



Rapport intermédiaire au 30 juin 2016

Sommaire

	<u>Pages</u>
1. Rapport de gestion intermédiaire.....	1 - 12
2. Etats financiers consolidés intermédiaires abrégés	
2.1 Etat du résultat global.....	13
2.2 Etat de la situation financière.....	14
2.3 Etat des flux de trésorerie.....	15
2.4 Etat des variations des capitaux propres.....	16
2.5 Notes sur les états financiers consolidés.....	17 - 35
3. Déclaration des personnes responsables.....	36
4. Rapport du commissaire.....	37 - 38

RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE au 30 juin 2016

Bruxelles, le 28 septembre 2016

Faits marquants

- Fusion entre ALLFIN et IMMOBEL entérinée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2016;
- Suite à la fusion, le nouveau groupe offre un profil moins cyclique avec davantage de projets résidentiels;
- Nouveaux projets d'investissement en Belgique (Prince Royal, Greenhill Park) et au Luxembourg (Centre Etoile, Infinity);
- Vente des projets WestSide Village (Luxembourg) et Okraglak (Pologne);
- Un résultat net de 30,3 MEUR sur le premier semestre 2016, y inclus les impacts comptables de la fusion (impact positif net de 25,2 MEUR).

Impacts comptables de la fusion

Ce premier semestre a été marqué par la fusion entre les sociétés ALLFIN et IMMOBEL, entérinée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2016. Comme détaillé ci-après, cette fusion rend complexe la comparaison des chiffres du premier semestre 2016 avec ceux de l'année passée tant par le changement de périmètre que par les impacts comptables liés à la fusion.

Les états financiers sont légalement ceux d'IMMOBEL mais représentent en fait la continuité des états financiers d'ALLFIN (à l'exception du capital social).

Au niveau bilantaire :

La fusion des sociétés ALLFIN et IMMOBEL est considérée comptablement comme une fusion inversée, à savoir que la société acquise juridiquement (ALLFIN) absorbe comptablement la société juridiquement acquéreuse (IMMOBEL). Ceci implique que, en date de la fusion, tous les actifs et passifs d'IMMOBEL soient revalorisés à leur juste valeur, la revalorisation résultant de cet exercice étant enregistrée directement dans les fonds propres de la société. Ceci a généré au 29 juin 2016 une augmentation des fonds propres consolidés de 8,8 MEUR. Ceci implique donc que ces 8,8 MEUR ne seront jamais enregistrés dans le compte de résultats.

Par ailleurs les 6 premiers mois de résultats d'IMMOBEL « avant fusion » (une perte opérationnelle de 2,9 MEUR et une perte nette de 6 MEUR,) sont intégrés directement dans les fonds propres et ne le sont pas dans le compte de résultats publiés ci-après.

Au niveau du compte de résultats :

Etant donné la fusion inversée au 29 juin 2016, le compte de résultats reflète seulement, mis à part les charges et produits directement liés à la fusion, les 6 premiers mois d'ALLFIN. Conformément à la norme IFRS 3, un badwill de 11,6 MEUR lié à la fusion a été enregistré positivement dans les revenus opérationnels. Ce montant est la résultante entre la juste valeur des actifs et passifs d'IMMOBEL transférés (185 MEUR) et la capitalisation boursière d'IMMOBEL à la date de fusion (197 MEUR). Avant la fusion, les titres IMMOBEL détenus par ALLFIN ont également fait l'objet d'une revalorisation (+2,8 MEUR).

Par ailleurs, comme convenu dans les accords de fusion, ALLFIN a procédé avant la fusion à un carve-out de ses actifs « non-core ». La vente de ces-derniers a généré une plus-value de 13,3 MEUR enregistrée elle aussi en revenus opérationnels.

Enfin, les coûts liés au processus de fusion ont pesé pour un montant de 2,6 MEUR dans les autres charges opérationnelles (dont 0,2 MEUR ont été ensuite reclassés dans les fonds propres car ils sont liés directement et juridiquement à la fusion – frais de notaire et de réviseurs).

Il est bon de rappeler que ces éléments comptables n'ont pas d'impact sur la valorisation des deux sociétés réalisée par les différentes banques lors de la fusion.

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel à l'issue des 6 premiers mois s'établit à 40,4 MEUR. Ce montant inclut les impacts mentionnés au paragraphe précédent et se ventile comme suit :

- le résultat opérationnel d'ALLFIN s'élève à 12,7 MEUR
- l'impact du carve-out s'élève à 13,3 MEUR
- la reconnaissance en compte de résultat du goodwill lié à la fusion s'élève à 11,6 MEUR
- la revalorisation des titres IMMOBEL détenus par ALLFIN s'élève à 2,8 MEUR

Au niveau des activités de la société, on notera que la majeure partie du résultat opérationnel provient des nouvelles ventes et de l'avancement des projets résidentiels Chambon (9,6 MEUR), Lake Front (2,2 MEUR), Flint (3,1 MEUR) et Ernest (2,3 MEUR), ainsi que de la vente de la partie bureaux du projet Chambon (rue des Boiteux). Le résultat opérationnel intègre également les loyers perçus (2,6 MEUR) des locataires de bâtiments actuellement loués avant réaffectation et/ou transformation (principalement le bâtiment Lebeau situé au Sablon et loué à Proximus).

Ceci met en lumière un des avantages de la fusion : le profil à présent moins cyclique d'IMMOBEL. En effet, il n'y a pas eu de ventes de bureaux dégagant de la marge au premier semestre mais, les projets résidentiels, plus nombreux et variés depuis la fusion, permettent d'obtenir un résultat opérationnel, hors éléments liés à la fusion, largement positif.

L'activité du département Landbanking a été marquée par la mise en chantier d'importants travaux d'équipement dans les nouveaux lotissements du Verger de Fayenbois (15ha) (Grivegnée-Liège), du Domaine des Vallées (10ha) (Gastuche-Grez-Doiceau), de Havenzijde (4,5ha) (Lombardsijde-Middelkerke), de Seilles (1,2ha) (Andenne) et de Soignies (1,8ha). Les ventes dans les lotissements de Eghezée, de Waremmes, de Uccle, de Gastuche et de Geel ont contribué au chiffre d'affaires du semestre. De nombreux engagements d'acquiescer ont également été signés pour le nouveau développement de Grivegnée. Enfin, il convient de signaler que le permis d'urbanisation du terrain de Wavre, chemin de Vieusart (4,5ha) a été délivré.

L'activité Landbanking a dégagé une marge de 0,8 MEUR (1,7 MEUR en incluant les développements), en deçà de ses prévisions, ce retard sera partiellement rattrapé sur le second semestre (la marge restera malgré tout entre 2 et 4 MEUR en dessous des prévisions).

Toutefois, comme indiqué au paragraphe « Impacts comptables de la fusion », l'activité Landbanking des 6 premiers mois n'est pas intégrée dans le compte de résultats d'IMMOBEL.

Résultat financier

Le résultat financier net s'élève à -4,9 MEUR et est composé :

- De produits financiers pour 1,5 MEUR (provenant essentiellement du portefeuille d'actions et d'obligations)
- De charges financières non capitalisées pour 4,6 MEUR (essentiellement les intérêts sur les obligations et sur les lignes de crédit corporate)
- De la revalorisation négative des instruments de couverture de taux (-1.7 MEUR)

Résultat net

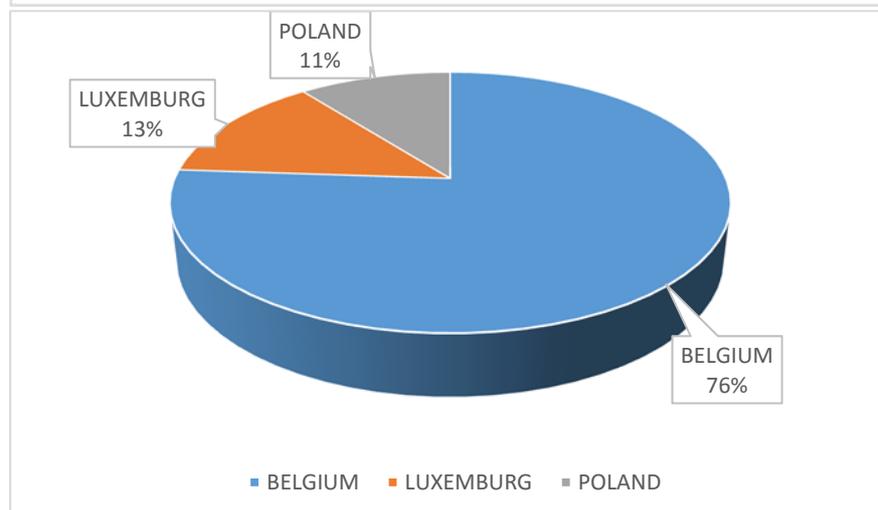
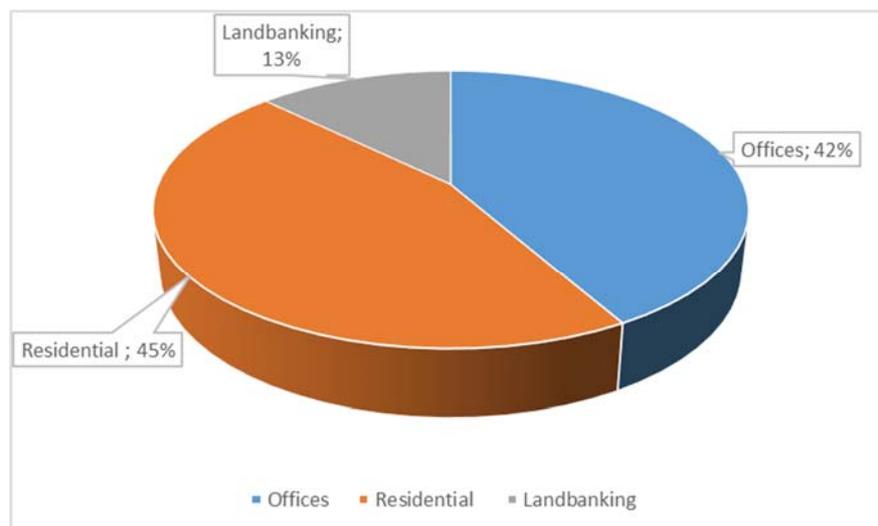
Après déduction des charges d'impôts (-4 MEUR) et des intérêts minoritaires (-1,2 MEUR), le résultat net s'établit à 30,3 MEUR, soit un résultat de 5,16 EUR par action.

Bilan consolidé

L'actif total de la société s'élève au 30 juin 2016 à 740,3 MEUR et est principalement composé de la trésorerie de la société au 30 juin 2016 (84,8 MEUR) et des projets en portefeuille. Ces-derniers se répartissent entre :

- les Participations dans les coentreprises et entreprises associés (88 MEUR, principalement Belair RAC 4, Bella Vita, Universalis Park, Solvay)
- les stocks (502 MEUR, principalement les projets Lebeau, O'Sea, Cedet, Möbius et Black Pearl).

Voici la répartition du portefeuille de projets au 30 juin 2016, par segment et par géographie :



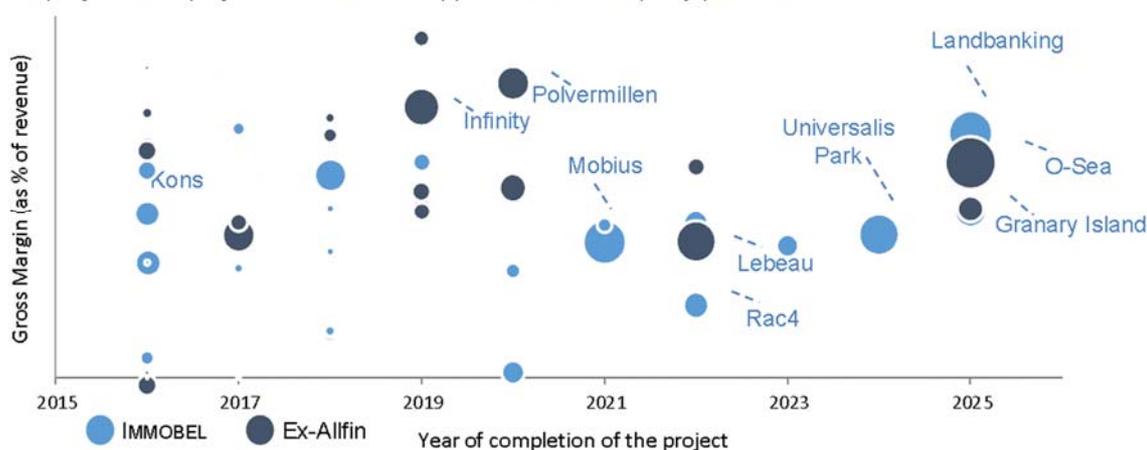
Le graphique ci-après reprend pour les projets majeurs, l'année de réalisation de la marge brute par projet. Il est important à noter que pour les projets résidentiels l'année de vente de la dernière unité est reprise pour positionner le cercle.

L'année 2016 devrait être marquée par la vente de Black Pearl, Gateway et Galerie Kons. Ces deux derniers étaient initialement prévu en 2017, or suite à des récentes locations et un état d'avancement favorable du projet, la société prévoit une vente en 2016.

Le projet Cedet a pris du retard dans sa construction et sa commercialisation. Initialement prévue fin 2017, la livraison et la vente du projet ne se ferait qu'au cours de l'exercice 2018.

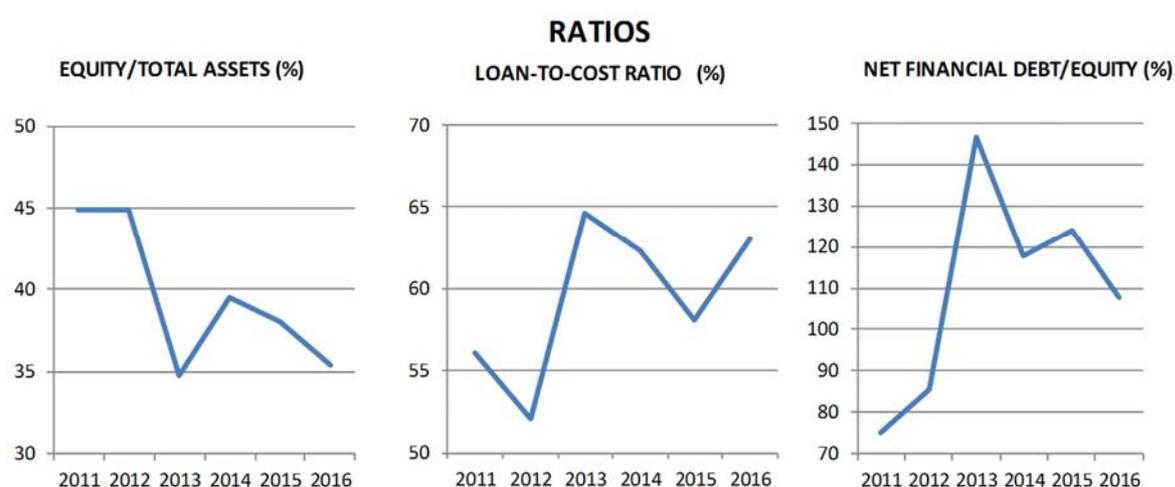
Immobil projects

Total project cost (adjusted for ownership) relative to company portfolio



Les fonds propres consolidés atteignent 290,7 MEUR, tandis que l'endettement s'élève à 349,2 MEUR, principalement composés des obligations (135,4 MEUR), de lignes de crédit et de project financings.

Les ratios d'endettement (calculés hors IFRS 11) au 30 juin 2016 évoluent de la manière suivante :



Le ratio « loan to cost » (dettes/stocks) augmente car d'importants projets arrivent à maturité tout comme le financement de projet adossé et sont sur le point d'être vendus (Galerie Kons, Black Pearl, etc). Ce ratio ne tient pas compte de la trésorerie.

En revanche le ratio « net financial debt/equity » tient compte de la trésorerie et s'améliore (108% au 30 juin 2016 par rapport à 124% au 31 décembre 2015).

ACTIVITES DU GROUPE IMMOBEL AU PREMIER SEMESTRE 2016

Voici un descriptif des projets ayant contribué à l'activité du groupe IMMOBEL au premier semestre 2016 (par ordre de surface du projet).

O'Sea – 88.500 m² - Oostende, Belgique	
Situation au 30 juin 2016	Phase 1 – 19.000 m ² « O'Sea Charme » : permis obtenu. La commercialisation a débuté début juillet 2016, après l'obtention du permis
Caractéristiques du projet	Le projet O'Sea est un complexe résidentiel situé en un lieu stratégique d'Oostende, en bordure du littoral belge, et qui se déroulera en 4 phases. Ce projet de réhabilitation urbaine développé sur environ 88.500 m ² est un projet durable et parfaitement intégré qui créera un nouveau quartier de référence au cœur de la ville grâce à son offre étoffée de choix de styles de vie (résidents permanents, secondes résidences, étudiants, familles et résidence-services). Ce complexe d'envergure redessinera une section déjà tendance du front de mer et en renforcera l'attrait.
Unités résidentielles	Phase 1 - O'Sea Charme : 10 maisons - 18 petits appartements - 50 logements en résidence-services - 33 appartements plus vastes - 56 appartements (tour)
Programme	88.500 m ² d'espaces résidentiels en 4 phases (8 ans). Phase 1 – 19.000 m ² : 167 unités résidentielles - 3 commerces de détail - 1 restaurant - 1 crèche
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q1 2017 / 2019

MOBIUS - 59.400 m² - Bruxelles, Belgique	
Situation au 30 juin 2016	Négociations pour la vente à un propriétaire occupant sous condition suspensive de permis, négociations finalisées le 12 septembre 2016 toujours sous conditions suspensives d'obtention de permis (voir communiqué de presse du 13 septembre 2016)
Caractéristiques du projet	Le projet est situé dans le Quartier Nord, à deux pas de la Gare du Nord. Le projet a été revu par Assar pour la construction de deux tours de bureau
Programme	2 immeubles de bureaux (27.100 m ² et 32.300 m ²)
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Nouveau permis d'urbanisme introduit Permis d'environnement : Nouveau permis introduit
Période de construction	S.O. / S.O.

BELAIR (RAC 4) – 56.420 m² - Bruxelles, Belgique	
Situation au 30 juin 2016	En cours d'obtention de permis
Caractéristiques du projet	RAC 4 est la partie restante de l'ancienne Cité administrative de l'Etat, essentiellement résidentielle, et sera aménagée en espace résidentiel, d'infrastructures et commercial.
Unités résidentielles	433
Programme	4.430 m ² d'espace commercial, 7.840 m ² d'équipement public, 44.150 m ² d'espace résidentiel (logements classiques et conventionnés)
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Q3 2017 / Q2 2021

ERNEST - 50.000 m² - Bruxelles, Belgique

Situation au 30 juin 2016	Phase 1 – en cours de livraison. Résidence pour étudiants & séniorie : 100% vendus et entièrement livrés. Espaces résidentiels : plus de 80% vendus et commercialisation toujours en cours. Phase 2 : partie logements en attente de permis (concertation favorable en mars 2016) ; partie hôtelière sous due diligence (sous condition de permis), concertation prévue le 28 septembre 2016
Caractéristiques du projet	Le projet Ernest est un complexe à usage mixte situé au cœur de Bruxelles (ex-siège de SOLVAY), entre l'Avenue Louise et le Quartier européen. Ce projet de réhabilitation urbaine développé sur près de 50.000 m ² redessinera fondamentalement ce quartier déjà exclusif et très tendance et en accroîtra l'attractivité.
Unités résidentielles	Phase 1 : 110 appartements & penthouses - 95 chambres pour étudiants ("The Place to") - 1 séniorie (114 lits) Phase 2 : 198 appartements & penthouses - 1 crèche - 1 hôtel
Programme	50.000 m ² regroupant des espaces résidentiels, une résidence pour étudiants, une maison de repos, une crèche et un hôtel
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui (Phase 2 procédure en cours)
Période de construction	Phase 1. Partiellement terminée (2014-2016) Phase 2. Q2 2016 / Q4 2019

CHAMBON - 42.452 m² - Bruxelles, Belgique

Situation au 30 juin 2016	Plus de 85% vendus et commercialisation toujours en cours. Livraison jusqu'au Q4 2016.
Caractéristiques du projet	Le projet Chambon est un complexe à usage mixte situé au cœur du centre urbain historique de Bruxelles (ex-siège de la CGER). Ce projet de réhabilitation urbaine couvrant près de 50.000 m ² redessinera fondamentalement tout le quartier avoisinant et le revitalisera.
Unités résidentielles	248 appartements & penthouses 134 studios pour étudiants 2 hôtels
Programme	20.000 m ² d'espace de bureaux et de surface hôtelières 30.000 m ² de surfaces résidentielles et de commerces de détail
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q1 2013 / Q4 2016

DOMAINE DES VALLÉES - 37.000 m² - Grez-Doiceau, Belgique

Situation au 30 juin 2016	61% vendus dans la phase 1 (169 unités)
Caractéristiques du projet	Ce vaste projet en partenariat avec un développeur et la Régie Foncière du Brabant wallon, sur un terrain de 10ha, inclut 45 appartements, 158 maisons unifamiliales et 7 unités commerciales. Ce projet comprend 88 logements réservés à des acquéreurs ayant des liens avec le Brabant wallon. Les conditions d'accès à ces 88 logements sont notamment basées sur les revenus des acquéreurs.
Unités résidentielles	203
Programme	203 unités résidentielles (158 maisons et 45 appartements) et 6 unités commerciales et une crèche, dont 37 unités achetées par la Régie Foncière du Brabant wallon
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q4 2015 / Q4 2019

BELLA VITA - 33.300 m² - Waterloo, Belgique	
Situation au 30 juin 2016	248 unités vendues sur 269
Caractéristiques du projet	Premier concept intergénérationnel en Belgique avec des services tels qu'une crèche, résidence-service, centre de soins, piscine, restaurant, magasin, bibliothèque, gymnase, bureaux, salles de réunion, ...
Unités résidentielles	269
Programme	182 appartements et 87 maisons, une crèche, une résidence service, un centre de soins, une piscine, un restaurant, un magasin, une bibliothèque, un gymnase, des bureaux, des salles de réunion
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q2 2013 / Q4 2015 (fin des abords et des travaux de parachèvements : en cours)

INFINITY – 33.300 m² - Luxembourg-Ville, Grand-Duché de Luxembourg	
Situation au 30 juin 2016	Dépôt de la demande d'autorisation de bâtir introduite en juillet 2016 comme prévu. Commercialisation des bureaux et des commerces en cours, et lancement de la commercialisation du résidentiel en cours depuis mi-septembre 2016.
Caractéristiques du projet	Le projet INFINITY est un complexe à usage mixte situé à l'entrée de Luxembourg-Ville, à la jonction avec le plateau du Kirchberg. Ce projet à usage mixte redessine clairement la ligne d'horizon de la ville grâce à sa tour résidentielle (20.000 m ²), sa tour de bureaux (6.800 m ²) et son centre commercial (6.500 m ²). Ce complexe développant environ 33.300 m ² constitue un projet durable et parfaitement intégré qui s'érigera en nouveau lieu à privilégier à Luxembourg. Composé d'appartements, de bureaux et de commerces – le tout de qualité supérieure –, INFINITY renforcera l'attractivité de ce quartier d'ores et déjà tendance au cœur de la ville, en face de la Philharmonie et du MUDAM.
Unités résidentielles	150 appartements, penthouse et studios
Programme	33.300 m ² d'espaces à usage mixte, 150 unités résidentielles, 6.500 m ² d'espaces commerciaux (23 boutiques), 6.800 m ² d'espaces de bureaux.
Permis obtenus	Procédure de demande d'autorisation de bâtir sera introduite le 25 juillet 2016.
Période de construction	De mars 2016 à mi-2019.

Polvermillen – 26.600 m² - Luxembourg-Ville, Grand-Duché de Luxembourg	
Situation au 30 juin 2016	Dépôt de la demande d'autorisation de bâtir et commercialisation prévues pour début 2017.
Caractéristiques du projet	Le projet "Polvermillen" est un complexe à usage mixte niché entre la ville et son hinterland naturel, à deux pas du CBD et du plateau du Kirchberg. Idéalement situé le long de la rivière, aisément accessible, ce projet développé dans un quartier privilégié combinera les meilleurs atouts des deux univers pour le plus grand profit de ses résidents. Ce projet de standing couvrant près de 26.600 m ² proposera un programme résidentiel complet qui contribuera au développement du quartier tout en revitalisant la ville.
Unités résidentielles	218 appartements & maisons
Programme	25.000 m ² d'espaces résidentiels (1 maison de maître, 17 maisons, 18 lofts, 181 appartements et studios). 1.600 m ² d'espaces de bureaux.
Permis obtenus	PAG (Plan d'Aménagement Général) et PAP (Plan d'Aménagement Particulier) Arrêtés ministérielle démolition et assainissement
Période de construction	De septembre 2016 (démolition et assainissement) à début-2020

CEDET - 22.400 m² - Varsovie, Pologne

Situation au 30 juin 2016	En cours de construction et de commercialisation (25% des surfaces louées)
Caractéristiques du projet	Cedet est un immeuble de bureaux avec une partie commerciale. Il est situé dans le centre de Varsovie, au cœur du réseau principal des transports publics. Le projet comprend la restauration du bâtiment historique, protégé et moderniste ainsi que la conception d'une partie neuve.
Programme	Immeuble de bureaux et commerces
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : S.O.
Période de construction	Q1 2015 / Q4 2017

VESALIUS - 16.133 m² - Leuven, Belgique

Situation au 30 juin 2016	Plus de 85% vendus
Caractéristiques du projet	Le projet Vesalius est un complexe à usage mixte situé à Leuven, à deux pas du centre historique de la ville et de son université réputée mondialement (KUL). Ce projet développé sur 30.000 m ² propose des appartements exclusifs, des chambres pour étudiants, des studios, des magasins de détail, deux cinémas et un auditorium articulés autour d'une magnifique agora. Ce projet permettra la revitalisation de l'ensemble du quartier jouxtant le campus.
Unités résidentielles	128 appartements & studios
Programme	16.133 m ² - 68 appartements - 60 studios - 10 magasins de détail - 2 cinémas - 1 auditorium
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q3 2014 / Q3 2016

Lake Front – 12.232 m² - Knokke-Heist, Belgique

Situation au 30 juin 2016	Phase 1 – en cours de construction. Plus de 80% vendus et commercialisation toujours en cours. Phase 2 – La construction et la commercialisation ont débuté en mai 2016.
Caractéristiques du projet	Le projet Lake Front est un complexe résidentiel situé à Knokke, à un jet de pierre du magnifique centre urbain et surplombant le plan d'eau du Duinenwater. Ce projet développé sur 12.000 m ² propose des appartements exclusifs faisant face au plan d'eau, à deux pas du nouveau golf, de la piscine et de la plage.
Unités résidentielles	Phase 1 : 70 appartements. Phase 2 : 50 appartements.
Programme	12.000 m ² d'espaces résidentiels
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui
Période de construction	Phase 1 : Q3 2014 / Q3 2016. Phase 2 : Q2 2016 / Q4 2019.

THE BLACK PEARL - 11.000 m² - Bruxelles, Belgique

Situation au 30 juin 2016	Bâtiment loué (usufruit) sous condition suspensive de réalisation des travaux d'aménagements et pré-vendu sous condition suspensive de la prise d'effet du contrat d'usufruit
Caractéristiques du projet	La Région de Bruxelles-Capitale a décerné le prix du « Bâtiment exemplaire 2012 » au Black Pearl. Il est également considéré comme étant un « immeuble passif » par PMP et obtiendra une certification BREEAM « Excellent ».
Programme	Immeuble de bureau
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q2 2012 / Q4 2014

RIVERVIEW - 10.747 m² - Nieuwpoort, Belgique

Situation au 30 juin 2016	Plus de 50% vendus en 6 mois et commercialisation toujours en cours
Caractéristiques du projet	Le projet Riverview est un complexe résidentiel situé à Nieuwpoort, entre le magnifique centre urbain et le fleuve littoral. Ce projet développé sur 10.747 m ² propose des appartements exclusifs orientés côté canal (Riverview) ou côté vieille ville (Heritage). Ce projet permettra la revitalisation de l'ensemble du quartier situé juste à côté du nouveau port de plaisance.
Unités résidentielles	101 appartements & penthouses
Programme	10.747 m ² d'espaces résidentiels
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q3 2015 / Q4 2017

C de Ligne - 9.500 m² - Bruxelles, Belgique

Situation au 30 juin 2016	Négociations en cours pour la prise en location de la totalité du bâtiment
Caractéristiques du projet	Le complexe de bureaux C de Ligne est le résultat esthétique du réaménagement complet d'un immeuble construit en 1958.
Programme	Immeuble de bureaux, 3.750 m ² d'archives en sous-sol.
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	S.O. / S.O.

Royal Louise - 8.000 m² - Bruxelles, Belgique

Situation au 30 juin 2016	Procédure de demande de permis en cours.
Caractéristiques du projet	Le projet "Royal Louise" est un complexe résidentiel situé dans l'un des quartiers les plus exclusifs et tendance de Bruxelles. À 50 m à peine de la célèbre Place Stéphanie et de l'Avenue Louise, ce projet proposera les plus beaux appartements avec terrasses donnant sur un jardin privatif isolé, à une minute des meilleurs restaurants et des galeries commerçantes de la ville. Le Royal Louise s'inscrira comme pôle de référence du mode de vie urbain à Bruxelles.
Unités résidentielles	77 appartements
Programme	8.000 m ² d'espaces résidentiels
Permis obtenus	Procédure de demande de permis en cours
Période de construction	À confirmer – Après obtention du permis. Q1 2017 / Q3 2019

OKRAĞLAK - 7.900 m² - Poznan, Pologne

Situation au 30 juin 2016	Vendu
Caractéristiques du projet	Le projet consiste en deux immeubles, Okrağlak et Kwadraciak, offrant un espace de bureaux de premier choix et une zone commerciale au rez-de-chaussée. Immeuble à locataires multiples, comptant actuellement 19 locataires proposant différents services. En général : cabinets juridiques, société de conseils et secteur financier.
Programme	Immeuble de bureaux et commerces
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : S.O.
Période de construction	Q2 2011 / Q3 2012

Greenhill Park - 6.000 m² - Bruxelles, Belgique

Situation au 30 juin 2016	Procédure de demande de permis en cours. La commercialisation débutera fin 2016, après l'obtention du permis
Caractéristiques du projet	Ce projet est un complexe résidentiel situé dans l'une des communes les plus vertes et exclusives de Bruxelles, très facilement accessible mais néanmoins dans un quartier isolé et privilégié. Ce projet de luxe développé sur près de 6.000 m ² proposera des appartements au style incomparable dans un quartier déjà exclusif et très tendance.
Unités résidentielles	31 appartements ou penthouses
Programme	6.000 m ² d'espaces résidentiels
Permis obtenus	Procédure de demande de permis en cours
Période de construction	Après obtention du permis. Q1 2017 / Q2 2019.

Chient Vert - 5.000 m² - Bruxelles, Belgique

Situation au 30 juin 2016	En cours d'obtention de permis
Caractéristiques du projet	La construction actuelle qui est un immeuble de bureaux datant de la fin des années '80 sera convertie en un immeuble d'appartements attrayant et contemporain.
Unités résidentielles	42
Programme	42 appartements, 1 unité de bureaux et 1 agence bancaire louée à KBC Bank
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q3 2016 / 2019

PARC SAINTE-ANNE - 3.500 m² - Bruxelles, Belgique

Situation au 30 juin 2016	15 unités vendues sur 26
Caractéristiques du projet	26 appartements luxueux et spacieux situés près du Château Sainte-Anne, à proximité d'une zone Natura 2000.
Unités résidentielles	26
Programme	1 immeuble résidentiel comprenant 26 appartements de standing
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q1 2016 / Q2 2018

RÉSIDENCES TROIS RUISSEAUX ET GRAND PRÉ - 2.200 m² - Chastre, Belgique

Situation au 30 juin 2016	11 appartements vendus sur 16
Caractéristiques du projet	Dans une subdivision de 24 lots, 2 lots ont été réservés à un immeuble d'appartements.
Unités résidentielles	16
Programme	16 appartements (dont 2 appartements sociaux) et une crèche répartis sur 2 parcelles d'un site de 2ha et comprenant également 22 parcelles pour des maisons et villas
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q2 2014 / Q4 2015

FINANCEMENT

IMMOBEL procède à une analyse approfondie et stratégique de son endettement et de ses financements. Elle mettra en œuvre dans les mois qui viennent les actions nécessaires pour restructurer dans la forme et dans leur volume ses financements, conformément à cette nouvelle stratégie.

Actuellement, l'endettement de 349,2 MEUR se ventile comme suit :

- Obligations : 135,4 MEUR
- Ligne de crédit corporate : 55 MEUR
- Project financings : 158,8 MEUR

Comme prévu, IMMOBEL remboursera au mois de décembre 2016 son obligation de 40 MEUR arrivant à échéance. Ceci permettra une amélioration de son coût moyen d'endettement à partir de l'exercice 2017, l'obligation qui sera remboursée portait en effet un intérêt de 7%.

ACTIONS PROPRES

En conséquence de la fusion entre ALLFIN (qui détenait 29,85% des actions IMMOBEL avant la fusion) et IMMOBEL, l'entité fusionnée IMMOBEL détient à ce jour un total de 1.230.398 actions propres. Conformément à IAS 32, ces actions propres sont présentées en déduction des fonds propres (pour une valeur au 30 juin 2016 de 55,4 MEUR). Ces actions propres n'ont ni droit de vote, ni droit au dividende.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Polvermillen

Postérieurement à la clôture au 30 juin 2016, IMMOBEL a acquis les actions de la société Tractim S.A., propriétaire de l'ancienne friche industrielle « Secalt Tractel SA ». Plus connue sous le nom « ancien site industriel de Polvermillen » cette parcelle de plus de 2,6 hectares en plein cœur de la capitale permettra au groupe de diversifier son portefeuille de projets et de consolider durablement sa position sur le marché luxembourgeois. Cette transaction vient compléter l'acquisition préalable d'une société propriétaire d'un terrain mitoyen de 26 ares. Ainsi, sur un peu moins de 3 hectares, quelques 25.000 m² seront dédiés au développement résidentiel (maisons, lofts, appartements, studios) comprenant 210 logements et 1.600 m² au bureau.

Belair

IMMOBEL et son partenaire Breevast ont par ailleurs conclu la location du bâtiment Belair à la Région de Bruxelles Capitale pour une durée de 18 ans fermes. La transaction a été opérée sur base d'un loyer de 185 EUR/m² de bureaux par an et la prise en charge par le propriétaire d'une grande partie des aménagements locatifs, ce qui devrait représenter, à la vente, une valeur d'actif de plus de 50 MEUR, tenant compte des conditions de marché actuelles.

Möbius 1 – Place de Brouckère

Le 13 septembre 2016, IMMOBEL et Allianz ont annoncé que cette-dernière allait quitter ses bureaux situés à la Place de Brouckère et regroupera l'ensemble de ses activités opérationnelles de Bruxelles dans un nouveau siège situé Boulevard du Roi Albert II, dans le Quartier Nord de Bruxelles. Son choix s'est porté sur une des deux tours du projet « Möbius », développé par IMMOBEL. Allianz a opté pour un bâtiment moderne, écologique et construit selon ses besoins spécifiques tout en étant bien desservi par le réseau de transports. Le déménagement est prévu entre la fin 2019 et le début 2020.

Dans la foulée de la livraison de l'Allianz Tower, après la réalisation des conditions suspensives, le terrain du siège actuel d'Allianz, Place de Brouckère sera acquis. Son redéveloppement par BPI et IMMOBEL, se concrétisera dès 2020. Le site de Brouckère bénéficie d'un permis obtenu par Allianz pour quelque 55.000 m². Le programme sera revu afin d'intégrer une plus grande mixité urbaine. Le projet se composera, en grande partie, de surfaces résidentielles (classique, prestige ou étudiant), de bureaux ou d'un hôtel. Les rez-de-chaussée seront animés par des surfaces commerciales, permettant de participer au redéploiement dynamique du piétonnier et du centre-ville bruxellois.

PERSPECTIVES POUR LE SECOND SEMESTRE 2016

Les projets résidentiels d'IMMOBEL continueront de contribuer à la marge brute du second semestre, à la fois par les ventes qui se poursuivent de manière dynamique et par l'avancement des chantiers en cours, notamment les projets Chambon, Lake Front, Riverview et Solvay.

Par ailleurs, IMMOBEL espère finaliser les ventes des projets Black Pearl et des Galerie Kons en fin d'année. Le timing de ces deux ventes est toutefois concentré sur le mois de décembre, ceci présente un risque de décalage de la reconnaissance de la marge sur l'exercice 2017 en cas d'imprévu ou de retard.

ORGANISATION

La fusion du 29 juin a également donné lieu à une refonte du comité exécutif qui se compose aujourd'hui de Marnix Galle¹, d'Alexander Hodac², de Valéry Autin³, de Nicolas Billen⁴ et de Hilde De Valck⁵.

Les équipes sont, depuis le 29 août, réunies sur un même site, Rue de la Régence, au centre de Bruxelles. L'intégration des deux équipes se passe bien et elles sont ravies de créer, ensemble, un nouvel esprit et une nouvelle dynamique pour le plus important promoteur coté de Belgique.

Lors du Conseil d'Administration du 28 septembre 2016, il a été décidé de :

- Coopter Mme Annick Van Overstraeten (CEO Lunch Garden Group) en tant qu'Administrateur en remplacement de Hilde De Valck (en sa qualité de représentante permanente de la société DV Consulting, H. De Valck Comm.V) ; Madame Annick Van Overstraeten sera Membre du Comité de Nomination et du Comité de Rémunération;
- Proposer à la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire de nommer Mme Karin Koks (membre du Supervisory Board de NSI, coté sur Euronext Amsterdam) en tant qu'Administrateur.

CALENDRIER FINANCIER

Résultats annuels 2016	23 mars 2017
Assemblée Générale 2016	24 mai 2017
Résultats semestriels 2017	1 ^{er} septembre 2017

¹ Mandat exercé par A³ Management sprl, représentée par Mr Marnix GALLE

² Mandat exercé par AHO Consulting sprl, représentée par Mr Alexander HODAC

³ Mandat exercé par la société Val U Invest sprl, représentée par M. Valéry AUTIN

⁴ Mandat exercé par la société Pride Rock Belgium sprl, représentée par M. Nicolas BILLEN

⁵ Mandat exercé par la société DV Consulting, H. De Valck Comm.V, représentée par Mme. Hilde DE VALCK

2.1 ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

(EN MILLIERS D'EUROS)

	Notes	30-06-2016	30/06/2015 *	30-06-2015
		Etablis selon IFRS3 "Acquisition inversée" ¹		IMMOBEL SA Publié
REVENUS OPÉRATIONNELS		113 927	50 693	40 561
Chiffre d'affaires	7	83 794	47 702	36 828
Autres produits opérationnels	8	30 133	2 990	3 733
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-73 069	-30 976	-29 309
Coût des ventes	9	-66 226	-24 842	-19 898
Frais de personnel		-1 031	- 815	-3 219
Amortissements et dépréciations d'actifs		- 127	- 383	- 268
Autres charges opérationnelles	10	-5 685	-4 936	-5 924
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		- 452	1 121	603
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	11	- 452	1 121	603
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		40 406	20 837	11 855
Produits de dividendes et d'intérêt		1 515	3 662	1 093
Charges d'intérêt		-4 585	-6 211	-4 487
Autres produits financiers		507	3 850	16
Autres charges financières		-2 367	- 687	- 172
RÉSULTAT FINANCIER	12	-4 930	614	-3 550
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS		35 476	21 451	8 305
Impôts	13	-3 979	-3 818	- 40
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		31 497	17 634	8 265
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE		31 497	17 634	8 265
Parts ne donnant pas le contrôle		1,197	286	- 6
PART D'IMMOBEL		30 300	17 348	8 271
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE		31 497	17 634	8 265
Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		0	0	87
Ecart de conversion		0	0	87
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL		0	0	87
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE		31 497	17 634	8 352
Parts ne donnant pas le contrôle		1 197	286	- 6
PART D'IMMOBEL		30 300	17 348	8 358
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)	14	5.36	3.00	2.01
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)	14	5.16	2.95	2.03

* "Ex-Allfin"

¹ La fusion des sociétés Allfin et ImmoBel, effective au 29 juin 2016, est considérée comptablement (IFRS 3) comme une fusion inversée, à savoir que la société acquise légalement (Allfin) absorbe comptablement la société légalement acquéreuse (ImmoBel). A ce titre, les 6 premiers mois du compte de résultat d'ImmoBel (avant fusion) sont enregistrés en fonds propres et ne passent pas dans le compte de résultats (voir note 3 pour plus de détails).

2.2 ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

(EN MILLIERS D'EUROS)

ACTIFS	Notes	30-06-2016	31/12/2015 *	31-12-2015
		Etablis selon IFRS3 "Acquisition inversée"		IMMOBEL SA Publié
ACTIFS NON COURANTS		105 625	108 165	67 538
Immobilisations incorporelles		164	25	169
Immobilisations corporelles		759	296	730
Immeubles de placement		2 829	2 715	2 829
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	15	87 945	66 122	63 373
Autres actifs financiers non-courants		4 214	28 328	-
Actifs d'impôts différés		4 389	1 531	186
Autres actifs non courants		5 325	9 149	251
ACTIFS COURANTS		634 666	283 186	379 607
Stocks	16	502 357	175 414	334 541
Créances commerciales	17	15 262	6 712	6 037
Créances fiscales		392	332	178
Autres actifs courants	18	30 574	8 311	21 899
Autres actifs financiers courants		1 308	5 730	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie		84 773	86 687	16 952
TOTAL DES ACTIFS	19	740 291	391 351	447 145
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS				
	Notes	30-06-2016	31/12/2015 *	31-12-2015
		Etablis selon IFRS3 "Acquisition inversée"		IMMOBEL SA Publié
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		290 682	165 466	194 358
CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL		288 640	156 347	194 375
Capital		97 156	60 302	60 302
Résultats non distribués		121 573	95 989	133 596
Réserves		69 911	56	477
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		2 042	9 119	- 17
PASSIFS NON COURANTS		296 283	160 547	145 534
Pensions et obligations similaires		264	-	264
Impôts différés		8 659	6 702	-
Provisions		-	52	4
Dettes financières	19	284 812	152 191	143 757
Dettes commerciales		503	-	1 509
Instruments financiers dérivés	19	2 011	1 570	-
Autres passifs non-courants		34	32	-
PASSIFS COURANTS		153 326	65 338	107 253
Provisions	20	2 953	-	3 728
Dettes financières	19	64 339	26 560	62 267
Dettes commerciales	21	29 904	14 319	18 894
Dettes fiscales	22	12 442	6 149	163
Instruments financiers dérivés	19	384	88	140
Autres passifs courants	23	43 304	18 222	22 061
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		740 291	391 351	447 145

* "Ex-Allfin"

2.3 ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(EN MILLIERS D'EUROS)

	Notes	30-06-2016	30/06/2015 *	30-06-2015
		Etablis selon IFRS3 "Acquisition inversée"		IMMOBEL SA Publié
Revenus opérationnels		99 533	50 693	40 561
Charges opérationnelles		-71 506	-30 976	-29 309
Amortissements et dépréciations d'actifs		127	383	268
Variation des provisions		-	- 1	- 3
Cessions de coentreprises et entreprises associées		-	-	-
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées		100	2 020	13 543
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées		- 372	- 346	-1 921
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		27 882	21 773	23 139
Variation du fonds de roulement	24	-15 601	-15 878	-6 282
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT INTÉRÊTS ET IMPÔTS PAYÉS		12 281	5 895	16 857
Intérêts payés		-2 960	-4 806	-5 212
Intérêts reçus		603	2 871	1 093
Autres flux de trésorerie		-	-	- 156
Impôts payés		-1 632	-	- 74
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		8 292	3 960	12 508
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants		-	-	- 118
Trésorerie et équivalents de trésorerie provenant de la fusion	25	16 116	-	-
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		16 116		- 118
Nouveaux emprunts		76 757	5 932	18 948
Remboursements d'emprunts		-72 580	-8 662	-6 975
Dividendes bruts payés (2016 = ex actionnaires ALLFIN GROUP)		-30 499	-	-3 298
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		-26 322	-2 730	8 675
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		-1 914	1 230	21 065
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		86 687	57 612	25 470
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE		84 773	58 842	46 535

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

* "Ex-Allfin"

2.4 ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(EN MILLIERS D'EUROS)

	CAPITAL	RESULTATS NON DISTRIBUES	RESERVES D'ACQUISITION	ECARTS DE CONVERSION	RESERVES ASSOCIEES AUX PLANS DE PENSION	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AU GROUPE	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
2015 ALLFIN GROUP								
SITUATION AU 01-01-2015	37 054	102 373		54	0	139 481	7 825	147 306
Résultat global de la période		17 348				17 348	286	17 634
Autres mouvements		1 117				1 117	66	1 183
MOUVEMENTS DE LA PERIODE		18 465				18 465	352	18 817
SITUATION AU 30-06-2015	37 054	120 838		54	0	157 946	8 177	166 123
2015 IMMOBEL SA								
SITUATION AU 01-01-2015	60 302	136 156		- 57	302	196 703	8	196 711
Résultat global de la période		8 271		87		8 358	- 6	8 352
Dividendes payés aux actionnaires		-3 298				-3 298		-3 298
Autres mouvements							9	9
MOUVEMENTS DE LA PERIODE		4 973		87		5 060	3	5 063
SITUATION AU 30-06-2015	60 302	141 129		30	302	201 763	11	201 774
2016 IMMOBEL SA								
Situation au 01-01-2016	60 302	119 237	-23 248	56		156 347	9 119	165 466
Résultat global de la période		30 300		0		30 300	1 197	31 497
Fusion IMMOBEL / ALLFIN Group	37 054		148 117	- 126	480	185 525	- 36	185 489
Dividendes payés aux actionnaires (ex ALLFIN GROUP)		-27 979				-27 979	-2 520	-30 499
Actions propres			-55 368			-55 368		-55 368
Autres mouvements	- 200	15				- 185	-5 718	-5 903
Mouvements de la période	36 854	2 336	92 749	- 126	480	132 293	-7 077	125 216
Situation au 30-06-2016	97 156	121 573	69 501	- 70	480	288 640	2 042	290 682
				69,911				

Suite à la fusion par absorption de ALLFIN GROUP en date du 29 juin 2016, le capital social d'IMMOBEL SA est représenté par 9.997.356 actions ordinaires, contre 4.121.987 au 31 décembre 2015.

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

1. BASE DE PRÉPARATION

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

2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers intermédiaires sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2015.

NORMES ET INTERPRÉTATIONS APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1ER JANVIER 2016

- Améliorations aux IFRS (2010-2012) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er février 2015)
- Améliorations aux IFRS (2012-2014) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016)
- Amendements à IFRS 11 Partenariats – Acquisition d'une participation dans une entreprise commune (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers – Initiative concernant les informations à fournir (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016)
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016)
- Amendements à IAS 19 Avantages au personnel – Cotisations des employés (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er février 2015)

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

NORMES ET INTERPRÉTATIONS ÉMISES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2016

Le groupe n'a pas anticipé les normes et interprétations suivantes dont l'application n'est pas obligatoire au 30 juin 2016.

- IFRS 9 Instruments financiers et les amendements liés (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adopté au niveau européen)
- IFRS 14 Comptes de report réglementaires (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, mais non encore adopté au niveau européen)
- IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adopté au niveau européen)
- IFRS 16 Contrats de location (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais non encore adopté au niveau européen)
- Amendements à IFRS 2 Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 Entités d'investissement : Application de l'exemption de consolidation (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 Vente ou contribution d'actifs entre l'investisseur et sa participation dans des entreprises associées ou coentreprises (date d'entrée en vigueur reportée indéfiniment, par conséquent l'adoption au niveau européen a également été reportée)
- Amendements à IAS 7 Etat des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé pour des pertes non réalisées (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen)

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 modifications résultant de l'application de ces normes, à l'exception des normes IFRS 9, IFRS 15 et IFRS 16.

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

3. FUSION PAR ABSORPTION D'ALLFIN GROUP EN DATE DU 29 JUIN 2016

Le premier semestre de l'exercice 2016 a été marqué par la fusion entre les sociétés ALLFIN et IMMOBEL, entérinée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2016, la "transaction".

En application des règles IFRS, la "transaction" est considérée comptablement comme une acquisition inversée, opération par laquelle IMMOBEL SA a absorbé légalement les actifs et passifs d'ALLFIN GROUP, en émettant, en rémunération de l'apport, un nombre suffisant d'actions ayant droit de vote pour que les actionnaires de la société légalement absorbée obtienne le contrôle d'IMMOBEL fusionné.

En conséquence, l'acquéreur légal (**IMMOBEL**) est, comptablement, considéré comme l'entreprise acquise et l'entreprise acquise légalement (**ALLFIN GROUP**) est, comptablement, considérée comme l'acquéreur.

Par conséquent, les états financiers consolidés préparés conformément aux normes IFRS représentent la suite des états financiers de l'entreprise acquise légalement (ALLFIN GROUP).

LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS REFLÈTENT :

- Les actifs et les passifs de l'entreprise acquise légalement (ALLFIN GROUP) comptabilisés et évalués à leur valeur comptable préalable au regroupement.
- Les actifs et passifs de la société légalement acquéreuse (IMMOBEL) comptabilisés et évalués conformément à la norme IFRS 3 - Regroupement d'entreprises;
- Les réserves de l'entreprise acquises légalement (ALLFIN GROUP) avant le regroupement d'entreprises;
- L'état consolidé du résultat global, qui, la transaction s'étant finalisée le 29 juin 2016, représente le résultat consolidé de l'entreprise acquise légalement (ALLFIN GROUP) pour le premier semestre 2016 auquel il convient d'ajouter les éléments décrits ci-après (Step acquisition & Badwill).
- Capitaux propres : le montant comptabilisé pour les titres de capitaux propres émis est déterminé en ajoutant, aux titres de capitaux propres émis de la filiale légalement acquise immédiatement avant le regroupement d'entreprises, la juste valeur de la société mère sur le plan juridique (l'entreprise acquise sur le plan comptable). Toutefois, la structure des capitaux propres (c.-à-d. le nombre et le type de titres de capitaux propres émis) reflète la structure des capitaux propres de la société mère sur le plan juridique (l'entreprise acquise sur le plan comptable), y compris les titres de capitaux propre émis par la société mère sur le plan juridique pour effectuer le regroupement. En conséquence, la structure des capitaux propres de la filiale sur le plan juridique (l'acquéreur sur le plan comptable) est retraitée en utilisant le cours d'échange établi dans la convention d'acquisition en vue de refléter le nombre d'actions de la société mère sur le plan juridique (l'entreprise acquise sur le plan comptable) émises lors de l'acquisition inversée

La norme IFRS 3 B19-B27 impose que les **chiffres comparatifs de l'exercice précédent** repris sur les états financiers (Etat du résultat global - Etat de la situation financière - Etat des flux de trésorerie et Etat des variations des capitaux propres) soient les chiffres consolidés de la société acquise légalement, soit **ALLFIN GROUP**, ajustés rétroactivement pour refléter le capital social d'IMMOBEL.

Toutefois, les chiffres du Groupe IMMOBEL sont également repris pour information sur ces états financiers.

Le résultat du semestre d'IMMOBEL avant fusion est donné en note 3 bis.

Par ailleurs, **avant la fusion**, Allfin a procédé à un 'carve-out' de ses actifs non-core, générant une plus-value de 13,3 MEUR, et a distribué un dividende de 30,5 MEUR à ses actionnaires. Au niveau bilantaire, ce carve-out a entraîné chez Allfin une diminution de ses actifs courants de 26,9 MEUR (touchant principalement les inventaires, les participations dans les co-entreprises et la trésorerie) et des ses dettes non courantes de 28,9 MEUR (remboursement de dette bancaire)

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

Conformément aux normes IFRS, les étapes suivantes ont été appliquées dans le cadre du regroupement d'entreprises:

- **Step acquisition** : réévaluation par ALLFIN GROUP de sa participation dans IMMOBEL à la juste valeur sur la base du cours de bourse du 29 Juin 2016, entraînant un gain de **2 832 KEUR** enregistré dans l'Etat consolidé du résultat global;
- **Actions propres** : les actions détenues par ALLFIN GROUP dans IMMOBEL, 1 230 398 actions, sont devenues des actions propres et sont présentées en déduction des capitaux propres au montant réévalué (55 368 KEUR);
- **Ajustement des principes et méthodes comptables** : les règles d'évaluation des deux entités fusionnées ont été comparées pour assurer la comparabilité des chiffres sans identifier de différences significatives;
- **Les coûts de transaction** directs liés à l'augmentation de capital ont été enregistrés en diminution du capital émis (200 KEUR); Les coûts liés à l'étude du projet de fusion sont repris dans l'état consolidé du résultat global en Autres charges opérationnelles pour un montant de 2 568 KEUR (voir note 10).
- **L'actif net d'IMMOBEL SA** a été réévalué à la juste valeur et la différence résultant de la contrepartie transférée a été comptabilisée conformément à la norme IFRS3 Regroupement d'entreprises :
 - La juste valeur de la contrepartie transférée a été évaluée à la date d'acquisition, à savoir la valeur de marché d'IMMOBEL SA au 29 juin 2016, soit 185 490 KEUR
 - Tous les actifs et les passifs acquis d'IMMOBEL SA ont été mesurés à la juste valeur, soit 197 052 KEUR, après une revalorisation nette de 8 763 KEUR de ses actifs et passifs
 - La différence résultant entre ces deux justes valeurs (**Badwill**) a été reconnue dans l'Etat consolidé du résultat global, soit **11 562 KEUR**.

Le badwill représente la différence entre les anticipations du marché reflétées dans le cours de bourse repris comme juste valeur de la contrepartie transférée en application d'IFRS 3 et la juste valeur des actifs et passifs mesurée individuellement.

TABLEAU DE PASSAGE DES ETATS FINANCIERS CONTRIBUTIFS AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ETAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL	IMMOBEL	ALLFIN GROUP	SOUS-TOTAL	AJUSTE-MENTS	TOTAL PRO FORMA	IMMOBEL	ETATS PUBLIÉS
	(*)		(**)	(***)		(*)	
Revenus opérationnels	65 476	99 533	165 009	14 394	179 403	-65 476	113 927
Chiffre d'affaires	63 537	83 794	147 331		147 331	-63 537	83 794
Autres produits opérationnels	1 939	15 739	17 678	14 394	32 072	-1 939	30 133
Charges opérationnelles	-67 716	-73 069	-140 785		-140 785	67 716	-73 069
Coûts des ventes	-61 636	-66 226	-127 862		-127 862	61 636	-66 226
Frais de personnel	-1 855	-1 031	-2 886		-2 886	1 855	-1 031
Amortissements & dépréciations	- 72	- 127	- 199		- 199	72	- 127
Autres charges opérationnelles	-4 153	-5 685	-9 838		-9 838	4 153	-5 685
Coentreprises et entreprises associées	- 670	- 452	-1 122		-1 122	670	- 452
Résultat opérationnel	-2 910	26 012	23 102	14 394	37 496	2 910	40 406
Résultat financier	-2 731	-4 930	-7 661		-7 661	2 731	-4 930
Impôts	- 305	-3 979	-4 284		-4 284	305	-3 979
RESULTAT DE LA PERIODE	-5 946	17 103	11 157	14 394	25 551	5 946	31 497
Parts ne donnant pas le contrôle	- 19	1 197	1 178		1 178	19	1 197
PART DU GROUPE	-5 927	15 906	9 979	14 394	24 373	5 927	30 300

(*) Les 6 premiers mois de résultats d'IMMOBEL "avant fusion" sont intégrés directement dans les fonds propres et ne le sont pas dans le compte de résultat publié.

(**) Y inclus les frais de transaction, -2 568 KEUR, et un gain sur "carve out" de 13 326 KEUR.

(***) Les 14 394 KEUR sont composés du badwill de 11 562 KEUR et de la réévaluation 'step acquisition' de 2 832 KEUR (voir plus haut)

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

TABLEAU DE PASSAGE DES ETATS FINANCIERS CONTRIBUTIFS AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE	IMMOBEL	ALLFIN GROUP	SOUS-TOTAL	AJUSTEMENTS	ETATS PUBLIÉS
Actifs non courants	68 279	78 044	146 323	-40 698	105 625
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	64 586	66 040	130 626	-42 681 1)	87 945
Autres actifs non courants	3 693	12 004	15 697	1 983 2)	17 680
Actifs courants	339 804	291 229	631 033	3 633	634 666
Stocks	294 789	203 935	498 724	3 633 3)	502 357
Trésorerie et équivalents	16 116	68 657	84 773		84 773
Autres actifs courants	28 899	18 637	47 536		47 536
TOTAL DES ACTIFS	408 083	369 273	777 356	-37 065	740 291
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	188 289	146 166	334 455	-43 773	290 682
Capital	60 102	37 054	97 156		97 156
Réserves	128 223	107 034	235 257	-43 773 4)	191 484
Parts ne donant pas le contrôle	- 36	2 078	2 042		2 042
PASSIFS NON COURANTS	118 921	174 178	293 099	3 184	296 283
Dettes financières	118 154	164 348	282 502	2 310 3)	284 812
Autres passifs non courants	767	9 830	10 597	874 2)	11 471
PASSIFS COURANTS	100 873	48 929	149 802	3 524	153 326
Dettes financières	47 563	13 252	60 815	3 524 3)	64 339
Autres passifs courants	53 310	35 677	88 987		88 987
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	408 083	369 273	777 356	-37 065	740 291

AJUSTEMENTS :

1) Step acquisition	2 832
Ajustements à la juste valeur des participations dans les coentreprises et entreprises associées d'IMMOBEL suite au purchase price allocation :	9 855
Actions propres	-55 368
Total	-42 681
2) Reconnaissance d'actifs et passifs d'impôts différés d'IMMOBEL suite au purchase price allocation	
3) Ajustement à la juste valeur des actifs et passifs d'IMMOBEL suite au purchase price allocation	
4) Ajustements nets à la juste valeur	8 763
Step acquisition	2 832
Actions propres	-55 368
Total	-43 773

Les ajustements à la juste valeur sont relatifs aux stocks et aux dettes financières à taux fixes.

Le détail de ces différents ajustements est disponible dans les comptes pro-forma sur le site www.immobel.be

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

3 BIS. RÉSULTATS IMMOBEL "AVANT FUSION"

Les 6 premiers mois de résultats d'IMMOBEL "avant fusion" sont intégrés directement dans les fonds propres et ne le sont pas dans le compte de résultat publié

Le résultat du semestre d'IMMOBEL avant fusion et hors impact des coûts liés à la transaction est négatif à concurrence de - 5 946 KEUR. Ce résultat est la conséquence d'absence de marge opérationnelle dégagée par l'activité "Bureaux" (malgré les ventes des projets Westside et Okraglak) et d'une performance de l'activité Landbanking en deça des attentes.

Il se résume comme suit :

	30-06-2016	30-06-2015
Revenus opérationnels	65 476	40 561
Chiffre d'affaires	63 537	36 828
Autres produits opérationnels	1 939	3 733
Charges opérationnelles	-67 716	-29 309
Coûts des ventes	-61 636	-19 898
Frais de personnel	-1 855	-3 219
Amortissements & dépréciations	- 72	- 268
Autres charges opérationnelles	-4 153	-5 924
Coentreprises et entreprises associées	- 670	603
Résultat opérationnel	-2 910	11 855
Produits d'intérêt	1 253	1 093
Charges d'intérêt	-3 868	-4 487
Autres produits financiers	97	16
Autres charges financières	- 213	- 172
Résultat financier	-2 731	-3 550
Impôts	- 305	- 40
RESULTAT DE LA PERIODE	-5 946	8 265
Parts ne donnant pas le contrôle	- 19	- 6
PART D'IMMOBEL	-5 927	8 271

Bureaux	Résidentiel	Lotissement	Total
---------	-------------	-------------	-------

52 074	7 232	4 231	63 537
--------	-------	-------	--------

-52 309	-6 000	-3 327	-61 636
---------	--------	--------	---------

Le secteur "**Bureaux**" enregistre les ventes des projets Westside (Gd Duché de Luxembourg) et Okraglak (Pologne) mais la marge opérationnelle dégagée par ces projets reste faible (0,5 MEUR).

Le secteur "**Résidentiel**" est influencé par les promotions Bella Vita, Charmeraie, Clos Bourgeois, Lindepark, Oostduinkerke, Bredene et Chastre.

Les ventes n'ont pas permis d'absorber les frais de structure d'Immobel et les charges d'intérêts, ce qui amène le résultat opérationnel et le résultat net à être négatifs

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

4. PRINCIPAUX JUGEMENTS ET ESTIMATIONS

Les principaux jugements et estimations sont identiques à ceux repris en page 98 (point 20) du rapport annuel 2015. Ils concernent essentiellement les actifs d'impôts différés, les dépréciations d'actifs, les provisions, les projets en stocks et les contrats de construction.

PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Le Groupe Immobilier est confronté aux risques et incertitudes inhérents ou liés au secteur du développement immobilier ainsi que ceux liés à la conjoncture et au monde financier.

Le conseil d'administration considère que les principaux risques et incertitudes repris en pages 69 à 71 du rapport annuel 2015 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2016.

5. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

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

	30-06-2016	31/12/2015
Filiales - Intégration globale	55	28
Coentreprises - Mise en équivalence	24	18
Entreprises associées - Mise en équivalence	2	2
Total	81	48

Durant le premier semestre de l'exercice 2016, le périmètre de consolidation a enregistré les mouvements suivants :

- Cession de 100% des titres détenus dans la société WESTSIDE	
- Mise en liquidation de la société INTERGENERATIONNEL DE WATERLOO, détenue à 50,5%	
- Entrée dans le périmètre de consolidation suite à la fusion par absorption de ALLFIN GROUP :	
- Filiales - Intégration globale	28
- Coentreprises - Mise en équivalence	7

6. INFORMATION SECTORIELLE - DONNÉES FINANCIÈRES PAR SECTEUR

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

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

Il n'y a pas de transaction entre les différents secteurs. L'activité du Groupe s'exerce en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne. La répartition du chiffre d'affaires par pays est fonction du pays où les prestations sont réalisées.

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

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

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

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

SYNTHESE DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	30-06-2016	30-06-2016
	Publiés	Internes
REVENUS OPÉRATIONNELS	113 927	144 684
Chiffre d'affaires	83 794	113 911
Autres produits opérationnels	30 133	30 773
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-73 069	-101 864
Coût des ventes	-66 226	-92 964
Frais de personnel	-1 031	-1 585
Amortissements et dépréciations d'actifs (y compris les utilisations et reprises)	- 127	- 179
Autres charges opérationnelles	-5 685	-7 136
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	- 452	
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	- 452	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	40 406	42 820
Produits d'intérêt	1 515	1 544
Charges d'intérêt	-4 585	-5 956
Autres produits et charges	-1 860	-1 968
RÉSULTAT FINANCIER	-4 930	-6 380
Part dans le résultat des entreprises associées	0	- 38
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS	35 476	36 402
Impôts	-3 979	-4 905
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	31 497	31 497
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	31 497	31 497
Parts ne donnant pas le contrôle	1 197	1 197
PART D'IMMOBEL	30 300	30 300

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (INTERNE) PAR SECTEUR :

	Bureaux	Résiden- tuel	Lotisse- ment	Eléments non affectés (*)	TOTAL
Chiffre d'affaires	40 320	72 328	1 263	-	113 911
Autres produits opérationnels	360	2 586	107	27 720	30 773
REVENUS OPÉRATIONNELS	40 680	74 914	1 370	27 720	144 684
Coûts des ventes	-35 545	-56 425	- 993	-	-92 963
Frais de personnel, amortissements et autres charges	-2 648	-2 893	- 792	-2 568	-8 901
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-38 193	-59 318	-1 785	-2 568	-101 864
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	2 487	15 596	- 415	25 152	42 820

(*) Effets uniques et comptables liés à la fusion :

Impact du carve-out	13 326
Reconnaissance du Badwill	11 562
Revalorisation des titres IMMOBEL détenus par ALLFIN	2 832
Sous-total	27 720
Coûts liés à l'étude du projet de fusion	-2 568
Résultat opérationnel	25 152

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

SYNTHESE DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE	30-06-2016	30-06-2016
	Publiés	Internes
ACTIFS NON COURANTS	105 625	17 962
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	87 945	199
Autres actifs non courants	17 680	17 763
ACTIFS COURANTS	634 666	804 190
Stocks	502 357	658 314
Créances commerciales et autres actifs courants	47 536	45 069
Trésorerie et équivalents de trésorerie	84 773	100 807
TOTAL DES ACTIFS	740 291	822 152
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	290 682	290 682
PASSIFS NON COURANTS	296 283	316 099
Dettes financières	284 812	302 193
Autres passifs non courants	11 471	13 906
PASSIFS COURANTS	153 326	215 371
Dettes financières	64 339	113 398
Dettes commerciales et autres passifs courants	88 987	101 973
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	740 291	822 152

ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE (INTERNE) PAR SECTEUR :

	Bureaux	Résiden- tiel	Lotisse- ment	TOTAL
Actifs sectoriels	285 185	329 883	87 540	702 608
Elements non affectés (*)				119 544
TOTAL DES ACTIFS	285 185	329 883	87 540	822 152
Passifs	40 567	43 566	5 670	89 803
Elements non affectés (*)				441 667
TOTAL DES PASSIFS	40 567	43 566	5 670	531 470

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

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

SYNTHESE DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

	30-06-2016	30-06-2016
	Publiés	Internes
STOCKS		
Ventilation de cette rubrique par secteur :		
Bureaux	194 634	275 276
Résidentiel	225 332	300 647
Lotissement	82 391	82 391
TOTAL STOCKS	502 357	658 314
Ventilation de cette rubrique par zone géographique :		
Belgique	415 546	500 964
Grand-Duché de Luxembourg	27 736	88 273
Pologne	59 075	69 077
TOTAL STOCKS	502 357	658 314
La valeur comptable des stocks évolue comme suit :		
STOCKS AU 1^{ER} JANVIER	175 414	199 674
Achats et Développements de l'exercice	92 859	103 121
Cessions de l'exercice (y compris les sorties de périmètre)	-66 261	-77 506
Fusion IMMOBEL / ALLFIN Group	298 422	430 919
Coûts d'emprunts	1 923	2 106
MUTATIONS DE L'EXERCICE	326 943	458 640
STOCKS AU 30 JUIN	502 357	658 314

Composantes des mouvements de la période (comptes publiés) :

	Par secteur				Par zone géographique			
	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	TOTAL	Belgique	Grand-Duché de Luxembourg	Pologne	TOTAL
Achats & Développements	26 620	66 239	-	92 859	69 604	23 255	-	92 859
Cessions	-18 792	-47 469	-	-66 261	-48 658	-17 603	-	-66 261
Fusion IMMOBEL / ALLFIN Group	167 625	48 406	82 391	298 422	239 347	-	59 075	298 422
Coûts d'emprunts	71	1 852	-	1 923	1 923	-	-	1 923
TOTAL	175 524	69 028	82 391	326 943	262 216	5 652	59 075	326 943

Composantes des mouvements de la période (comptes internes) :

	Par secteur				Par zone géographique			
	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	TOTAL	Belgique	Grand-Duché de Luxembourg	Pologne	TOTAL
Achats & Développements	27 548	75 573	-	103 121	79 866	23 255	-	103 121
Cessions	-18 792	-58 714	-	-77 506	-59 903	-17 603	-	-77 506
Fusion IMMOBEL / ALLFIN Group	236 649	111 879	82 391	430 919	301 305	60 537	69 077	430 919
Coûts d'emprunts	189	1 917	-	2 106	2 106	-	-	2 106
TOTAL	245 594	130 655	82 391	458 640	323 374	66 189	69 077	458 640

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

7. CHIFFRE D'AFFAIRES	30-06-2016	30-06-2015*
Le chiffre d'affaires se ventile comme suit par secteur :		
Bureaux	24 776	23 853
Résidentiel	59 018	23 849
Lotissement	-	-
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	83 794	47 702

La majorité du chiffre d'affaires est réalisé en Belgique.

Le secteur "Bureaux" est principalement influencé par la vente du projet Boiteux (Chambon).

Les projets Solvay, Chambon, Flint, Lake Front et Riverview contribuent essentiellement au chiffre d'affaires du secteur "Résidentiel".

8. AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	30-06-2016	30-06-2015*
Se décomposent comme suit :		
Produits locatifs de projets destinés à la vente ou en attente de développement	2 413	2 033
Gain sur le "Carve out " préalable à la fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP	13 326	-
Badwill résultant de la fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP	11 562	-
Juste valeur des titres IMMOBEL - actions propres	2 832	-
Autres produits (récupération taxes, refacturations diverses...)	-	957
TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	30 133	2 990

Le "Carve out" consiste en la cession par ALLFIN GROUP d'actifs non essentiels réalisée préalablement à la transaction conformément aux accords de fusion.

9. COÛT DES VENTES

Le coûts des ventes est relatif au chiffre d'affaires et projets cités ci-dessus en note 7.

10. AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES	30-06-2016	30-06-2015*
Se décomposent comme suit :		
Services et biens divers	-4 135	-4 040
Autres charges d'exploitation	-1 550	- 896
Provisions	-	-
AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES	-5 685	-4 936

Les services et biens divers enregistrent notamment les coûts liés à l'étude du projet de fusion avec ALLFIN GROUP, pour un montant de 2 568 KEUR.

11. COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

La part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, - 452 KEUR, est relative au projet Solvay et à la quote-part d'ALLFIN dans les résultats avant fusion d'IMMOBEL.

12. RÉSULTAT FINANCIER	30-06-2016	30-06-2015*
Le résultat financier se ventile de la manière suivante :		
Charges d'intérêts des dettes financières au coût amorti	-4 362	-3 940
Variation de la juste valeur des instruments financiers	- 469	- 473
Variation de la juste valeur d'actifs financiers détenus	- 860	-
Moins-values sur ventes d'actifs financiers	- 719	- 382
Produits d'intérêts	594	2 083
Plus-values sur ventes d'actifs financiers	910	2 981
Autres produits et charges financières	- 24	345
RÉSULTAT FINANCIER	-4 930	614

* "Ex-Allfin"

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

13. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :

	30-06-2016	30-06-2015*
Impôts courants	-3 313	-1 922
Impôts différés	- 666	-1 896
TOTAL DE LA CHARGE D'IMPÔTS REPRISE AU RÉSULTAT GLOBAL	-3 979	-3 818

14. RÉSULTAT PAR ACTION

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

Le calcul du nombre moyen d'action est défini par IFRS 3 B 26.

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

		Résultat net par action (EUR)	
		Activités poursuivies	Résultat global
Résultat net des activités poursuivies	31 497		
Part du Groupe dans le résultat global l'exercice	30 300		
Nombre moyen d'actions considérées pour le résultat de base et le résultat dilué :			
- Actions nouvelles émises sur la base du ratio d'échange de la fusion (calcul IFRS 3 B 26)	5 875 369	5.36	5.16
- Actions existantes au 30 juin 2016	9 997 356	3.15	3.03
- Actions en circulation (hors actions propres) au 30 juin 2016	8 766 958	3.59	3.46

15. PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	30-06-2016	31-12-2015*
Participations dans les coentreprises	87 746	66 122
Participations dans les entreprises associées	199	-
TOTAL DES PARTICIPATIONS REPRISES DANS L'ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	87 945	66 122

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

VALEUR AU 1ER JANVIER	66 122
Part dans le résultat	- 452
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées	470
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées	- 100
Juste valeur des actions IMMOBEL	2 832
Actions propres	-55 368
Fusion IMMOBEL / ALLFIN Group	64 586
Ajustement à la juste valeur résultant du regroupement d'entreprises	9 855
MUTATIONS DE L'EXERCICE	21 823
VALEUR AU 30 JUIN	87 945

* "Ex-Allfin"

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

15. PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

NOMS	% INTÉRÊT		VALEUR D'INVENTAIRE DES PARTICIPATIONS		QUOTE- PART DANS LE RÉSULTAT GLOBAL
	30-06-2016	31-12-2015*	30-06-2016	31-12-2015*	30-06-2016
Bella Vita	50.0%	-	8 134	-	-
CBD International	50.0%	-	- 793	-	-
Château de Beggen	50.0%	-	228	-	-
Espace Trianon	50.0%	-	1 790	-	-
Fanster Enterprise	50.0%	-	1 245	-	-
Foncière du Parc	50.0%	-	124	-	-
Gateway	50.0%	-	603	-	-
Ilot Ecluse	50.0%	-	189	-	-
Intergénérationnel de Waterloo	50.0%	-	0	-	-
Pef Kons Investment	33.3%	-	20 458	-	-
M1	50.0%	-	4 595	-	-
M7	50.0%	-	551	-	-
RAC 2	40.0%	-	7 930	-	-
RAC 3	40.0%	-	3 284	-	-
RAC 4	40.0%	-	12 153	-	-
Société Espace Léopold	50.0%	-	3 023	-	-
Temider Enterprise	50.0%	-	-	-	-
Universalis Park	50.0%	-	10 612	-	-
Vilpro	50.0%	-	116	-	-
Keyenveld, PA33 - 44 - 2, les Deux Princes (Solvay)	50.0%	50.0%	13 522	11 732	1 317
Argent Office (Chambon)	50.0%	50.0%	- 18	85	-
TOTAL DES COENTREPRISES			87 746	11 817	1 317
DHR Clos du Château	33.3%	-	120	-	-
Espace Midi	20.0%	-	-	-	-
Graspa Development	25.0%	-	79	-	-
IMMOBEL	-	29.85%	-	54 305	-1 769
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			199	54 305	-1 769
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES			87 945	66 122	- 452

* "Ex-Allfin"

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

16. STOCKS

Les stocks se composent d'immeubles et de terrains acquis en vue de leur développement et leur revente. La ventilation de cette rubrique par secteur est la suivante :

	30-06-2016	31-12-2015*
Bureaux	194 634	22 434
Résidentiel	225 332	152 980
Lotissement	82 391	-
TOTAL STOCKS	502 357	175 414

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	30-06-2016	31-12-2015*
Belgique	415 546	154 038
Grand-Duché de Luxembourg	27 736	21 376
Pologne	59 075	-
TOTAL STOCKS	502 357	175 414

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

	30-06-2016	31-12-2015*
STOCKS AU 1ER JANVIER	175 414	159 998
Achats et Développements de l'exercice	92 859	80 316
Cessions de l'exercice	-66 261	-63 800
Fusion IMMOBEL / ALLFIN Group	298 422	-
Coûts d'emprunts	1 923	2 731
Changement de méthode de consolidation	-	-3 831
MUTATIONS DE LA PÉRIODE	326 943	15 416
VALEUR AU 30 JUIN / 31 DÉCEMBRE	502 357	175 414

17. CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs suivants :

	30-06-2016
Bureaux	1 070
Résidentiel	11 708
Lotissement	2 484
TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES	15 262

18. AUTRES ACTIFS COURANTS

Les composantes de cette rubrique sont :

	30-06-2016
Autres créances	25 613
dont : avances à des coentreprises, des entreprises associées et sur projets en participation	12 390
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer	3 910
créance sur vente (escrow account)	1 583
subsidés et indemnités à recevoir	1 617
acomptes et garanties versées	4 380
autres	1 733
Charges à reporter et produits acquis	4 961
dont : sur projets en développement	4 599
autres	362
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	30 574

* "Ex-Allfin"

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

et sont relatives aux secteurs suivants :	30-06-2016
Bureaux	13 152
Résidentiel	14 873
Lotissement	2 549
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	30 574

19. INFORMATIONS RELATIVES À L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

L'endettement financier net du Groupe est le solde entre la trésorerie et les équivalents de trésorerie et les dettes financières (courantes et non courantes). Il s'élève à -264 378 KEUR au 30 juin 2016 contre - 92 064 KEUR au 31 décembre 2015.

	30-06-2016	31-12-2015*
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)	84 773	86 687
Dettes financières non courantes (-)	284 812	152 191
Dettes financières courantes (-)	64 339	26 560
ENDETTEMENT FINANCIER NET	264 378	92 064

Le ratio d'endettement du Groupe (endettement financier net / fonds propres) s'élève à 91 % au 30 juin 2016.

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles s'élèvent à 84 773 KEUR par rapport à 86 687 KEUR à fin 2015, soit une diminution de 1 914 KEUR.

L'explication de la variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie est mentionnée à l'état consolidé des flux de trésorerie.

DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières augmentent de 170 400 KEUR, passant de 178 751 KEUR au 31 décembre 2015 à 349 151 KEUR au 30 juin 2016.

Les dettes financières s'établissent comme suit :	30-06-2016	31-12-2015*
E/O non subordonné échéance 28-03-2018 taux de 5,5% - valeur nominale 60 MEUR	59 531	-
E/O non subordonné échéance 28-03-2018 taux de 5,5% - Ajustement de la juste valeur	2 310	-
E/O non subordonné échéance 27-06-2019 taux de 6,75% - valeur nominale 35,65 MEUR	35 377	35 298
Emprunts bancaires	187 594	116 893
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES	284 812	152 191
E/O non subordonné échéance 21-12-2016 taux de 7% - valeur nominale 40 MEUR	39 923	-
E/O non subordonné échéance 21-12-2016 taux de 7% - Ajustement de la juste valeur	3 524	-
Emprunts bancaires	18 552	26 560
Intérêts non échus	2 340	-
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES COURANTES	64 339	26 560
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	349 151	178 751
Dettes financières à taux fixes	140 665	89 823
Dettes financières à taux variables	206 146	88 928
Intérêts non échus	2 340	-
Montant des dettes garanties par des sûretés	206 146	143 101
Valeur comptables des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés	412 919	233 142

* "Ex-Allfin"

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

Les dettes financières ont évolué comme suit :	30-06-2016	31-12-2015*
DETTES FINANCIÈRES AU 1ER JANVIER	178 751	171 667
Dettes contractées	76 757	20 968
Dettes remboursées	-74 750	-13 884
Sorties du périmètre de consolidation	-3 428	-
Fusion IMMOBEL / ALLFIN Group	165 717	-
Justes valeur résultant du regroupement d'entreprises	5 834	-
Amortissements des frais d'émission d'emprunts	270	-
MUTATIONS DE LA PÉRIODE	170 400	7 084
DETTES FINANCIÈRES AU 30 JUIN / 31 DÉCEMBRE	349 151	178 751

Toutes les dettes financières sont libellées en EUR.

Excepté les emprunts obligataires, le financement du Groupe et les financements des projets du Groupe sont assurés sur base de taux à court terme, euribor de 1 à 12 mois, + marge commerciale.

IMMOBEL dispose au 30 juin 2016 de 2 lignes de crédit Corporate, l'une de 60 MEUR, non utilisée au 30 juin, l'autre de 30 MEUR, entièrement utilisée au 30 juin. Ces 2 lignes de crédit viennent à échéance en juin 2017.

En outre, IMMOBEL dispose au 30 juin 2016 de lignes de crédit bancaires confirmées de 227 MEUR dont 176 MEUR utilisés à fin juin 2016. Ces lignes de crédit (Crédits Project Financing) sont spécifiques pour le développement de certains projets.

Engagements financiers

Le Groupe est soumis, pour la plupart des dettes financières mentionnées ci-avant, à certains engagements financiers. Ces engagements tiennent compte entre autre des capitaux propres, de l'endettement financier net et de la relation de celui-ci avec les capitaux propres et les stocks. Au 30 juin 2016, tout comme les exercices précédents, le Groupe était en conformité avec tous ces engagements financiers.

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

ECHÉANT EN	2016	2017	2018	2019	2020 & +	Total
Emprunts obligataires	43 524		62 310	35 650		141 484 *
Emprunts obligataires Intérêts	2 340					2 340
Crédits Project Financing	11 765	43 610	61 697	55 674	33 400	206 146
MONTANT TOTAL DES DETTES	57 629	43 610	124 007	91 324	33 400	349 970

* Le montant inscrit au bilan, 140 665 KEUR, comprend 819 KEUR de frais restant à amortir jusqu'aux échéances en 2016, 2018 et 2019.

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Sur la base de la situation au 30 juin 2016, toute variation des taux d'intérêt de 1 % entraîne une augmentation ou une diminution annuelle de la charge d'intérêts des dettes à taux variable de 2 061 KEUR.

Dans le cadre de la mise à disposition de crédits long terme, «corporate» ou «project financing», le Groupe utilise des instruments financiers dérivés afin de couvrir les fluctuations de taux d'intérêts.

Au 30 juin 2016, les instruments financiers dérivés conclus en vue de couvrir des risques futurs sont les suivants :

Périodes	Options	Prix d'exercice	Montants notionnels
09/2015 - 09/2018	IRS achetée	0.10%	26 000
07/2014 - 07/2017	CAP acheté	2.00%	16 000
07/2014 - 07/2017	CAP acheté	2.00%	10 000
07/2014 - 07/2017	CAP acheté	2.00%	10 000
09/2014 - 12/2019	IRS achetée	0.855%	54 609
	Total		116 609

* "Ex-Allfin"

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

La juste valeur des instruments financiers dérivés (de niveau 2) est déterminée sur base de modèles d'évaluation et des taux d'intérêt à terme. La variation de la juste valeur des instruments financiers est comptabilisée par le biais du compte de résultats consolidé, étant donné qu'ils ne sont pas comptabilisés comme des instruments de couverture.

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS	30-06-2016	31-12-2015*
Couverture de flux de trésorerie :		
- Options CAP achetées	0	0
- Options IRS achetées	2 395	1 658
TOTAL	2 395	1 658

VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS	30-06-2016
SITUATION AU 1^{ER} JANVIER	1 658
Variation de la période :	
- Variation de juste valeur reconnue dans le compte de résultats consolidé	469
- Fusion IMMOBEL / ALLFIN Group	268
SITUATION AU 30 JUIN	2 395

Aucun instrument n'a fait l'objet d'une documentation de couverture au 30 juin 2016.

20. PROVISIONS

Les composantes des provisions évoluent comme suit :	30-06-2016	31-12-2015*
Provisions attachées aux ventes	2 943	-
Autres provisions	10	52
TOTAL DES PROVISIONS	2 953	52

	ATTA- CHÉES AUX		
TOTAL DES PROVISIONS	VENTES	AUTRES	TOTAL
PROVISIONS AU 1ER JANVIER	-	52	52
Utilisations & reprises	-	- 52	- 52
Fusion IMMOBEL / ALLFIN Group	2 943	10	2 953
VARIATIONS DE L'EXERCICE	2 943	- 42	2 901
PROVISIONS AU 30 JUIN	2 943	10	2 953
Dont provisions courantes			2 953

La ventilation des provisions par secteur est la suivante :	30-06-2016
Bureaux	2 680
Résidentiel	178
Lotissement	95
TOTAL	2 953

21. DETTES COMMERCIALES

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur	30-06-2016
Bureaux	9 690
Résidentiel	16 997
Lotissement	3 720
TOTAL DETTES COMMERCIALES	30 407
Dont dettes commerciales courantes	29 904

* "Ex-Allfin"

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

22. DETTES FISCALES

Cette rubrique comprend notamment 7.9 MEUR de précompte mobilier retenu sur dividendes payés aux ex actionnaires d'ALLFIN GROUP.

23. AUTRES PASSIFS COURANTS

Les composantes de cette rubrique sont :	30-06-2016
Dettes sociales	338
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer	3 012
Acomptes reçus - incluant notamment les acomptes reçus dans le cadre du projet Gateway (20.9 MEUR) et des acomptes reçus sur projets provenant de la fusion ALLFIN GROUP (6.6 MEUR)	28 751
Avances de coentreprises et entreprises associées	5 854
Charges à imputer et produits à reporter	1 503
Subsides d'exploitation	-
Autres passifs courants	3 846
TOTAL DES AUTRES PASSIFS COURANTS	43 304

Les autres passifs courants sont relatifs aux secteurs suivants :	30-06-2016
Bureaux	25 644
Résidentiel	15 838
Lotissement	1 822
TOTAL DES AUTRES PASSIFS COURANTS	43 304

24. VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

La variation du fonds de roulement par nature s'établit comme suit :	30-06-2016
Stocks, incluant les acquisitions de sociétés qui ne sont pas considérées comme des activités	-28 521
Actifs courants / Passifs courants	12 920
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	-15 601

25. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE PROVENANT DE LA FUSION

Il s'agit de la trésorerie et des équivalents de trésorerie de la société comptablement acquise (IMMOBEL) à la date de la fusion.

Cette trésorerie se justifie comme suit :

Trésorerie et équivalents au 1er janvier 2016	16 952
Trésorerie des activités opérationnelles avant variation du fonds de roulement	-6 451
Variation du fonds de roulement	49 838
Intérêts payés / reçus	-3 875
Impôts payés	- 254
Variations des immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants	161
Nouveaux emprunts	4 562
Remboursements d'emprunts	-44 817
Augmentation ou diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	- 836
Trésorerie et équivalents au 30 juin 2016	16 116

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

26. PARTIES LIÉES

Les relations avec les parties liées concernent les relations d'IMMOBEL avec ses principaux actionnaires et dirigeants ainsi que ses coentreprises et entreprises associées.

Sur la période sous revue notons principalement :

Merger agreement : en date du 6 avril 2016, Allfin et Immoebel annonçaient qu'un accord avait été conclu en vue de combiner les activités d'Immoebel et d'Allfin par une fusion par absorption d'Allfin par Immoebel. La clôture de la transaction s'est faite comme prévu le 29 juin 2016, à la suite de l'approbation par le Conseil, de la validation par le commissaire aux comptes, de l'aval des autorités de la concurrence, des procédures de consultation associées et de l'approbation finale par les actionnaires.

Le Conseil d'Administration du 28 septembre 2016 a validé le contrat pour le Président Exécutif et l'amendement du contrat pour l'Administrateur Délégué, tel que proposé par la Présidente du Comité de Rémunération & de Nomination.

27. PRINCIPAUX ACTIFS ET PASSIFS EVENTUELS

	30-06-2016	31-12-2015*
Garanties constituées par des tiers pour le compte du Groupe relatives :		
- à des stocks	171 228	133 149
- à d'autres actifs	111	-
TOTAL DES GARANTIES CONSTITUÉES PAR DES TIERS POUR LE COMPTE DU GROUPE	171 339	133 149
Ces garanties consistent en :		
- garanties «Marchand de biens» (acquisitions avec droits d'enregistrement au taux réduit)	32 408	14 320
- garanties «Loi Breyne» (données dans le cadre de ventes de maisons ou d'appartements en construction)	124 824	117 650
- garanties «Bonne fin d'exécution» (données dans le cadre de la réalisation de travaux)	11 308	-
- garanties «Autres» (bonne fin de paiement, locatives ...)	2 799	1 179
TOTAL	171 339	133 149
Mandat hypothécaire - Montant de l'inscription	473 784	336 406
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour sûretés de dettes relatives à l'ensemble du patrimoine et des stocks	431 739	233 142
VALEUR COMPTABLE DES ACTIFS DU GROUPE MIS EN GAGE	431 739	233 142
Montant des dettes garanties par les sûretés ci-avant :		
- dettes non courantes	187 594	116 541
- dettes courantes	18 552	26 560
TOTAL	206 146	143 101

28. SAISONNALITÉ DES RÉSULTATS

Dû au caractère intrinsèque de son activité, le Développement Immobilier, et aux opérations résultant du regroupement d'entreprises, les résultats du 1er semestre 2016 ne sont pas pas extrapolables à l'ensemble de l'année.

Ceux-ci dépendent des opérations qui seront définitivement conclues avant le 31 décembre 2016.

* "Ex-Allfin"

2.5 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES ABRÉGÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

29. EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement significatif susceptible de modifier les états financiers n'est intervenu depuis la date de clôture du 30 juin 2016 jusqu'à la date du 28 septembre 2016, date à laquelle les états financiers ont été approuvés par le Conseil d'Administration.

Autres événements postérieurs à la clôture

Polvermillen

Postérieurement à la clôture au 30 juin 2016, Immobilier a acquis les actions de la société Tractim S.A., propriétaire de l'ancienne friche industrielle « Secalt Tractel SA ». Plus connue sous le nom « d'ancien site industriel de Polvermillen » cette parcelle de plus de 2,6 hectares en plein cœur de la capitale permettra au groupe de diversifier son portefeuille de projets et de consolider durablement sa position sur le marché luxembourgeois. Cette transaction vient compléter l'acquisition préalable d'une société propriétaire d'un terrain mitoyen de 26 ares. Ainsi, sur un peu moins de 3 hectares, quelques 25.000 m² seront dédiés au développement résidentiel (maisons, lofts, appartements, studios) comprenant 210 logements et 1.600 m² au bureau.

Belair

Immobilier et son partenaire Breevast ont par ailleurs conclu la location du bâtiment Belair à la Région de Bruxelles Capitale pour une durée de 18 ans fermes. La transaction a été opérée sur base d'un loyer de 185 EUR/m² de bureaux par an et la prise en charge par le propriétaire d'une grande partie des aménagements locatifs, ce qui devrait représenter, à la vente, une valeur d'actif de plus de 50 MEUR, tenant compte des conditions de marché actuelles.

Möbius 1 - Place de Brouckère

Le 13 septembre 2016, Immobilier et Allianz ont annoncé que cette-dernière allait quitter ses bureaux situés à la Place de Brouckère et regroupera l'ensemble de ses activités opérationnelles de Bruxelles dans un nouveau siège situé Boulevard du Roi Albert II, dans le Quartier Nord de Bruxelles. Son choix s'est porté sur une des deux tours du projet « Möbius », développé par IMMOBEL. Allianz a opté pour un bâtiment moderne, écologique et construit selon ses besoins spécifiques tout en étant bien desservi par le réseau de transports. Le déménagement est prévu entre la fin 2019 et le début 2020. Dans la foulée de la livraison de l'Allianz Tower, après la réalisation des conditions suspensives, le terrain du siège actuel d'Allianz, Place de Brouckère sera acquis. Son redéveloppement par BPI et IMMOBEL, se concrétisera dès 2020. Le site de Brouckère bénéficie d'un permis obtenu par Allianz pour quelque 55.000 m². Le programme sera revu afin d'intégrer une plus grande mixité urbaine. Le projet se composera en grande partie, de surfaces résidentielles (classique, prestige ou étudiant), de bureaux ou d'un hôtel. Les rez-de-chaussée seront animés par des surfaces commerciales, permettant de participer au redéploiement dynamique du piétonnier et du centre-ville bruxellois

AVERTISSEMENT

Ce rapport contient de l'information qui n'est pas historique mais prospective. La concrétisation des projections de ce rapport sont sujettes aux risques et incertitudes liés à de nombreux paramètres, dont notamment les facteurs économiques en général, l'évolution des taux d'intérêts et de change, l'évolution du marché immobilier et de sa législation, les normes environnementales et administratives, la stabilité politique, etc. En conséquence, les résultats réalisés subséquentement pourraient différer de ceux présentés dans l'information prospective. Cette dernière peut être identifiée dans le présent rapport grâce aux termes "s'attend", "a l'intention", "sera", "pense", "espère", "pourrait", "estime", "objectif", "potentiel" ou tout autre terme similaire. Si des risques ou incertitudes devaient se réaliser, ou si les anticipations s'avéraient inexactes, les résultats réalisés pourraient s'écarter de ceux attendus.

IMMOBEL ne s'engage aucunement à faire une mise à jour publique de ces informations prospectives.

3. DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

AHO Consulting bvba, représentée par M. Alexander HODAC, en qualité de Chief Executive Officer et Val U Invest sprl, représentée par M. Valéry AUTIN, en 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 6 premiers mois de d'exercice, et de leur incidence sur le jeu d'états financiers résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice
- le jeu d'états financiers résumés, établi conformément aux normes comptables applicables et ayant fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats du Groupe IMMOBEL et des filiales comprises dans la consolidation.

Immobel SA

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2016

Au conseil d'administration

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend l'état consolidé résumé de la situation financière clôturé le 30 juin 2016, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des flux de trésorerie et l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 29.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

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

Le total de l'actif mentionné dans l'état consolidé résumé de la situation financière s'élève à 740.291 (000) EUR et l'état consolidé résumé du résultat global présente un bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élevant à 30.300 (000) EUR.

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

Etendue de l'examen limité

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

Conclusion

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

Diegem, le 28 septembre 2016

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Kurt Dehoorne