen d'actions. Le calcul du nombre moyen d'actions est défini par IAS 33.

Le résultat de base par action est déterminé à l'aide des données suivantes :

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net de la période attribuables aux propriétaires de la société	EUR ('000)	-2 791	9 139
Résultat global de la période	EUR ('000)	2 811	10 487
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires:			
Actions ordinaires au 1 janvier		9 997 356	9 997 356
Actions propres au 1 janvier		- 25 434	- 26 965
Actions propres cédées			1 531
Actions ordinaires en circulation au 30 Juin		9 971 922	9 971 922
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires (base)		9 970 986	9 970 986
Résultat net (part du Groupe) par action		-0,280	0,917

Note 16. Actifs comptabilisés au titre de droits d'utilisation

Les actifs comptabilisés au titre de droits d'utilisation évoluent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		12 553	6 708
Acquisitions			10 115
Cessions/désaffectations		-2 814	-4 270
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE LA PERIODE		9 739	12 553
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		-2 616	-2 936
Amortissements		-1 071	-2 747
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations		2 603	3 067
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE LA PERIODE		-1 084	-2 616
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 30 JUIN 2023 / 31 DECEMBRE 2022		8 655	9 937

Note 17. Immeubles de placement

Cette rubrique comprend des biens mis en location, acquis en vue d'être réaménagés et qui génèrent des revenus locatifs en prévision de leur développement futur. Les immeubles de placement évoluent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		72 327	178 741
Cession/sortie de périmètre			-2 952
Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks			-103 462
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE LA PERIODE		72 327	72 327
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		-4 641	-4 742
Amortissements		- 696	-2 810
Amortissements annulés suite à cession/sortie de périmètre			2 911
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE LA PERIODE		-5 337	-4 641
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 30 JUIN 2023 / 31 DECEMBRE 2022		66 990	67 686

Les principaux projets inclus dans les immeubles de placement sont Rueil-Malmaison en France et Thomas au Luxembourg.

La durée de vie utile des immeubles de placement est basée sur la durée du contrat de location. Elle est de 2,5 années en moyenne. Les immeubles de placement comprennent un certain nombre de biens commerciaux loués à des tiers. À la fin de la période de location, la phase de développement du projet commence. Il n'y a pas d'indications de changements significatifs de la juste valeur (tant à la hausse qu'à la baisse), la juste valeur de l'immeuble de placement est conforme à la valeur comptable.

Note 18. Participation dans les coentreprises et entreprises associées

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

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Participations dans les coentreprises		137 768	135 495
Participations dans les entreprises associées		10 469	9 396
TOTAL DES PARTICIPATIONS DANS L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE		148 237	144 891
	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Avances des coentreprises - Passifs courants		-31 542	-29 570
TOTAL DES AVANCES DES COENTREPRISES		-31 542	-29 570
Avances aux coentreprises - Actifs non courants		113 962	110 097
Avances aux coentreprises - Actifs courants		2 060	1 430
TOTAL DES AVANCES AUX COENTREPRISES		116 022	111 527
Avances aux entreprises associées - Actifs non courants		8 821	3 450
Avances aux entreprises associées - Actifs courants			
TOTAL DES AVANCES AUX ENTREPRISES ASSOCIEES		8 821	3 450
	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Quote-part dans le résultat net des coentreprises		1 413	67 657
Quote-part dans le résultat net des entreprises associées		- 54	- 476
QUOTE-PART DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIEES DANS LE RESULTAT GLOBAL		1 359	67 181

Conformément à l'accord en vertu duquel les coentreprises et les entreprises associées sont constituées, le Groupe et les autres investisseurs ont convenu d'apporter des contributions supplémentaires proportionnelles à leurs intérêts pour compenser les pertes, le cas échéant, jusqu'à un montant maximum de 33 876 milliers d'euros. Aucun engagement n'a été comptabilisé dans ces états financiers consolidés, ni dans les entreprises associées, ni dans les coentreprises dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint.

La valeur comptable de la participation dans des coentreprises et entreprises associées a évolué comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
VALEUR AU 1ER JANVIER		144 891	156 532
Part dans le résultat		1 359	
Acquisitions et injections de capital		18 330	40 233
Variations de périmètre			82 637
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées		-8 245	-43 587
Cession ou liquidation de coentreprises et entreprises associées			-83 680
Remboursement de capital		-9 925	-8 827
Autres mouvements		1 827	1 583
MUTATIONS DE LA PERIODE		3 346	-11 641
VALEUR AU 30 JUIN 2023 / 31 DECEMBRE 2022		148 237	144 891
	ACTIFS - EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
VALEUR AU 1ER JANVIER		114 977	114 833
Avances consenties		10 306	79 217
Avances remboursées		- 669	-67 291
Variations de périmètre			-12 800
Ecart de conversion			2 202
Autres mouvements		229	1 018
MUTATIONS DE LA PERIODE		9 866	144
VALEUR AU 30 JUIN 2023 / 31 DECEMBRE 2022		124 843	114 977
	PASSIFS - EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
VALEUR AU 1ER JANVIER		-29 570	-38 824
Avances consenties		-3 825	-99 848
Avances remboursées		2 477	90 174
Variations de périmètre			17 005
Ecart de conversion			2 202
Autres mouvements		- 624	- 279
MUTATIONS DE LA PERIODE		-1 972	9 254
VALEUR AU 30 JUIN 2023 / 31 DECEMBRE 2022		-31 542	-29 570

Comme il n'y a pas eu d'indicateur de dépréciation, aucun test de dépréciation n'a été effectué pour les entités mises en équivalence.

Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les prêts à destination ou en provenance de coentreprises et d'entreprises associées est de 5,08 % au 30 juin 2023 et de 3,58 % au 30 juin 2022. Le calendrier de remboursement des prêts est défini à la date de fin des projets.

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

NOMS	% INTÉRÊT		VALEUR D'INVENTAIRE DES PARTICIPATIONS - EUR (000)		QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT GLOBAL - EUR (000)	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Bella Vita	50%	50%	75	76	- 1	28
BONDY CANAL	40%	40%	- 37	- 37		
Boralina Investments, S.L.	50%	50%	53	86	- 32	- 24
Brouckère Tower Invest	50%	50%	37 616	35 981	385	3 424
CBD International	50%	50%	1 772	2 310	85	- 243
Château de Beggen	50%	50%	12	13	- 2	- 3
Cityzen Holding	50%	50%	77	1 699	- 4	- 9
Cityzen Hotel	50%	50%	4 955	3 017	- 2	- 179
Cityzen Office	50%	50%	12 697	8 180	- 5	- 625
Cityzen Residence	50%	50%	2 908	2 756	- 23	- 192
CP Development Sp. z o.o.	50%	50%	- 1 225	- 1 424	- 30	- 577
CSM Development	50%	50%	1		- 57	- 1 603
CSM Properties		50%				62 023
Debrouckère Development	50%	50%	396	452	- 56	- 45
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	50%	50%	62	83	- 20	- 7
Debrouckère Leisure	50%	50%	2 212	2 253	- 41	- 30
Debrouckère Office	50%	50%	3 732	3 736	- 3	- 4
Gateway		50%				- 3
Goodways SA	50%	50%	3 141	3 168	- 27	- 67
HOUILLES JJ ROUSSEAU	50%	50%				
Ilot Ecluse	50%	50%	145	150	- 5	- 13
Immo Marial SaRL	50%	50%			- 101	- 121
Immo PA 33 1	50%	50%	1 382	1 350	32	36
Immo PA 44 1	50%	50%	514	504	9	- 177
Immo PA 44 2	50%	50%	1 468	1 430	38	- 993
Key West Development	50%	50%	241	292	- 51	- 95
Kiem 2050 SaRL	70%		71		1	
Les Deux Princes Develop.	50%	50%	240	170	69	3 109
M1	33%	33%		2 034	1 187	1 426
M7	33%	33%	- 12	- 12	- 1	- 4
Mobius II	50%	50%	674	686	- 12	19
Munroe K Luxembourg SA	50%	50%	8 892	8 085	- 560	- 311
NP_AUBER	50%	50%				- 10
NP_AUBER_VH	50%	50%				- 34
NP_AUBERVIL	50%	50%	1 546	1 022	525	698
NP_BESSANC2	50%	50%				86
NP_BESSANCOU	50%	50%				- 56
NP_CHARENT1	50%	50%			- 48	- 263
NP_CRETEIL		50%		- 1		- 3
NP_EPINAY	33%	33%				- 34
NP_VAIRES	33%	33%				- 131
ODD Construct	50%	50%	587	1 292	- 205	128
Oxy Living	50%	50%	2 021	1 047	5	- 3
PA_VILLA	51%	51%	131	107	24	147
Plateau d'Erpent	50%	50%	808	2 290	18	467
RAC3	40%	40%	3 605	3 536	69	133
RAC4	40%	40%	1 342	1 317	24	- 3
RAC4 Developpt	40%	40%	1 522	1 544	- 22	- 23
RAC5	40%	40%	5 963	5 858	106	207
RAC6	40%	40%	1 745	4 223	- 77	2 040
Surf Club Hospitality Group SL	50%	50%	5 480	5 485	- 5	- 15
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50%	50%	21 307	21 312	- 5	- 83
TRELAMET	40%	40%	117	94	24	46
ULB Holding	60%	60%	- 5 886	- 5 782	- 104	- 210
Unipark	50%	50%	4 185	4 108	77	42
Universalls Park 2	50%	50%			- 70	- 133
Universalls Park 3	50%	50%			- 149	- 280
Universalls Park 3AB	50%	50%	2 014	1 988	26	14
Universalls Park 3C	50%	50%	423	418	4	1
Urban Living Belgium	30%	30%	8 798	8 600	423	189
TOTAL DES COENTREPRISES			137 768	135 495	1 413	67 657
277 SH	10%	10%	5 324	4 423	141	- 22
Arlon 75	20%	20%	2 520	1 364	- 1	- 5
Beiestack SA	20%	20%	1 293	1 308	- 16	- 16
Belux Office Development Feeder CV	26%	26%	27	64	- 3	- 6
DHR Clos du Château	33%	33%	21	23	- 2	- 3
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	19%	19%	- 40	1 213	- 169	- 399
MONTLHERY 2 BIS	20%	20%			9	- 25
RICHELIEU	10%	10%	1 324	1 001	- 13	
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			10 469	9 396	- 54	- 476
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES			148 237	144 891	1 359	67 181

Le tableau ci-dessous indique les avances consenties par et à destination des coentreprises et entreprises associées dans l'état de la situation financière.

NOMS	AVANCE DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000) PASSIFS COURANTS		AVANCE AUX COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000) ACTIFS NON COURANTS		AVANCE AUX COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000) ACTIFS COURANTS	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Bella Vita						
BONDY CANAL			3 626			
Boralina Investments, S.L.						
Brouckère Tower Invest			1 000			
CBD International			28 579	24 388		
Château de Beggen						
Cityzen Holding				522		
Cityzen Hotel				2 612		
Cityzen Office		1 575	31	3 543		
Cityzen Residence			2 697	2 633		
CP Development Sp. z o.o.						
CSM Development		50	1 025	57		844
CSM Properties						
Debrouckère Development			4 757	2 957		63
Debrouckère Land (ex-Mobius I)		494	1 641	349		486
Debrouckère Leisure	99		2 446	2 260		
Debrouckère Office	-3 641	-2 881		138		180
Gateway						
Goodways SA		125	3 674	3 256		30
HOUILLES JJ ROUSSEAU						
lot Ecluse						
Immo Marial SaRL					2 955	2 514
Immo PA 33 1	-1 633	-1 601				
Immo PA 44 1	- 492	- 419				- 50
Immo PA 44 2	-1 413	-1 185				- 150
Key West Development			6 953	6 644		
Kiem 2050 SaRL						
Les Deux Princes Develop.	- 887	-1 001				- 300
M1	-3 676	-6 061				
M7						
Mobius II			504			
Munroe K Luxembourg SA			14 914	14 752		226
NP_AUBER				251		
NP_AUBER_VH				158		
NP_AUBERVIL			2 950	2 945		
NP_BESSANC2				1 329		
NP_BESSANCOU				60		
NP_CHARENT1			351	475		
NP_CRETEIL				405		
NP_EPINAY				1 176		
NP_VAIRES						
ODD Construct			8	584		
Oxy Living						
PA_VILLA	- 534			31		
Plateau d'Erpent				47		1 701
RAC3	-3 062	-2 990				
RAC4	-1 877	-2 165		200		
RAC4 Develop		320	1 103	57		507
RAC5	-6 252	-6 107				
RAC6	-1 669	-1 337		1 320		-3 983
Surf Club Hospitality Group SL						
Surf Club Marbella Beach, S.L.						
TRELAMET						
Unipark						206
ULB Holding	-4 218	-4 141			5 866	
Universalis Park 2			6 504	5 869		
Universalis Park 3			9 386	9 305		
Universalis Park 3AB	-1 936	-1 901				
Universalis Park 3C	- 352	- 346				
Urban Living Belgium			21 814	21 773		1 178
TOTAL DES COENTREPRISES	-31 542	-29 570	113 962	110 097	8 821	3 450
277 SH			60			
Arlon 75						
Beiestack SA						
Belux Office Development Feeder CV						
DHR Clos du Château						
Immobel Belux Office Development Fund SCSP						
MONTHLERY 2 BIS			373			
RICHELIEU			1 627	1 430		
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			2 060	1 430		
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	-31 542	-29 570	116 022	111 527	8 821	3 450

Note 19. Impôts différés

Les actifs ou passifs d'impôts différés sont enregistrés au bilan sur les différences temporaires déductibles ou imposables, les pertes fiscales et les crédits d'impôt reportés. Les variations des impôts différés au bilan survenues au cours de l'exercice sont enregistrées dans l'état des pertes et profits, à moins qu'elles ne se réfèrent à des éléments directement comptabilisés dans les autres éléments du résultat global.

Les impôts différés au bilan se réfèrent aux différences temporaires suivantes :

EUR ('000)	ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS		PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Pertes fiscales	37 353	34 501		
Différence temporelle sur la valorisation des projets	4 216	2 151	40 188	36 164
Instruments dérivés			2 003	
Juste valeur des instruments financiers			- 154	- 61
Autres éléments	83	55	- 80	7
Netting (situation fiscale nette par entité)	-18 123	-14 974	-18 123	-14 974
TOTAL	23 529	21 733	23 834	21 136

VALEUR AU 1ER JANVIER	21 733	21 136
Impôts différés reconnus dans les capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société		2 003
Impôts différés reconnus dans l'état consolidé du résultat global	1 796	695
VALEUR AU 30 JUIN 2023	23 529	23 834

Immobel France reste le principal contributeur aux actifs d'impôts différés avec un certain nombre de projets en cours de développement qui généreront encore suffisamment de bénéfices pour récupérer les pertes fiscales. Compte tenu de la décision prise par la direction de se concentrer sur les grands projets à usage mixte et les projets de bureaux, la direction a remis en question les actifs d'impôts différés existants et a estimé qu'ils étaient toujours recouvrables.

Immobel et Infinito contribuent pour l'essentiel aux passifs d'impôts différés.

Note 20. Stocks

Les stocks se composent de bâtiments et de terrains acquis pour le réaménagement et la revente.

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Belgique		435 199	436 740
Luxembourg		194 084	152 357
France		229 478	218 021
Allemagne		105 656	112 465
Pologne		80 612	64 229
Espagne		2 301	1 914
TOTAL STOCKS		1 047 330	985 726

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	30/06/2023
Belgique	142 020	221 551	71 628	435 199
Luxembourg	1 865	192 219		194 084
France	171 532	57 946		229 478
Allemagne		105 656		105 656
Pologne		80 612		80 612
Espagne		2 301		2 301
Total	315 417	660 285	71 628	1 047 330

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2022
Belgique	144 431	212 117	80 192	436 740
Luxembourg	1 335	151 022		152 357
France	159 962	58 059		218 021
Allemagne		112 465		112 465
Pologne		64 229		64 229
Espagne		1 914		1 914
Total	305 728	599 806	80 192	985 726

Les principales variations de stocks sont principalement dues à Gasperich au Luxembourg.

Les principaux projets en stock comprennent O'Sea, Isala et Lebeau Sablon en Belgique, Gasperich, Polvermillen et Cat Club au Luxembourg, Saint-Antoine et Tati en France, Eden en Allemagne et Granaria Gdansk en Pologne.

Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les coûts d'emprunt capitalisés sur les crédits de financement de projets et sur les obligations était de 3,0 % au 30 juin 2023 et de 2,7 % au 30 juin 2022.

Les stocks se décomposent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
STOCKS AU 1ER JANVIER		985 726	698 623
Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks			103 462
Achats de l'exercice		47 528	37 857
Développements		81 083	340 856
Cessions de l'exercice		-72 064	-208 866
Coûts d'emprunts		5 057	15 553
Variations de périmètre			-1759
Réductions de valeurs actées			
MUTATIONS DE L'EXERCICE		61 604	287 103
STOCKS AU 30 JUIN 2023 / 31 DECEMBRE 2022		1 047 330	985 726

La direction a tenu compte de l'environnement actuel du marché immobilier dans son évaluation de la valeur nette de réalisation et estime que la valeur comptable actuelle des stocks peut être recouvrée par des ventes futures.

Composantes par secteur géographique des mouvements de la période :	EUR ('000)	Achats/ Développements	Cessions	Coûts d'emprunts	Variations de périmètre	Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks	Net
Belgique		24 186	-30 391	4 664			-1 541
Luxembourg		49 364	-8 142	505			41 727
France		13 324	-1 625	- 242			11 457
Allemagne		436	-7 529	284			-6 809
Pologne		16 548	- 11	- 154			16 383
Espagne		387					387
Total		104 245	-47 698	5 057			61 604

La valeur du stock à récupérer dans :

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Endéans 12 mois		136 633	175 902
Au delà de 12 mois		905 290	809 824
La répartition des stocks par type			
Sans permis		662 746	617 759
En développement		379 177	367 967

La valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour les titres de créance liés aux immeubles de placement et aux stocks dans leur ensemble s'est élevée à 936 millions d'euros, par rapport à 893 millions d'euros à la fin de 2022, soit une augmentation de 43 millions d'euros.

Au 30 juin 2023, ImmoBel a reconnu un engagement pour un montant de 143 millions d'euros pour plusieurs projets.

Note 21. Créances commerciales

Les créances commerciales se réfèrent aux zones géographiques suivantes :

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Belgique		3 690	7 737
Luxembourg		2 294	1 050
France		7 094	5 433
Allemagne		7 153	3 072
Pologne		107	179
Espagne		420	420
Royaume-Uni		261	
TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES		21 019	17 591
L'analyse de l'échéancier clients se présente comme suit:			
	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Echus < 3 mois		2 150	1 609
Echus > 3 mois < 6 mois		376	710
Echus > 6 mois < 12 mois		174	333
Echus > 1 an		1 209	1 230

RISQUE DE CRÉDIT

Les créances commerciales se rapportent principalement à des créances pour des entités mises en équivalence ou pour des clients. Le risque de crédit pour ces deux types de créances est considéré comme non significatif. Les créances envers des entités mises en équivalence sont généralement garanties par un actif en cours de développement. Les créances clients sont généralement garanties par l'actif vendu qui sert de collatéral (garantie).

Les dépréciations enregistrées sur les créances commerciales évoluent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
SITUATION AU 1ER JANVIER		708	627
Additions		2	81
MUTATIONS DE LA PERIODE		2	81
SITUATION AU 30 JUIN 2023 / 31 DECEMBRE 2022		710	708

Note 22. Actifs de contrats

Les actifs de contrats, provenant de l'application de la norme IFRS 15, se rapportent aux zones géographiques suivantes :

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Belgique		2 597	5 493
Luxembourg		1 893	1 867
France		16 964	25 755
Allemagne		2 681	9 033
TOTAL ACTIFS DE CONTRATS		24 135	42 148
L'analyse de l'échéancier clients se présente comme suit:			
	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
SITUATION AU 1ER JANVIER		42 148	117 953
Additions		8 820	4 952
Réductions		-26 833	-80 757
MUTATIONS DE LA PERIODE		-18 013	-75 805
SITUATION AU 30 JUIN 2023 / 31 DECEMBRE 2022		24 135	42 148

Les actifs de contrats comprennent les montants auxquels l'entité a droit en échange de biens ou de services qu'elle a déjà fournis à un client, mais pour lesquels le paiement n'est pas encore dû ou est subordonné au respect d'une condition spécifique prévue dans le contrat. Lorsqu'un montant devient exigible, il est transféré au compte de créances. Une créance commerciale est comptabilisée dès que l'entité a un droit inconditionnel de percevoir un paiement. Ce droit inconditionnel existe à partir du moment où le paiement devient exigible.

Les créances commerciales, les autres créances et les actifs de contrats sont également soumis à un test de dépréciation conformément aux dispositions de la norme IFRS 9 sur les pertes de crédit anticipées. Ce test

ne montre aucun impact potentiel significatif puisque ces actifs de contrats (et leurs créances connexes) sont généralement couverts par les actifs sous-jacents représentés par l'immeuble à transférer.

Au 30 juin 2023, la variation des actifs de contrats est principalement due à la diminution de l'activité opérationnelle.

Note 23. Acomptes et autres créances

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Autres créances		39 824	51 304
dont : avances et garanties versées			
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer		23 939	33 567
avances et dividendes à recevoir		15 885	17 737
Charges à reporter et produits acquis sur projets en développement		7 333	4 913
charges à reporter		4 086	4 550
produits acquis		3 247	363
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS		47 157	56 217

Ces créances sont principalement liées à des créances de TVA sur le projet Polvermillen au Luxembourg, ainsi qu'à des produits à recevoir chez ImmoBel S.A.

Note 24. Informations relatives à l'endettement financier net

L'endettement financier net du Groupe est le solde entre la trésorerie, les équivalents de trésorerie et les dettes financières (courantes et non courantes). Il s'élève à -746 557 milliers d'euros au 30 juin 2023, par rapport à -625 274 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)		168 360	275 926
Dettes financières non courantes (-)		656 166	722 777
Dettes financières courantes (-)		258 752	179 723
ENDETTEMENT FINANCIER NET		-746 557	-626 574

Le ratio⁶ d'endettement du Groupe est de 58,5 % (64,5 % en vue interne) au 30 juin 2023, par rapport à 52,9 % (58,9 % en vue interne) au 31 décembre 2022.

TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

Les dépôts en espèces et les avoirs en banque et en caisse s'élèvent à 168 360 milliers d'euros, par rapport à 275 926 milliers d'euros à la fin de 2022, ce qui représente une diminution de 107 566 milliers d'euros.

La répartition de la trésorerie et des équivalents de trésorerie est la suivante :

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Dépôts à terme d'une durée inférieure à 3 mois		53 093	137 804
Valeurs disponibles		114 804	138 122
Trésorerie en gage		463	
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE		168 360	275 926

L'explication de la variation de la trésorerie disponible est donnée dans 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 des projets détenus par les différentes sociétés.

⁶ Le ratio d'endettement est calculé en divisant l'endettement financier net par la somme de l'endettement financier net et des fonds propres (part du groupe), le goodwill étant soustrait des fonds propres (part du groupe).

DETTES FINANCIERES

Les dettes financières ont augmenté de 12 418 milliers d'euros, passant de 902 500 milliers d'euros au 31 décembre 2022 à 914 918 milliers d'euros au 30 juin 2023. **Les dettes financières se composent comme suit :**

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Emprunts obligataires non subordonnés :			
- échéance 17-10-2025 taux de 3,50 % - valeur nominale 50 MEUR		50 000	50 000
- échéance 14-04-2027 taux de 3,00 % - valeur nominale 75 MEUR		75 000	75 000
- échéance 12-05-2028 taux de 3,00 % - valeur nominale 125 MEUR		125 000	125 000
- échéance 29-06-2026 taux de 4,75 % - valeur nominale 125 MEUR		125 000	125 000
Contrats de location		7 943	8 536
Emprunts bancaires		273 223	339 241
TOTAL DES DETTES FINANCIERES NON COURANTES		656 166	722 777
Emprunts obligataires non subordonnés :			
- échéance 17-10-2023 taux de 3,00 % - valeur nominale 50 MEUR		50 000	50 000
Emprunts bancaires		202 976	119 843
Contrats de location		1 997	2 316
Intérêts non échus		3 779	7 564
TOTAL DES DETTES FINANCIERES COURANTES		258 752	179 723
TOTAL DES DETTES FINANCIERES		914 918	902 500
Dettes financières à taux fixes		425 000	425 000
Dettes financières à taux variables		486 139	469 936
Intérêts non échus		3 779	7 564
Montant des dettes garanties par des sûretés		476 199	409 558
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés		936 112	893 009

Les dettes financières évoluent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
DETTES FINANCIERES AU 1ER JANVIER		902 500	866 690
Dettes relatives aux contrats de location		- 912	
Dettes contractées		100 742	397 909
Dettes remboursées		-85 574	-353 659
Effets de variation de périmètre		- 304	- 8 536
Mouvements sur emprunts obligataires - Intérêts non échus		-5 313	-7 468
Intérêts sur autres emprunts non échus		3 779	7 564
VARIATION DE LA PERIODE		12 418	35 810
DETTES FINANCIERES AU 30 JUIN 2023 / 31 DECEMBRE 2022		914 918	902 500

Toutes les dettes financières sont libellées en euros.

À l'exception des obligations, le financement du Groupe et le financement des projets du Groupe sont assurés sur la base d'un taux à court terme, l'Euribor 1 à 12 mois, majoré de la marge commerciale.

À fin juin 2023, IMMOBEL a le droit d'utiliser 538 millions d'euros de lignes de financement pour des projets confirmés, dont 426 millions d'euros ont été utilisés. Ces lignes de crédit (crédits de financement de projets) sont propres au développement de certains projets.

Afin de renforcer sa position de liquidité, ImmoBel a conclu une ligne de financement provisoire d'un montant de 135 millions d'euros, pour garantir le remboursement de l'obligation de 50 millions d'euros en octobre ainsi que les éventuels déficits de trésorerie.

Au 30 juin 2023, la valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantir les crédits aux entreprises et les crédits de financement de projets s'élevait à 936 millions d'euros.

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

ECHÉANT DANS LA PERIODE COMPRISE ENTRE - EUR (000)	DE 0 A 1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 3 ANS	DE 3 A 4 ANS	DE 4 A 5 ANS	APRES 5 ANS	Total
Emprunts obligataires	50 000		175 000	75 000	125 000		425 000
Crédits Project Financing	179 530	133 426	98 132	15 365			426 454
Corporate Credit lines		26 300					26 300
Commercial paper	23 445						23 445
Lease contracts	2 000	1 832	1 680	1 079	792	2 557	9 940
Intérêts non échus et coûts amortis	3 779						3 779
MONTANT TOTAL DES DETTES	258 754	161 558	274 813	91 444	125 792	2 557	914 918

Le tableau ci-dessous résume l'échéance des intérêts sur les passifs financiers du Groupe :

ECHÉANT DANS LA PÉRIODE COMPRISE ENTRE - EUR (000)	DE 0 A 1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 3 ANS	DE 3 A 4 ANS	DE 4 A 5 ANS	APRES 5 ANS	Total
Emprunts obligataires	14 135	13 688	12 402	5 513	3 236		48 974
Crédits Project Financing	20 882	12 098	2 317	69			35 366
Corporate Credit lines	1 401	677					2 078
Commercial paper	134						134
Lease contracts	64	59	54	22	14	43	256
MONTANT TOTAL DES INTERÊTS	36 616	26 522	14 772	5 604	3 250	43	86 807

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Pour couvrir son exposition aux taux d'intérêt variables, la société utilise divers types d'instruments financiers.

Plafonnement du taux d'intérêt (CAP)

- En mars 2019, la société a conclu des accords visant à plafonner le taux d'intérêt à 3 % sur une partie de la dette financière liée à un montant nominal de 18 millions d'euros pour la période allant du 22 mai 2019 au 22 août 2026.
- En mars 2021, la société a conclu des accords visant à plafonner le taux d'intérêt à 1,5 % sur une partie de la dette financière liée à un montant nominal de 225 millions d'euros pour la période allant du 1 juillet 2023 au 1 juillet 2024.
- En janvier 2023, la société a conclu deux accords visant à plafonner le taux d'intérêt à 4 % sur une partie de la dette financière liée à un montant nominal de 100 millions d'euros pour la période allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 et à un autre montant de 100 millions d'euros pour la période allant du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Swap de taux d'intérêt

La société a recours à des swaps de taux d'intérêt pour convertir son exposition au taux d'intérêt variable en taux d'intérêt fixe afin de réduire le risque d'augmentation du taux d'intérêt EURIBOR. Les swaps d'intérêt remplacent le taux Euribor par un taux d'intérêt fixe chaque année sur l'encours.

Immobel a conclu les différents swaps de taux d'intérêt suivants :

swaps de taux d'intérêts - EUR (000) Société	ENCOURS	TAUX D'INTÉRÊT FIXE	DATE DE DEBUT	DATE DE FIN
Immobel S.A.	25 500	5 bps	29-01-21	31-01-25
Infinito S.A.	19 550	9.4 bps	30-09-21	30-04-24
Infinito S.A.	5 000	9.4 bps	30-09-21	30-04-24
Infinito Holding S.R.L.	19 550	9.4 bps	30-09-21	30-04-24
Infinito Holding S.R.L.	5 000	9.4 bps	30-09-21	30-04-24
Arlon 75 S.A.	20 400	320 bps	27-06-23	27-12-25
CP Developments SP. Z O.O.	15 585	370.5 bps	28-02-23	10-03-25
Munroe K Luxembourg SA	56 927	240.8 bps	31-05-22	31-05-25
North Living SA	11 367	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Offices SA	19 433	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Student Housing SA	1 467	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Retail SA	1 467	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Public SA	2 933	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Living SA	11 367	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Offices SA	19 433	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Student Housing SA	1 467	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Retail SA	1 467	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Public SA	2 933	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Living SA	11 367	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Offices SA	19 433	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Student Housing SA	1 467	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Retail SA	1 467	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Public SA	2 933	301.5 bps	29-12-23	31-12-25

Les CAP et les swaps de taux d'intérêt sont formellement désignés et qualifiés comme couverture de flux de trésorerie et sont comptabilisés dans le bilan consolidé sous les autres actifs financiers courants et non courants pour un montant total de 9 260 milliers d'euros.

Une augmentation de 1 % du taux d'intérêt se traduirait par une augmentation annuelle de la charge d'intérêt sur la dette de 1 715 milliers d'euros.

Informations sur la juste valeur des instruments financiers

Le tableau suivant répertorie les différentes catégories d'actifs et de passifs financiers avec leur valeur comptable 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 (par exemple : créances et dettes commerciales), la juste valeur est présumée proche du coût amorti,
- Pour les dettes à taux fixe, sur la base de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs, estimés sur la base des taux du marché à la clôture.
- 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 la base de la valeur actualisée des flux de trésorerie estimés sur la base des courbes des taux d'intérêt à terme. Cette valeur est communiquée par l'institution financière contrepartie.
- Pour les obligations cotées, sur la base de la cotation à la clôture.

L'évaluation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers peut être caractérisée de l'une des manières suivantes :

- Niveau 1 : la juste valeur des actifs et passifs financiers assortis de conditions générales et négociés sur les marchés liquides actifs est déterminée par rapport aux prix cotés sur les marchés actifs pour des actifs et passifs identiques,
- Niveau 2 : la juste valeur des autres actifs et passifs financiers est déterminée selon des modèles de valorisation généralement acceptés, sur la base de l'analyse de la valeur actualisée des flux de trésorerie, en utilisant des prix de transactions courantes observables sur le marché et des cotations des courtiers pour des instruments similaires. Ceci concerne principalement des instruments financiers dérivés,
- Niveau 3 : la juste valeur des actifs et passifs financiers restants est dérivée de techniques d'évaluation qui incluent des données non fondées sur des données de marché observables.

EUR ('000)	Montants comptabilisés conformément à IFRS 9					
	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable 30/06/2023	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats	Juste valeur 30/06/2023	Cash flow hedging 30/06/2023
ACTIFS						
Trésorerie et équivalents de trésorerie		168 360	168 360		168 360	
Autres actifs financiers courants	Niveau 2	5 781			5 127	654
Autres actifs financiers non courants	Niveau 2	3 479			3 085	394
Avances aux coentreprises et entreprises associées	Niveau 2	124 843	124 843		124 843	
TOTAL		380 541	371 281		379 493	1 048
PASSIFS						
Dettes portant intérêts	Niveau 1	425 000	425 000		414 915	
Dettes portant intérêts	Niveau 2	489 918	489 918		489 918	
Avances des entreprises et entreprises associées	Niveau 2	31 542	31 542		31 542	
TOTAL		1 048 358	1 048 358		1 038 273	

EUR ('000)	Montants comptabilisés conformément à IFRS 9 (représenté)					
	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable 31/12/2022	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats	Juste valeur 31/12/2022	Cash flow hedging 31/12/2022
ACTIFS						
Trésorerie et équivalents de trésorerie		275 926	275 926		275 926	
Autres actifs financiers courants	Niveau 2	3 450			3 247	203
Avances aux coentreprises et entreprises associées	Niveau 2	114 977	114 977		114 977	
TOTAL		470 190	466 740		469 987	203
PASSIFS						
Dettes portant intérêts	Niveau 1	425 000	425 000		405 127	
Dettes portant intérêts	Niveau 2	477 500	477 500		477 500	
Avances des entreprises et entreprises associées	Niveau 2	29 570	29 570		29 570	
TOTAL		1 097 871	1 097 871		1 077 998	

La société n'a apporté aucune modification à sa politique de gestion des risques financiers au cours du premier semestre 2023.

CATÉGORIE INVESTISSEMENT

Tous les comptes bancaires sont détenus par des banques ayant la notation « catégorie investissement » ou « investment grade » (notation minimale Baa3/BBB-).

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Immobel utilise des structures largement centralisées pour la mise en commun de la trésorerie et des équivalents de trésorerie au niveau du Groupe. La position centrale des liquidités est calculée mensuellement selon une méthode bottom-up sur une période coulissante de douze mois. La planification des liquidités est complétée par des tests de résistance mensuels.

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Le Groupe est soumis, pour les obligations et lignes de crédit mentionnées ci-dessus, à un certain nombre d'engagements financiers.

Ces engagements tiennent compte des fonds propres, de l'endettement financier net et de la relation de celui-ci avec les fonds propres et les stocks. Au 30 juin 2023, comme les années précédentes, le Groupe était en conformité avec l'ensemble de ces engagements financiers et aucun effet d'une rupture d'engagements n'est à prendre en compte. ImmoBel dispose d'une marge de manœuvre suffisante avant d'être en infraction.

RISQUE DE FLUCTUATION DES MONNAIES ÉTRANGÈRES

Le Groupe dispose d'une couverture limitée sur les risques de change sur ses activités. La monnaie fonctionnelle des projets en cours de développement en Pologne et des activités au Royaume-Uni est convertie respectivement de PLN en EUR (à l'exception de Central Point, dont la gestion se fait en EUR) et de GBP en EUR, avec un impact sur les autres éléments du résultat global.

Note 25. Dettes commerciales

Cette rubrique se ventile comme suit par zone géographique :

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Belgique		20 817	41 955
Luxembourg		3 444	3 889
France		27 257	27 534
Allemagne		10 311	16 044
Pologne		252	2 202
Espagne		4 085	4 175
Royaume-Uni		286	2 585
TOTAL DETTES COMMERCIALES		66 452	98 384

Les dettes commerciales sont principalement liées aux projets O'sea et St Roch en Belgique, Saint-Antoine Paris Lannelongue et Issy-Les-Molineaux en France, et Eden en Allemagne.

Note 26. Passifs de contrats

Les passifs de contrats, provenant de l'application de la norme IFRS 15, se rapportent aux zones géographiques suivantes :

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Belgique		8 228	10 254
Luxembourg		5 452	- 8
France		10 381	4 987
Pologne		46 215	28 466
TOTAL PASSIFS DE CONTRATS		70 276	51 485

L'augmentation des passifs de contrats est principalement due aux projets Bussy en France et Granaria en Pologne.

Les passifs de contrats comprennent les montants reçus par l'entité à titre de compensation pour des biens ou des services qui n'ont pas encore été fournis au client. Ils sont réglés par comptabilisation « future » des produits lorsque les critères de la norme IFRS 15 pour la comptabilisation des produits ont été remplis.

Tous les montants figurant dans les passifs de contrats concernent des activités résidentielles pour lesquelles les recettes sont comptabilisées au fil du temps, à l'exception de la Pologne où les recettes seront comptabilisées à la livraison, ce qui crée des écarts entre les paiements et la réalisation des bénéfices.

Note 27. Dettes sociales, TVA, charges à payer et autres montants à payer

Les composantes de ce compte sont les suivantes :

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Dettes sociales		2 041	3 015
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer		14 510	17 005
Charges à imputer		3 846	13 026
Dividendes à payer		50	163
Autres passifs courants		4 956	2 732
Autres passifs avec partenaires commerciaux		12 290	18 419
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS		37 693	54 360

Les autres passifs courants comprennent principalement les impôts (autres que l'impôt sur le revenu) ainsi que les charges à payer et les produits comptabilisés d'avance en Belgique et en France.

Note 28. Variation du fonds de roulement

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

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Stocks, incluant les acquisitions et ventes de filiales détentrices d'un projet dédié		-61 604	-163 641
Créances à moins d'un an		26 205	96 330
Frais reportés et produits à recevoir		-2 420	-19 977
Dettes commerciales		-13 140	44 353
Dettes à payer au titre des impôts et de la sécurité sociale		-3 470	3 591
Charges à payer et produits constatés d'avance		-13 114	-9 254
Autres dettes avec partenaires commerciaux		6 415	-4 585
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		-61 128	-73 183

Les changements dans les contributeurs au fonds de roulement sont abordés dans les notes respectives plus haut dans ce rapport.

Note 30. Saisonnalité des résultats

En raison du caractère intrinsèque des activités de l'entreprise, le développement immobilier, les résultats du premier semestre 2023 ne peuvent pas être extrapolés à l'ensemble de l'année. Ces résultats dépendent des transactions finales effectuées avant le 31 décembre 2023.

Note 31. Continuité d'exploitation

Les chiffres réels relatifs au premier semestre 2023 et les prévisions pour 2023 montrent que l'appréciation de la direction concernant la continuité d'exploitation de la société reste appropriée et confirme les bonnes perspectives du Groupe.

Note 32. Événements significatifs postérieurs à la clôture intermédiaire

Aucun événement significatif susceptible de modifier les états financiers n'est survenu entre la date de clôture du 30 juin 2023 et le 14 septembre 2023, date à laquelle les états financiers ont été approuvés par le conseil d'administration.

Note 33. Parties liées

Les transactions des parties liées décrites dans la note 32 des Notes sur les états financiers consolidés au 31 décembre 2022 n'ont pas changé de manière significative à la fin du mois de juin 2023.

IV. DÉCLARATION DE LA DIRECTION

A³ Management BV, représentée par M. Marnix Galle en sa qualité de président exécutif du conseil d'administration et KB Financial Services BV, représentée par M. Karel Breda en sa qualité de Chief Financial Officer déclarent, qu'à leur connaissance :

- le rapport intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants et, le cas échéant, des principales transactions entre parties liées survenues au cours des six 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 par le commissaire, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats du Groupe Immobel et de ses filiales.

V. RAPPORT DE L'AUDITEUR



Rapport du commissaire au conseil d'administration d'Immobel SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de 6 mois close le 30 juin 2023

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé résumé de la situation financière d'Immobel SA arrêté au 30 juin 2023 ainsi que des états consolidés résumés du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et l'état consolidé résumé du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). Le conseil d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire 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 considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.



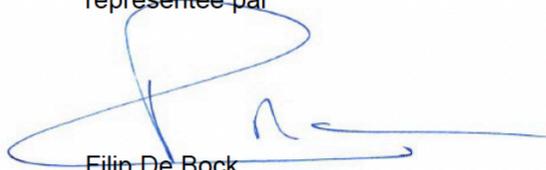
Rapport du commissaire au conseil d'administration d'Immobel SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de 6 mois close le 30 juin 2023

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de 6 mois close le 30 juin 2023 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Zaventem, le 14 septembre 2023

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par



Filip De Bock
Réviseur d'Entreprises