

RAPPORT INTERMEDIAIRE

AU 30 JUIN 2021

SOMMAIRE

I.	Rapport de gestion intermédiaire	2
A.	Faits marquants.....	2
B.	Aperçu des projets	6
II.	États financiers consolidés intermédiaires abrégés	10
A.	État consolidé condensé du résultat global (en milliers EUR)	10
B.	État consolidé condensé de la situation financière (en milliers EUR).....	11
C.	État consolidé condensé des flux de trésorerie (en milliers EUR).....	12
D.	État consolidé condensé des variations des capitaux propres (en milliers EUR).....	13
E.	Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés	14
III.	Déclaration des personnes responsables	37
IV.	Rapport du Commissaire	38

I. Rapport de gestion intermédiaire

A. Faits marquants

SOLIDES RESULTATS POUR IMMOBEL AU 1^{ER} SEMESTRE 2021 BÉNÉFICE NET EN HAUSSE DE 37 %

Grâce à une forte prise en occupation commerciale sur tous les marchés, ImmoBel renforce sa position dans le secteur immobilier européen.

- Par rapport au premier semestre de 2020, ImmoBel a vu son bénéfice net augmenter de 37 % pour atteindre 30 millions d'euros - un niveau similaire au bénéfice net de 33 millions d'euros pour l'ensemble de l'année 2020 - malgré des revenus en légère baisse au 1^{er} semestre de 2021.
- Les ventes résidentielles demeurent solides sur tous les marchés. En Belgique, la vente de la partie A du projet Key West et la vente de 129 logements étudiants dans le cadre du projet de développement mixte Brouck'R¹ illustrent la poursuite de l'institutionnalisation du marché immobilier résidentiel bruxellois. Au Luxembourg, ImmoBel a renforcé sa position de leader avec le succès du lancement commercial des projets Canal 44 et River Place. La société a également lancé plusieurs projets résidentiels en France.
- ImmoBel a également assisté à une forte activité au niveau des locations et des investissements de ses bureaux. Une avancée qui s'explique par la tendance « downsizing and upgrading » sur le marché des bureaux international en raison de la récente crise sanitaire. Un bail de 12 ans a été signé avec Total Energies et un bail de 9 ans avec une institution financière américaine de premier plan pour leur nouveau siège belge respectif dans le bâtiment Multi. L'immeuble « BREEAM Outstanding »² Commerce 46 du quartier européen de Bruxelles a été cédé à Allianz.
- ImmoBel a considérablement renforcé son activité de gestion d'investissements immobiliers au 1^{er} semestre de 2021. Outre l'acquisition conjointe avec Goldman Sachs Asset Management d'un immeuble de bureaux et de commerces à usage mixte de grande qualité dans le centre de Paris, ImmoBel a aussi acquis un immeuble de bureaux d'environ 4 500 m² situé dans le quartier de l'Opéra de Paris avec Pictet Alternative Advisors.
- A ce jour, ImmoBel a obtenu des permis pour des projets représentant une valeur de vente de 490 millions d'euros³, dont 300 millions d'euros pour des projets pour lesquels les permis sont définitifs.
- ImmoBel a encore sécurisé sa croissance future avec de nouvelles acquisitions pour un montant de 575 millions d'euros, portant la VBD⁴ de son portefeuille à 5,4 milliards d'euros. La stratégie de croissance continue d'ImmoBel s'appuie sur une trésorerie solide de 146 millions d'euros et sur un bilan robuste.
- ImmoBel a l'intention de maintenir sa politique de dividende qui consiste à augmenter le dividende de 4 à 10% par an.
- Au cours du 1^{er} semestre de 2021, ImmoBel a défini son approche globale et ses priorités en matière de durabilité. En outre, la société est en train de fixer son propre cadre global de durabilité – façonnant ainsi sa vision de la ville de demain. Cette démarche se traduit déjà par différents projets tels que Multi, le premier immeuble de bureaux neutre en CO₂ de Bruxelles.

¹ Les deux cessions sont toujours conditionnées à l'obtention de permis définitifs et irrévocables.

² Phase de conception.

³ Dont un permis pour Bussy-Saint-Georges à Paris pour 54 millions d'euros en valeur commerciale en juillet.

⁴ Valeur commerciale ou valeur brute de développement : le chiffre d'affaires futur total attendu des divers projets.

Situation financière - Bénéfice net en hausse de 37 %

Le tableau ci-dessous présente les principaux chiffres consolidés pour le premier semestre de 2021 (en millions d'euros) :

Résultats	30/06/2021	30/06/2020	Différence
Revenus	183,8	213,9	-14 %
EBITDA ⁵	36,7	34,6	6 %
Bénéfice net - part du Groupe	29,9	21,9	37 %
Bénéfice net par action (EUR/action)	3	2,43	23 %

Bilan	30/06/2021	31/12/2020	Différence
Stock ⁶	1 210,0	1 140,8	6 %
Capitaux propres	510,2	491,9	4 %
<i>Dette nette</i>	626,6	603,9	4 %

Malgré une hausse des revenus résidentiels, la reconnaissance plus faible des revenus des bureaux conduit à un léger recul des revenus au 1^{er} semestre de 2021. Immoebel a néanmoins vu son bénéfice net bondir de 37 % pour atteindre 29,9 millions d'euros et son EBITDA augmenter de 6 % pour s'établir à 36,7 millions d'euros. Les revenus proviennent principalement des bonnes ventes résidentielles sur tous les marchés et de la cession d'un bureau à Bruxelles. Cette dernière opération a entraîné une forte progression de la rentabilité. La position nette d'endettement, la VBD du portefeuille et les stocks ont tous augmenté en proportion suite aux nouvelles acquisitions réalisées au 1^{er} semestre de 2021.

Forte prise en occupation commerciale sur tous les marchés

Les ventes résidentielles demeurent solides sur tous les marchés. Le spécialiste renommé dans la location de biens résidentiels Home Invest Belgium a acheté la partie A du projet **Key West**. Par ailleurs, Quares Student Housing a acquis 129 logements étudiants dans le projet de développement mixte **Brouck'R**. Ces deux cessions illustrent la poursuite de **l'institutionnalisation du marché immobilier bruxellois**. Il s'agit d'une évolution positive qui conduit à une offre plus qualitative et plus durable sur le marché immobilier. **Immoebel Home**, la branche stratégique d'Immoebel axée sur le développement résidentiel périurbain en Belgique, a également réalisé de solides ventes et s'attend à dépasser de 20 % ses objectifs pour 2021.

Conséquence de la crise sanitaire, la demande de résidences secondaires et périurbaines a augmenté sur les marchés d'Immoebel, ce qui explique cette importante prise en occupation commerciale.

Immoebel a encore renforcé sa position de leader sur le marché luxembourgeois avec le lancement commercial réussi des projets **Canal 44** et **River Place**. Ces deux projets permettent de consolider le portefeuille d'Immoebel au Luxembourg, grâce à l'ajout de 108 nouvelles unités résidentielles haut de gamme sur deux sites de premier

⁵ EBITDA (bénéfice avant intérêts, taxes, amortissements et dépréciations) se rapporte au résultat d'exploitation avant amortissement et dépréciation d'actifs (tel qu'il est inclus dans les frais d'administration)

⁶ La rubrique Stock comprend les immeubles de placement, les participations dans les coentreprises et entreprises associées, les avances aux coentreprises et entreprises associées, les stocks et les actifs de contrats.

plan. ImmoBel mise également sur ses importants efforts d'expansion en France. La société a notamment entamé la commercialisation de trois nouveaux projets résidentiels en Île-de-France.

ImmoBel a également été témoin d'une forte activité au niveau des locations et des investissements pour ses bureaux. Cette avancée s'explique par la tendance « downsizing and upgrading », une évolution positive observée à l'échelle internationale qui se caractérise par une optimisation et une amélioration des espaces de bureaux existants en vue de répondre aux nouvelles demandes en matière de travail flexible et à distance. S'appuyant sur la réussite du contrat de bail de 15 ans signé avec bpost en 2019, ImmoBel a signé un bail de 12 ans avec Total Energies et un bail de 9 ans avec une institution financière américaine de premier plan pour leur nouveau siège belge respectif dans le bâtiment **Multi**. En plus d'être le premier immeuble de bureaux neutre en CO₂ de Bruxelles, **Multi** met aussi l'accent sur la circularité, vu que 89 % des matériaux existants sont réutilisés. Allianz a acheté l'immeuble « BREEAM Outstanding »⁷ et neutre en CO₂ **Commerce 46** dans le quartier européen de Bruxelles. Ces deux bâtiments illustrent le rôle de premier plan que joue ImmoBel dans les projets de développement durable dans la capitale européenne et au-delà.

Rebond des activités de permis

A ce jour, ImmoBel a obtenu des permis pour des projets représentant une valeur de vente de 490 millions d'euros⁸, dont 300 millions d'euros pour des projets pour lesquels les permis sont définitifs. Dans la ville de **Tielt** en Flandre occidentale, ImmoBel a obtenu un permis d'urbanisme pour le développement de 200 unités, pour une valeur commerciale de 65 millions d'euros. À **Éghezée**, près de Namur, ImmoBel créera une nouvelle zone résidentielle durable composée de 168 unités résidentielles, dont 118 maisons et 50 appartements, pour une valeur commerciale de 57 millions d'euros. Des permis supplémentaires ont été obtenus en France : le projet de bureaux de 8 700 m² **Montrouge** à Paris, un projet résidentiel à **Montévrain** d'une valeur commerciale de 18 millions d'euros et un autre projet résidentiel à **Bussy-Saint-Georges**, pour une valeur commerciale de 54 millions d'euros. À Bruxelles, la société s'est vu octroyer un permis de bâtir pour le développement du projet **Brouck'R**, d'une valeur commerciale de 88 millions d'euros. Brouck'R est un projet de développement mixte unique qui combine bureaux, commerces, hôtel, appartements et logements étudiants. L'objectif de ce projet est d'attirer un public diversifié et de donner un nouvel élan à l'un des quartiers historiques de Bruxelles. En outre, ImmoBel a décroché un permis pour le projet **Îlot Saint Roch**, un projet résidentiel de 31 500 m² dans le centre de Nivelles.

En ce qui concerne les activités de l'ImmoBel Belux Office Development Fund, ImmoBel a déposé une demande de permis pour la rénovation du bâtiment **Isala** à Bruxelles. L'ambition est de proposer l'un des bâtiments les plus durables d'Europe grâce à une empreinte carbone quasi nulle, un objectif d'énergie positive et une approche axée sur le renforcement de la biodiversité et le bien-être des utilisateurs finaux.

L'activité de permis s'est améliorée par rapport à l'année dernière. Quelques projets ont cependant subi des retards. Certains permis attendus pour le second semestre ne pourraient être obtenus qu'en 2022. Ces retards devraient néanmoins être largement compensés par la vigueur des ventes résidentielles et par les activités de bureaux, qui soutiendront les résultats d'ImmoBel en 2022.

⁷ Phase de conception.

⁸ Dont un permis pour Bussy-Saint-Georges à Paris pour 54 millions d'euros en valeur commerciale en juillet.

Acquisitions et investissements axés sur la croissance

Le bilan d'Immobel reste solide, avec 146 millions d'euros de trésorerie et un ratio d'endettement stable de 57%. À ce jour, le Groupe a acquis de nouveaux projets à Bruxelles, Paris et Luxembourg pour un montant de 575 millions d'euros en valeur commerciale⁹, ce qui porte le total de la VBD du portefeuille à 5,4 milliards d'euros.

Immobel a considérablement renforcé son activité **Real Estate Investment Management**. Dans ce contexte, Immobel et Goldman Sachs Asset Management ont acquis conjointement un immeuble commercial et de bureaux à usage mixte de haute qualité dans le centre de Paris. Toujours à Paris, Immobel et Pictet Alternative Advisors ont acquis un immeuble de bureaux d'environ 4 500 m² situé dans le quartier de l'Opéra de Paris.

En mai, Immobel a franchi une étape stratégique pour son activité Real Estate Investment Management, avec le premier closing réussi du fonds **Immobel BeLux Development Fund**. Un engagement cumulé de prises de participation de 80 millions d'euros a été atteint pour investir jusqu'à 230 millions d'euros dans des projets de développement de bureaux en Belgique et au Luxembourg. En juillet, le Fonds a conclu un accord avec **Sabam** pour l'acquisition¹⁰ de son siège situé dans le quartier européen de Bruxelles. Il s'agit de la troisième acquisition du Fonds après les deux investissements réalisés en 2021 : l'immeuble de bureaux **Scorpio** à Luxembourg et l'importante rénovation du siège social de **Total Energies** à Bruxelles.

Enfin, en juin, Immobel a été intégrée dans l'indice **Morgan Stanley Capital International (MSCI) Global Small Cap**. L'inclusion dans l'indice MSCI Global Small Cap témoigne de la solidité des résultats affichés par Immobel depuis quelques années.

Faire face aux défis sociétaux des villes de demain

Au cours du 1^{er} semestre de 2021, Immobel a défini son approche globale et ses priorités en matière de durabilité : l'entreprise a initié un processus de co-création avec des parties prenantes internes et externes dans le but de définir son propre cadre de durabilité et façonner ainsi sa vision de **la ville de demain** et ses engagements RSE¹¹. Immobel a développé un cadre de financement vert (Green Financing Framework) dans le prolongement de toutes les actions environnementales et de durabilité entreprises par la société. Immobel est actuellement en train de définir à la fois la feuille de route bas carbone du Groupe. En outre, Immobel est devenue membre de **Madaster** Belgique – une plateforme qui stocke des informations actualisées sur la valeur financière et circulaire, la séparabilité et le potentiel de réutilisation des matériaux et des produits employés dans les actifs immobiliers – et participe à l'évaluation du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

L'approche renforcée en matière de durabilité d'Immobel se traduit déjà par divers projets tels que le bâtiment Isala – qui aspire à devenir l'un des bâtiments les plus durables d'Europe – et Multi, le premier immeuble de bureaux neutre en CO₂ de Bruxelles.

⁹ Sur son propre bilan et pour les tiers. Il s'agit des acquisitions réalisées en juillet d'un projet mixte emblématique à Paris, de deux projets résidentiels à Bruxelles et du projet Sabam à Bruxelles

¹⁰ Sous la forme de contrats d'options.

¹¹ Responsabilité Sociétale des Entreprises

B. Aperçu des projets

Aperçu des principaux projets dans le portefeuille du Groupe ImmoBel au 30 juin 2021
(par ordre de surface du projet).

Belgique

Projet	Surface (m ²)	Situation	Utilisation	Construction	Achèvement	Quote-part ImmoBel
Slachthuisite	240.000	Anvers	Résidentiel	Q3 2021	2030+	30%
SNCB	200 000	Bruxelles	Mixte	Q1 2023	Q2 2034	40%
Universalis Park 3	100 000	Bruxelles	Mixte	Q4 2025	Q4 2030	50%
Cours Saint-Michel	84 200	Bruxelles	Mixte	Q1 2023	Q1 2026	50%
Oxy	68 800	Bruxelles	Mixte	Q1 2023	Q2 2025	50%
Key West	61 300	Bruxelles	Mixte	Q2 2023	Q2 2029	50%
Panorama	58 100	Bruxelles	Mixte	Q2 2023	Q1 2028	40%
Ciney	46 600	Ciney	Résidentiel	Q4 2023	Q2 2035	100%
Multi	45 755	Bruxelles	Bureaux	Q1 2019	Q1 2022	50%
Theodore	45 350	Bruxelles	Mixte	Q1 2022	Q3 2024	50%
Brouck'R	38 000	Bruxelles	Mixte	Q2 2022	Q3 2024	50%
Lebeau	36 100	Bruxelles	Mixte	Q1 2023	Q3 2025	100%
Möbius II	34 000	Bruxelles	Bureaux	Q2 2019	Q3 2021	50%
Îlot Saint-Roch	31 500	Nivelles	Résidentiel	Q3 2021	Q1 2027	100%
Eghezée	29 600	Eghezée	Résidentiel	Q3 2022	Q1 2028	100%
Tielt	28 900	Tielt	Résidentiel	Q2 2022	Q1 2026	100%
Oostakker	27 000	Oostakker	Résidentiel	Q2 2023	Q2 2027	50%
Isala	26 000	Bruxelles	Bureaux	Q4 2022	Q4 2024	100%
O'Sea (phase 3)	24 247	Ostende	Résidentiel	Q2 2022	Q2 2024	100%
O'Sea (phase 2)	24 000	Ostende	Mixte	Q3 2019	Q4 2022	100%
Lalys	23 400	Astene	Résidentiel	Q3 2020	Q4 2024	100%
Cala	20 098	Liège	Bureaux	Q3 2018	Q4 2020	30%
Plateau d'Erpent	19 297	Erpent	Résidentiel	Q2 2018	Q4 2022	50%
Beveren	15 000	Beveren	Résidentiel	Q1 2023	Q1 2025	50%
Commerce 46	13 550	Bruxelles	Bureaux	Q2 2020	Q3 2022	100%

Domaine du Fort	12 739	Barchon	Résidentiel	Q3 2020	Q4 2025	100%
The Woods	9 861	Hoeilaart	Bureaux	Q4 2020	Q3 2021	100%
SABAM	9 000	Bruxelles	Bureaux	Q3 2023	Q3 2025	100%
Les Cinq Sapins	8 800	Wavre	Résidentiel	Q1 2019	Q1 2024	100%
Royal Louise	8 000	Bruxelles	Résidentiel	Q4 2017	Q1 2021	100%
Crown	5 500	Knokke	Résidentiel	Q2 2020	Q4 2022	50%

France

Projet	Surface (m ²)	Situation	Utilisation	Construction	Achèvement	Quote-part Immobilier
Rueil-Malmaison	28 000	Rueil-Malmaison	Mixte	Q3 2023	Q4 2026	100%
Aubervilliers Fort Ilot A	18 181	Aubervilliers	Résidentiel	Q3 2021	Q1 2024	50%
17/27 rue Chateaubriand	14 481	Savigny-sur-Orge	Résidentiel	Q4 2021	Q4 2023	100%
Golf	13 159	Bussy-Saint-Georges	Résidentiel	Q4 2021	Q4 2023	100%
TBD	11 405	Créteil	Résidentiel	2023	2025	26%
Esprit Ville	10 072	Chelles	Résidentiel	Q4 2018	Q3 2021	100%
Paris 14 / Montrouge	9 200	Paris	Bureaux	Q1 2022	Q4 2023	100%
Aubervilliers Fort Ilot B	8 545	Aubervilliers	Résidentiel	Q4 2021	Q4 2023	50%
Esprit Verde	6 949	Bessancourt	Résidentiel	Q2 2020	Q2 2022	50%
TBD	6 770	Le Perreux sur Marne	Résidentiel	Q4 2022	Q4 2020	60%
Les Notes Florales	6 181	Combs-La-Ville	Résidentiel	Q4 2017	Q2 2021	100%
Le Conti	6 090	Le Plessis-Trevisé	Résidentiel	Q3 2018	Q3 2021	50%
Les Terrasses du Canal	6 059	Aubervilliers	Résidentiel	Q4 2018	Q1 2022	100%
TBD	6 029	Osny	Résidentiel	Q2 2022	Q3 2023	100%
L'Aquila	5 879	La Garenne-Colombes	Résidentiel	Q3 2019	Q2 2024	100%
Saint-Antoine	5 713	Paris	Mixte	Q1 2022	Q3 2024	100%
TBD	5 658	Neuilly sur marne	Résidentiel	Q2 2022	Q3 2024	100%
Buttes Chaumont/Crimée	5 341	Paris	Mixte	Q3 2022	Q4 2024	50%
Le Clos Mazarine	5 193	Chilly Mazarin	Résidentiel	Q3 2022	Q4 2021	100%
Angle JJ Rousseau - Tivoli	5 191	Houilles	Résidentiel	Q2 2022	Q4 2021	100%
Les Jardins d'Elisabeth	4 952	Aubergenville	Résidentiel	Q4 2019	Q3 2024	10%
Hélios	4 870	Drancy	Résidentiel	Q1 2019	Q3 2023	100%
Richelieu	4 839	Paris	Bureaux	Q3 2022	Q2 2021	46%

Horizon Nature	4 804	Montévrain	Résidentiel	Q3 2021	Q4 2023	100%
Le Fleurilege	4 685	Croissy-sur-Seine	Résidentiel	Q4 2018	Q1 2022	50%
TBD	4 416	Othis	Résidentiel	Q4 2021	Q1 2023	100%
Les Terrasses de l'Orge	3 849	Epinay-Sur-Orge	Résidentiel	Q3 2020	Q1 2022	100%
Villa Colomba	3 264	Charenton-le-Pont	Résidentiel	Q3 2018	Q4 2024	100%
TBD	3 000	Pantin	Bureaux	Q1 2022	Q1 2022	100%
32 rue Saint Léger	2 970	Saint-Germain-en-Laye	Résidentiel	Q1 2021	Q2 2024	60%
Les Terrasses de Montmagny	2 879	Montmagny	Résidentiel	Q2 2019	Q4 2024	100%
TBD	2 713	Romainville	Résidentiel	Q4 2022	Q4 2024	100%
Villa du Petit Bois	2 705	Eaubonne	Résidentiel	Q3 2020	Q1 2024	100%

Luxembourg

Projet	Surface (m²)	Situation	Utilisation	Construction	Achèvement	Quote-part Immobilier
Infinity	33 300	Luxembourg	Mixte	Q4 2017	Working & Shopping: Q4 2019 Living: Q1 2021	100%
Polvermillen	27 022	Luxembourg	Mixte	Q3 2022	Q2 2025	100%
Laangfur	25 500	Luxembourg	Mixte	Q2 2026	Q1 2030	100%
Kiem	23 300	Luxembourg	Mixte	Q3 2023	Q2 2025	70%
Schoettermarial	22 430	Luxembourg	Mixte	Q1 2027	Q2 2029	50%
Mamer	13 800	Mamer	Résidentiel	Q3 2023	Q2 2025	100%
Livingstone - Lot2a	13 660	Luxembourg	Mixte	Q3 2018	Q1 2021	33%
Livingstone - Lot1	12 683	Luxembourg	Mixte	Q3 2020	Q2 2023	33%
Rue de Hollerich	11 500	Luxembourg	Mixte	Q2 2023	Q2 2026	100%
Livingstone - Lot2b	9 697	Luxembourg	Mixte	Q4 2018	Q2 2021	33%
River Place	7 891	Luxembourg	Mixte	Q3 2021	Q2 2024	100%
Canal 44	6 234	Esch-sur-Alzette	Mixte	Q2 2022	Q3 2024	100%
Thomas	5 567	Strassen	Bureaux	Q3 2027	Q1 2029	100%
Nova	4 200	Luxembourg	Bureaux	Q1 2021	Q4 2022	100%
Scorpio	3 693	Luxembourg	Bureaux	Q1 2026	Q2 2027	100%

Pologne

Projet	Surface (m ²)	Situation	Utilisation	Construction	Achèvement	Quote-part Immobil
Granary Island	75 633	Gdansk	Mixte	Phase 1: Q1 2017 Phase 2: Q4 2020	Phase 1: Q4 2019 Phase 2: Q2 2024	90%
Central Point	19 100	Varsovie	Bureaux	Q2 2018	Q3 2021	50%

Allemagne

Projet	Surface (m ²)	Situation	Utilisation	Construction	Achèvement	Quote-part Immobil
Eden	20 000	Francfort	Résidentiel	Q3 2019	Q1 2022	90%

Espagne

Projet	Surface (m ²)	Situation	Utilisation	Construction	Achèvement	Quote-part Immobil
Four Seasons Marbella Resort	77 193	Marbella	Leisure	Q3 2023	Q3 2028	50%

II. États financiers consolidés intermédiaires abrégés

A. État consolidé condensé du résultat global (en milliers EUR)

	NOTES	30/06/2021	30/06/2020
REVENUS OPÉRATIONNELS		183 769	213 913
Chiffre d'affaires	7	178 447	208 034
Autres produits opérationnels	8	5 322	5 879
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-153 080	-185 995
Coût des ventes	9	-141 723	-171 291
Frais de commercialisation	10	- 237	- 6
Frais d'administration	11	-11 121	-14 698
CESSION D'ENTREPRISES LIÉES		2	133
Gains (Pertes) sur ventes d'entreprises liées	12	2	133
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		3 271	5 613
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	13	3 271	5 613
PROFIT OPÉRATIONNEL ET PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES, APRÈS IMPÔT		33 962	33 664
Produits d'intérêt		2 313	3 227
Charges d'intérêt		-2 590	-5 319
Autres produits financiers		666	1 017
Autres charges financières		-3 184	-2 990
COÛTS FINANCIERS NET	14	-2 796	-4 065
PROFIT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS		31 167	29 599
Impôts	15	- 693	-7 304
PROFIT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		30 473	22 295
PROFIT DE LA PÉRIODE		30 473	22 295
Parts ne donnant pas le contrôle		561	417
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		29 912	21 878
PROFIT DE LA PÉRIODE		30 473	22 295
Autres éléments du résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		- 183	2 726
Ecarts de conversion		- 183	2 726
Autres éléments du résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats			
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies			
Impôts différés			
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RESULTAT GLOBAL		- 183	2 726
PROFIT GLOBAL DE LA PÉRIODE		30 290	25 021
Parts ne donnant pas le contrôle		561	417
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		29 729	24 604
PROFIT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)	16	3,00	2,43
PROFIT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)	16	2,98	2,74

B. État consolidé condensé de la situation financière (en milliers EUR)

ACTIFS	NOTES	30/06/2021	31/12/2020
ACTIFS NON COURANTS		472 572	448 370
Immobilisations incorporelles		495	582
Goodwill	17	43 789	43 789
Immobilisations corporelles		1 848	1 388
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation		4 061	4 390
Immeubles de placement	18	195 302	197 149
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	19	113 713	106 195
Autres actifs financiers non-courants		500	175
Avances aux coentreprises et entreprises associées		91 034	76 644
Actifs d'impôts différés	20	19 756	16 369
Autres actifs non courants		2 074	1 689
ACTIFS COURANTS		1 020 809	982 768
Stocks	21	666 878	683 121
Créances commerciales	22	27 674	33 168
Actifs de contrats	23	126 351	57 251
Créances fiscales		3 290	3 450
Autres actifs courants	24	33 919	37 269
Avances aux coentreprises et entreprises associées		16 702	20 399
Autres actifs financiers courants		49	49
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25	145 947	148 059
TOTAL DES ACTIFS		1 493 382	1 431 137

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	30/06/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		512 771	494 490
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		510 210	491 922
Capital		97 257	97 256
Résultats non distribués		410 613	392 143
Réserves		2 341	2 524
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		2 560	2 568
PASSIFS NON COURANTS		530 674	609 602
Pensions et obligations similaires		603	603
Impôts différés	20	38 915	37 301
Dettes financières	25	490 705	571 139
Instruments financiers dérivés	25	451	560
PASSIFS COURANTS		449 938	327 045
Provisions		1 587	2 114
Dettes financières	25	281 853	180 810
Dettes commerciales	26	88 610	60 927
Passifs de contrats	27	16 107	3 896
Dettes fiscales		8 194	7 110
Autres passifs courants	28	53 586	72 188
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 493 382	1 431 137

C. État consolidé condensé des flux de trésorerie (en milliers EUR)

	NOTES	30/06/2021	30/06/2020 (représenté *)
Revenus opérationnels		183 769	213 913
Charges opérationnelles		-153 080	-185 995
Amortissements et dépréciations d'actifs	11	2 726	968
Variation des provisions & autres éléments		- 527	-1 256
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		32 888	27 630
Variation du fonds de roulement	29	-15 074	45 636
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT INTÉRÊTS ET IMPÔTS PAYÉS		17 814	73 266
Intérêts payés		-8 490	-5 127
Intérêts reçus		2 313	3 227
Autres flux de trésorerie		-2 518	-1 324
Impôts payés		-1 218	-3 388
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		7 901	66 654
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants		-3 626	- 184
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants		- 47	
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées		13 850	6 306
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées	19	-32 696	-60 883
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées	19	3 896	7 458
Cessions d'entreprises liées		2	9 792
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		-18 621	-37 511
Nouveaux emprunts	25	78 374	96 653
Remboursements d'emprunts	25	-57 765	-73 073
Vente d'actions propres		16 416	50 671
Dividendes payés		-28 417	-26 637
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		8 608	47 614
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		-2 112	76 757
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE LA PÉRIODE		148 059	156 147
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE		145 947	232 904

(*) Les flux de trésorerie liés aux entreprises mises en équivalence et à la cession de filiales ont été représentés des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation aux flux de trésorerie liés aux activités d'investissement afin d'aligner la présentation sur la nature des flux de trésorerie sous-jacents tels que définis par les IFRS.

D. État consolidé condensé des variations des capitaux propres (en milliers EUR)

	CAPITAL	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	RÉSERVES D'ACQUISITION	ECARTS DE CONVERSION	RÉSERVES ASSOCIÉES AUX PLANS DE PENSION	RÉSERVES ASSOCIÉES AU HEDGING FINANCIER	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
2021									
Situation au 01-01-2021	97 256	280 997	111 705	2 147	377	- 560	491 922	2 568	494 490
Hors actions propres	97 256	280 997	124 869	2 147	377	- 560	505 086	2 568	507 654
Actions propres	-	-	-13 164	-	-	-	-13 164	-	-13 164
Résultat global de la période	-	29 912	-	- 183	-	-	29 729	561	30 290
Dividendes et autres allocataires payés	-	-27 942	-	-	-	-	-27 942	- 477	-28 419
Cash flow hedging	-	-	-	-	-	63	63	-	63
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	- 92	- 92
Transactions sur actions propres	-	4 545	11 871	-	-	-	16 416	-	16 416
Autres mouvements	-	- 113	89	-	-	46	22	-	22
Mouvements de l'exercice	-	6 402	11 960	- 183	-	109	18 288	- 8	18 280
Situation au 30-06-2021	97 256	287 399	123 665	1 964	377	- 451	510 210	2 560	512 771
Hors actions propres	97 256	287 399	124 869	1 964	377	- 451	511 414	2 560	513 974
Actions propres	-	-	-1 204	-	-	-	-1 204	-	-1 204

	CAPITAL	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	RÉSERVES D'ACQUISITION	ECARTS DE CONVERSION	RÉSERVES ASSOCIÉES AUX PLANS DE PENSION	RÉSERVES ASSOCIÉES AU HEDGING FINANCIER	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
2020									
Situation au 01-01-2020	97 256	258 344	70 321	55	175	-	426 151	2 011	428 162
Hors actions propres	97 256	258 344	124 869	55	175	-	480 699	2 011	482 710
Actions propres	-	-	-54 548	-	-	-	-54 548	-	-54 548
Résultat global de la période	-	21 878	-	2 511	-	-	24 389	632	25 021
Dividendes et autres allocataires payés	-	-26 551	-	-	-	-	-26 551	- 86	-26 637
Variations de périmètre	-	- 23	-	-	-	-	- 23	23	-
Transactions sur actions propres	-	13 920	36 751	-	-	-	50 671	-	50 671
Autres mouvements	-	124	-	-	-	-	124	-	124
Mouvements de l'exercice	-	9 348	36 751	2 511	-	-	48 610	569	49 179
Situation au 30-06-2020	97 256	267 692	107 072	2 566	175	-	474 761	2 580	477 341
Hors actions propres	97 256	267 692	124 869	2 566	175	-	492 558	2 580	495 138
Actions propres	-	-	-17 797	-	-	-	-17 797	-	-17 797

Le capital social d'Immobel SA est représenté par 9.997.356 actions ordinaires, dont 26.965 actions propres.

Au 30 juin 2021, 265 562 actions propres ont été cédées au cours de l'exercice en cours pour un montant de EUR 16 416 milliers, comprenant une plus-value nette réalisée de EUR 4 545 milliers.

Conformément à IAS32, ces actions propres sont présentées en déduction des fonds propres. Ces actions propres n'ont ni droit de vote, ni droit au dividende.

Au 30 juin 2021, le solde des actions propres acquises au travers de la fusion avec ALLFIN, restent valorisées au cours de bourse du 29 juin 2016, date de l'opération.

Conformément à l'allocation des résultats 2020 d'Immobel, EUR 27 609 milliers ont été versés sous forme de dividendes et EUR 333 milliers ont été alloués à un fonds caritatif.

Les ajustements de conversion de devise sont liés aux entités polonaises dont la devise fonctionnelle est le zloty.

E. Notes sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés

Note 1. Base de préparation

Immobel (ci-après dénommée la « Société ») est une société anonyme de droit belge. L'adresse de son siège social est Rue de la Régence 58 à 1000 Bruxelles. Les états financiers consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2021 et pour les six mois clos à cette date ont été préparés conformément à la norme comptable IAS 34, Information financière intermédiaire, telle qu'adoptée dans l'Union européenne et doivent être lus conjointement avec les derniers états financiers consolidés annuels du Groupe au 31 décembre 2020 et pour l'exercice clos (les « derniers états financiers annuels »). Ils ne comprennent pas toutes les informations requises pour un jeu complet d'états financiers établis conformément aux normes IFRS. Cependant, des notes explicatives sélectionnées sont incluses pour expliquer les événements et les transactions qui sont importants pour comprendre l'évolution de la situation financière et de la performance du Groupe depuis les derniers états financiers annuels.

La publication de ces états financiers intermédiaires a été autorisée par le comité de direction de la Société le 9 septembre 2021.

Note 2. Principes et méthodes comptables

À l'exception de ce qui est décrit ci-dessous, les méthodes comptables appliquées dans ces états financiers intermédiaires sont les mêmes que celles appliquées dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2020.

Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1 janvier 2021

Les nouvelles normes ou amendements aux IFRS suivants sont applicables à compter du 1er janvier 2021 mais ne sont pas significatifs ou n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers du Groupe pour le premier semestre 2021.

- Réforme de l'indice de référence des taux d'intérêt – Phase 2 – Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16
- Concessions locatives liées au Covid-19 au-delà du 30 juin 2021 Amendement à IFRS 16

Normes et interprétations émises mais pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1 janvier 2021

Le groupe n'a pas anticipé les normes et interprétations suivantes dont l'application n'est pas obligatoire au 30 juin 2021 :

- Amendements à IAS 8 Définition de l'estimation comptable à compter du 1er janvier 2023, mais pas encore adoptés dans l'UE)
- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptée au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 16 Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)

- Amendements à IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires - Coût d'exécution du contrat (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises : référence au cadre conceptuel (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Améliorations annuelles 2018–2020 des IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, 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 significatives résultant de l'application de ces normes.

Impacts de la crise du COVID-19 sur la situation au 30 juin 2021

Dans ce contexte de crise, le Groupe a accordé une attention particulière pour refléter adéquatement l'impact actuel et attendu de la situation du COVID-19 sur la situation financière, la performance et les flux de trésorerie de la société, en appliquant les principes comptables IFRS de manière cohérente.

Performance générale des entreprises

La crise du Covid-19 a actuellement encore un impact modéré sur l'activité de l'entreprise et sur le secteur dans son ensemble, principalement en ce qui concerne les progrès en matière de permis ainsi que pour les activités commerciales liées aux bureaux.

Pertes de dépréciation sur les actifs non financiers

A l'exception du goodwill issu de l'acquisition de Nafilyan & Partners pour lequel un test de dépréciation annuel est requis et dont l'évaluation est prévue d'ici la fin de l'année, le Groupe est tenu de réaliser, conformément aux dispositions de la norme IAS 36, des tests de dépréciation lorsqu'il existe un indice de dépréciation d'un actif.

Le Groupe Immobilier n'a identifié aucun élément probant ni événement déclencheur qui nécessiterait des décisions de dépréciation d'actifs et se réfère au test de dépréciation effectué conformément à la note 13 des derniers états financiers consolidés annuels du Groupe au 31 décembre 2020 et pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 et a conclu qu'aucune dépréciation une charge doit être comptabilisée dans l'exercice en cours contre le goodwill.

Évaluation des actifs financiers et pertes de crédit attendues

La crise COVID-19 entraîne une augmentation potentielle du risque de crédit et peut donc influencer sur le montant des pertes de dépréciation à reconnaître en ce qui concerne les pertes de crédit prévues. Le Groupe a donc suivi de plus près les recettes de paiement et les risques de contrepartie, ne notant aucune détérioration significative. L'impact de l'"expected credit losses" (ECL) reste sans importance, d'autant plus qu'un actif physique peut être considéré, dans la plupart des cas, comme une garantie (garantie) dans l'évaluation.

Évaluation des inventaires

En ce qui concerne les inventaires (projets à développer), les hypothèses utilisées pour évaluer la récupération du projet en cours d'élaboration ont été constamment examinées et mises à jour en fonction des données de marché les plus récentes, sans incidence significative. Aucune déficience n'a été identifiée au 30 juin 2021.

Risques financiers (financement, liquidité, respect du ratio financier)

Les risques financiers ont été surveillés de près.

Pour amortir ces conditions de marché, la société dispose d'une trésorerie de 146 millions d'euros à fin juin 2021, de lignes de crédit corporate disponibles de 76 millions d'euros, de « commercial paper » non émis pour un montant de 26,5 millions d'euros et 633 millions d'euros de lignes de financement de projets confirmées dont 343 millions d'euros ont été utilisés.

Le risque de liquidité et les tendances des marchés des taux d'intérêt et des taux de change ont été examinés et les informations connexes ont été mises à jour sur la base des données disponibles au 30 juin 2021 – voir la note 25.

Actifs fiscaux différés

Les positions d'actifs d'impôt différé d'Immobel ont été revues afin d'assurer leur recouvrement par le biais du revenu imposable futur. Le Groupe a également suivi les modifications législatives, les révisions des taux d'imposition et les autres mesures fiscales prises en réponse à la crise.

La société n'a pas identifié d'impact significatif de la crise du COVID-19 sur le bénéfice imposable futur estimé.

Dispositions

Le Groupe a examiné si des obligations actuelles étaient susceptibles d'être à l'avant-cause de la reconnaissance des dispositions, sans tenir compte d'un risque spécifique.

Indicateurs de rendement et présentation des incidences du COVID-19 dans l'état des résultats

Les effets financiers de la crise ont été plutôt limités, sauf en termes de rythme des ventes, qui a ralenti, et les progrès sur les chantiers de construction.

Le Groupe n'a ni ajusté ses indicateurs de performance, ni inclus de nouveaux indicateurs pour décrire les impacts du COVID-19.

Événements ultérieurs

Compte tenu des incertitudes liées à la crise sanitaire et à l'évolution constante de l'environnement, le Groupe a accordé une attention particulière aux événements survenus au cours de la période allant du 30 juin 2021 jusqu'à l'approbation des états financiers par le Conseil d'administration – voir note 32.

Continuité opérationnelle

Les chiffres réels liés au premier semestre 2021 et les prévisions pour 2021 montrent que l'appréciation de la direction relative à la continuité d'exploitation de l'entreprise reste appropriée.

Note 3. Principaux jugements et estimations

En raison de l'évolution de l'environnement économique et financier liée au COVID-19, le Groupe a renforcé ses procédures de surveillance des risques, principalement dans la mesure des actifs financiers et le test de dépréciation.

Les estimations utilisées par le Groupe, entre autres, pour tester la dépréciation et mesurer les provisions, tiennent compte de cet environnement et de la forte volatilité des marchés.

Les principaux jugements et estimations comptables sont identiques à ceux donnés à la page 94 (Comptes consolidés) du Rapport annuel 2020. Elles concernent principalement les actifs d'impôts différés, les biens d'investissement, la dépréciation d'actifs, les provisions, les projets en stock et les contrats de construction.

Note 4. Principaux risques et incertitudes

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

Le Conseil d'administration estime que les principaux risques et incertitudes inclus à la page 46 et suivants (rapport de gestion) du rapport annuel 2020 et de la page 93-94 sont toujours d'actualité pour les mois restants de 2021.

Nous nous référons à la note 2 pour une mise à jour sur la crise du COVID-19.

Note 5. Périmètre de consolidation

Le nombre d'entités comprises dans le périmètre de consolidation évolue comme suit :	31/12/2021	31/12/2020
Filiales - Intégration globale	138	137
Coentreprises - Mise en équivalence	53	53
Entreprises associées - Mise en équivalence	6	3
TOTAL	197	193

Durant le premier semestre de l'exercice 2021, le périmètre de consolidation a enregistré les mouvements suivants:

Entrées dans le périmètre de consolidation :

- Belux Office Development Feeder CV, détenue à 30,46%
- Infinito Holding, détenue à 100%
- Office Fund Carry SRL, détenue à 100%
- Office Fund GP SRL, détenue à 100%
- Gutenberg I, détenue à 100%
- Gutenberg II, détenue à 100%
- Gutenberg III, détenue à 100%
- Gutenberg IV, détenue à 100%
- Immo Othis 1, détenue à 100%
- 77 Richelieu, détenue à 10%
- Founerbond, détenue à 100%
- ImmoBel Belux Development Fund SCSP, détenue à 22,61%

Sorties du périmètre de consolidation :

- Livingstone, auparavant détenue à 100%

Fusions:

- NP_Croissance, NP_Developpement, NP_Expansion, NP_Expansion Rive Gauche ont fusionné avec ImmoBel France

- Beiestack Holding a fusionné avec Beiestack S.A.
- Argent Residential et Rigoletto ont fusionné avec 't Zout Construct

Note 6. Information sectorielle – Données financières par secteur

Le reporting sectoriel est présenté sur la base des segments opérationnels utilisés par le Conseil d'administration et la direction pour surveiller la performance financière du Groupe, étant les segments géographiques (par pays). Le choix fait par la direction de se concentrer sur le segment géographique plutôt que sur d'autres segments d'exploitation possibles est motivé par les nouveaux investissements ou projets dans plusieurs nouveaux pays, ce qui a rendu ce critère plus pertinent pour le suivi des affaires et reflète mieux l'organisation du Groupe.

Le cœur de métier du Groupe, le développement immobilier, est réalisé en Belgique, au Luxembourg, en France, en Allemagne, en Pologne et en Espagne.

La ventilation des ventes par pays est fonction du pays où l'activité est exécutée.

Les résultats et les éléments d'actif et de passif des segments comprennent des éléments qui peuvent être attribués à un secteur, soit directement, soit attribués au moyen d'une formule d'allocation.

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

SYNTHÈSE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	30/06/2021	30/06/2020
REVENUS OPÉRATIONNELS	216 064	238 504
Chiffre d'affaires	207 076	229 587
Autres produits opérationnels	8 988	8 917
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-178 676	-203 522
Coût des ventes	-165 829	-188 931
Frais de commercialisation des ventes	- 378	-1 219
Frais d'administration et de marketing	-12 469	-13 372
CESSION D'ENTREPRISES LIÉES	2	133
Gains (Pertes) sur ventes de coentreprises et entreprises associées	2	133
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	29	6
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	29	6
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	37 419	35 121
Produits d'intérêt	1 900	2 785
Charges d'intérêt	-4 888	-5 327
Autres produits et charges	-1 707	-2 134
RÉSULTAT FINANCIER	-4 695	-4 676
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS	32 724	30 445
Impôts	-2 987	-8 151
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	29 737	22 295
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	29 737	22 295
Parts ne donnant pas le contrôle	- 175	417
PART D'IMMOBEL	29 912	21 878

	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL
	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2020
Belgique	121 833	32 204	150 946	31 660
Luxembourg	14 559	4 179	16 159	3 897
France	42 688	-2 950	33 751	-2 299
Allemagne	27 303	4 141	5 251	- 358
Pologne	693	- 25	23 480	2 293
Espagne	-	- 129	-	- 72
TOTAL CONSOLIDÉ	207 076	37 419	229 587	35 121

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	30/06/2021	31/12/2020
ACTIFS NON COURANTS	437 986	420 271
Immobilisations incorporelles et corporelles	2 343	2 021
Goodwill	43 789	43 789
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	4 061	4 390
Immeubles de placement	291 967	294 494
Participations et avances aux entreprises associées	63 886	46 945
Impôts différés	23 335	19 813
Autres actifs non courants	8 605	8 819
ACTIFS COURANTS	1 432 236	1 356 329
Stocks	1 000 858	997 161
Créances commerciales	30 262	39 327
Créances fiscales et autres actifs courants	226 864	145 363
Trésorerie et équivalents de trésorerie	174 253	174 478
TOTAL DES ACTIFS	1 870 222	1 776 600
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	510 938	492 907
PASSIFS NON COURANTS	607 718	731 077
Dettes financières	560 531	685 169
Impôts différés	46 584	44 745
Autres passifs non courants	603	1 163
PASSIFS COURANTS	751 566	552 616
Dettes financières	450 049	291 112
Dettes commerciales	113 367	83 177
Dettes fiscales et autres passifs courants	188 150	178 327
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 870 222	1 776 600

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	ACTIFS SECTORIELS NON-COURANTS	ACTIFS SECTORIELS COURANTS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique	208 131	941 667		1149 798
Luxembourg	48 212	259 873		308 085
France	91 851	23 539		115 390
Allemagne	1	47 476		47 477
Pologne	252	15 249		15 500
Espagne	2	24 349		24 351
Éléments non affectés ¹			209 620	209 620
TOTAL DES ACTIFS	348 448	1 312 154	209 620	1 870 222

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	PASSIFS SECTORIELS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique	886 530		886 530
Luxembourg	190 119		190 119
France	112 151		112 151
Allemagne	40 972		40 972
Pologne	41 751		41 751
Espagne	24 855		24 855
Éléments non affectés ¹		62 906	62 906
TOTAL DES PASSIFS	1 296 378	62 906	1 359 284

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

Pour l'analyse des projets en cours par secteur et par zone géographique, il convient de prendre en considération les stocks, mais également les immeubles de placement dans la mesure où cette dernière rubrique contient les biens acquis dans le but d'être redéveloppés et générant un revenu locatif dans l'attente de leur développement futur.

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	30/06/2021	31/12/2020
Belgique	745 134	761 788
Luxembourg	250 017	245 067
France	139 143	139 603
Allemagne	62 814	61 875
Pologne	59 928	49 367
Espagne	35 791	33 955
TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	1 292 825	1 291 655

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

TABLEAU DE RÉCONCILIATION

	30/06/2021		Information Publiée
	Information Sectorielle	Ajustements	
Chiffre d'affaires	207 076	-28 629	178 447
Résultat opérationnel	37 419	-3 457	33 962
Total bilantaire	1 870 222	-376 841	1 493 382

Note 7. Chiffres d'affaires

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

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	30/06/2021
Belgique	63 514	34 673	9 794	107 981
Luxembourg	2 696	2 809		5 506
France	767	36 063		36 830
Allemagne		27 303		27 303
Pologne	135	693		827
Total	67 112	101 541	9 794	178 447

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	30/06/2020
Belgique	98 746	32 299	8 769	139 814
Luxembourg	3	10 136		10 139
France		29 200		29 200
Allemagne		5 260		5 260
Pologne	306	23 315		23 621
Total	99 055	100 210	8 769	208 034

Pour la Belgique, les projets Commerce 46 et O'Sea mais aussi au niveau international, le projet Eden Tower en Allemagne contribuent essentiellement au chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires sur contrats commerciaux est comptabilisé lorsque le client obtient le contrôle des biens ou des services vendus, pour une somme qui reflète ce que l'entité s'attend à recevoir pour ces biens et services.

L'analyse contractuelle des contrats de vente du Groupe a conduit à appliquer les principes suivants de reconnaissance du chiffre d'affaires :

Ventes de bureaux

Le revenu issu des contrats de vente de bureaux est comptabilisé après analyse au cas par cas des obligations de performance prévues dans le contrat (terrain, constructions, commercialisation). Le revenu alloué à chaque obligation de performance est reconnu :

- soit à l'avancement dès lors que les biens ou services font l'objet d'un transfert de contrôle progressif ;
- soit au transfert du contrôle des biens ou des services rendus.

Au 30 juin 2021, le projet « Commerce » est désormais considéré selon l'avancement de sa réalisation.

Aucun autre contrat « Office » ne répond aux critères qui permettraient un transfert progressif de contrôle.

Ventes de projet résidentiels

Pour les projets de type « Résidentiel », le revenu est reconnu en fonction des dispositions contractuelles et légales en vigueur dans chaque pays pour régir le transfert du contrôle de projets vendus en l'état futur d'achèvement.

- Belgique / Luxembourg / France / Allemagne : à l'avancement sur la base des coûts engagés (loi Breyne ou équivalent) ;
- Pologne : à l'accomplissement de l'obligation de prestation (à la signature de l'acte final, une fois l'unité vendue livrée).

Lotissement

Le revenu des ventes est généralement comptabilisé au transfert de l'actif.

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

	Moment de reconnaissance du revenu		
	Moment précis	Progressivement	30/06/2021
BUREAUX	2 482	64 630	67 112
RESIDENTIEL	693	100 848	101 541
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne ou équivalent		100 848	100 848
Unité résidentielle d'un projet - Autres	693		693
Autre projet			
LOTISSEMENT	9 794		9 794
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES	12 969	165 478	178 447

	Moment de reconnaissance du revenu		
	Moment précis	Progressivement	30/06/2020
BUREAUX	99 055		99 055
RESIDENTIEL	23 316	76 894	100 210
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne ou équivalent		76 894	76 894
Unité résidentielle d'un projet - Autres	23 316		23 316
LOTISSEMENT	8 769		8 769
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES	131 140	76 894	208 034

Note 8. Autres produits opérationnels

Se décomposent comme suit :

	30/06/2021	30/06/2020
Produits locatifs de projets en attente d'un développement futur	4 782	2 012
Autres produits (récupération taxes, refacturations diverses...)	540	3 867
TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	5 322	5 879

Les produits locatifs sont intégralement relatifs aux immeubles loués en attente de développement qui sont présentés en immeubles de placement.

Note 9. Coûts des ventes

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

	30/06/2021	30/06/2020
Belgique	-77 978	-109 581
Luxembourg	-4 778	-8 349
France	-35 501	-27 987
Allemagne	-22 746	-5 234
Pologne	- 693	-20 140
Espagne	- 27	
TOTAL COÛT DES VENTES	-141 723	-171 291

Au même titre que le chiffre d'affaires, les principaux contributeurs en termes de coût des ventes sont les projets Commerce 46 et O'Sea en Belgique et Eden Tower Frankfurt en Allemagne.

Note 10. Frais de commercialisation

Sont repris sous cette rubrique les honoraires payés à des tiers relatifs au chiffre d'affaires, honoraires qui ne sont pas capitalisés à la rubrique "Stocks".

Les frais de commercialisation se ventilent comme suit par zone géographique :

	30/06/2021	30/06/2020
Belgique	- 268	- 71
France	31	65
TOTAL FRAIS DE COMMERCIALISATION	- 237	- 6

Note 11. Frais d'administration

Se décomposent comme suit :

	30/06/2021	30/06/2020
Frais de personnel	-4 380	-5 720
Amortissements et dépréciations d'actifs	-2 726	- 968
Autres charges opérationnelles	-4 014	-8 010
FRAIS D'ADMINISTRATION	-11 121	-14 698

FRAIS DE PERSONNEL

	30/06/2021	30/06/2020
Rémunération et honoraires du personnel et des membres du Comité Exécutif	-6 327	-5 506
Frais de suivi de projets capitalisés sous la rubrique "stock"	4 526	1 899
Rémunérations des Administrateurs non exécutifs	- 595	-1 213
Charges de sécurité sociale	-1 806	-1 115
Charges de retraite	- 69	
Autres	- 109	215
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	-4 380	-5 720

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS D'ACTIFS

	30/06/2021	30/06/2020
Amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles, et immeubles de placement	-2 726	-1 013
Réductions de valeur sur créances		45
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS D'ACTIFS	-2 726	- 968

AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES

	30/06/2021	30/06/2020
Services et biens divers	-4 509	-8 172
Autres charges d'exploitation	- 315	-1 094
Provisions	809	1 256
TOTAL DES AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES	-4 014	-8 010

Principales composantes des services et biens divers:

	30/06/2021	30/06/2020
Charges locatives des différents sièges ¹	- 250	- 763
Rétribution de tiers, comprenant notamment les honoraires payés à des tiers et relatifs au chiffre d'affaires	-2 555	-5 063
Autres services et biens divers, reprenant les fournitures faites à l'entreprise, les frais de publicité, les frais d'entretien et de réparations des immeubles destinés à la vente ou en attente de développement	-1 704	-2 346
TOTAL DES SERVICES ET BIENS DIVERS	-4 509	-8 172

Note 12. Gains (pertes) sur cession d'entreprises liées

Le gain net réalisé se décompose comme suit:

	30/06/2021	30/06/2020
Prix de cession des entreprises liées	2	9 792
Valeur d'inventaire des participations cédées ou liquidées		-9 659
GAINS SUR CESSIONS D'ENTREPRISES LIÉES	2	133

Note 13. Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt

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

	30/06/2021	30/06/2020
Résultat opérationnel	7 428	8 264
Résultat financier	-1 953	- 653
Impôts	-2 204	-1 998
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	3 271	5 613

De plus amples informations relatives aux coentreprises et entreprises associées sont données en note 19.

Note 14. Coûts financiers net

Le résultat financier se ventile de la manière suivante :

	30/06/2021	30/06/2020
Charges d'intérêts des dettes financières au coût amorti	-8 490	-8 842
Coûts financiers activés sur projets en développement	5 899	3 232
Variation de juste valeur		291
Produits d'intérêts	2 313	3 227
Autres produits et charges financières	-2 518	-1 973
RÉSULTAT FINANCIER	-2 796	-4 065

La diminution du résultat financier est principalement due à une augmentation des intérêts capitalisés.

Note 15. Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :

	30/06/2021	30/06/2020
Impôts courants relatifs à l'année en cours	-3 370	-6 776
Impôts courants relatifs aux exercices antérieurs	904	- 425
Impôts différés sur les différences temporaires	1 773	- 103
Impôt différé actif non reconnu		
TOTAL DE LA CHARGE D'IMPOTS REPRISE AU RESULTAT GLOBAL	- 693	-7 304
Impôts courants	-2 466	-7 201
Variation des créances et des dettes fiscales	1 248	3 813
IMPOTS PAYES (ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE)	-1 218	-3 388

Le faible taux d'imposition effectif est dû à la structure des transactions des ventes et à la comptabilisation d'impôts différés actif supplémentaires suite à la probabilité accrue d'un bénéfice imposable suffisant sur lequel ces actifs spécifiques peuvent être imputés.

Note 16. Résultat par action

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

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

	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net de la période	29 912	21 878
Résultat global de la période	29 729	24 604
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires:		
Actions ordinaires au 1 janvier	9 997 356	9 997 356
Actions propres au 1 janvier	- 292 527	-1 212 179
Actions propres cédées	265 562	816 686
Actions ordinaires au 30 juin	9 970 391	9 601 863
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires	9 961 154	8 992 120
Résultat net (part du Groupe) par action	3,003	2,433
Résultat global (part du Groupe) par action	2,984	2,736

Note 17. Goodwill

Le goodwill provient de l'acquisition en 2019 de Nafilyan & Partners, société non cotée basée en France et spécialisée dans le développement immobilier.

L'acquisition confère à IMMOBEL S.A. 100% des droits de vote et le contrôle de Nafilyan & Partners. L'acquisition est qualifiée de regroupement d'entreprises au sens de la norme IFRS 3. Le Groupe a acquis Nafilyan & Partners pour étendre sa couverture sur le marché français en partageant le savoir-faire, l'expertise et les synergies potentielles avec Immobil France. À ce jour, Nafilyan & Partners est pleinement intégrée aux opérations d'Immobilier France.

Le rapprochement de la valeur comptable de l'écart d'acquisition au début et à la fin de la période considérée, se décompose comme suit :

	30/06/2021	31/12/2020
COUITS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	43 789	
Acquisition d'Immobel France		43 789
COUITS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	43 789	43 789
DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		
Dépréciations de l'exercice		
DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 30 JUIN 2021 / 31 DECEMBRE 2020	43 789	43 789

La valeur comptable du goodwill a été allouée aux unités génératrices de trésorerie comme suit:

	30/06/2021	31/12/2020
France	43 789	43 789
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 30 JUIN 2021 / 31 DECEMBRE 2020	43 789	43 789

Le groupe Immobil testé le goodwill annuellement pour dépréciation, ou plus fréquemment s'il y a des indications que le goodwill pourrait être déprécié. Le Groupe Immobil n'a identifié aucun élément probant ni événement déclencheur qui nécessiterait des décisions de dépréciation d'actifs et se réfère au test de dépréciation effectué conformément à la note 13 des derniers états financiers consolidés annuels du Groupe au 31 décembre 2020 et pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 et a conclu qu'aucune dépréciation une charge doit être comptabilisée dans l'exercice en cours contre le goodwill.

Note 18. Immeubles de placement

Cette rubrique comprend les biens acquis dans le but d'être redéveloppés et générant un revenu locatif dans l'attente de leur développement futur.

Les immeubles de placement ont évolué comme suit :

	30/06/2021	31/12/2020
COUITS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	199 415	87 838
Entrée dans le périmètre		127 088
Cession/sortie de périmètre		-6 040
Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks	-90	-9 471
COUITS D'ACQUISITION AU TERME DE LA PERIODE	199 325	199 415
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	-2 266	-6 715
Amortissements	-1 821	-1 591
Amortissements annulés suite à cession/sortie de périmètre	64	6 040
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE LA PERIODE	-4 023	-2 266
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 30 JUIN	195 302	197 149

La valeur nette comptable des immeubles de placement au 30 juin 2021 s'élève à EUR 195,3 million.

Note 19. Participations dans les coentreprises et entreprises associées

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

	30/06/2021	31/12/2020
Participations dans les coentreprises	100 957	98 663
Participations dans les entreprises associées	12 756	7 532
TOTAL DES PARTICIPATIONS DANS L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	113 713	106 195
	30/06/2021	31/12/2020
Quote-part dans le résultat net des coentreprises	4 199	7 987
Quote-part dans le résultat net des entreprises associées	- 928	7
QUOTE-PART DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIEES DANS LE RESULTAT GLOBAL	3 271	7 994

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

	30/06/2021	31/12/2020
VALEUR AU 1ER JANVIER	106 195	55 899
Part dans le résultat	3 271	
Acquisitions et injections de capital	8 153	7 994
Variations de périmètre		44 214
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées	-3 896	9 660
Cession ou liquidation de coentreprises et entreprises associées		-10 533
Remboursement de capital		
Ecart de conversion		-1 039
Autres mouvements	-10	
MUTATIONS DE LA PERIODE	7 518	50 296
VALEUR AU 30 JUIN 2021 / 31 DECEMBRE 2020	113 713	106 195

Parmi les nouvelles sociétés constituées, les principales contributions aux injections de capital sont liées à ImmoBel Belux Office Development Fund SCSP pour environ EUR 5 millions et Richelieu pour EUR 1 million ainsi qu'à peu près le même montant en tant qu'avances.

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	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Bella Vita	50%	50%	60	54	6	- 16
Boralina Investments, S.L.	50%	50%	- 891	- 2 884	- 7	
Brouckère Tower Invest	50%	50%	29 440	29 059	382	386
CBD International	50%	50%	- 1 666	- 1 431	- 183	508
Château de Beggen	50%	50%	11	17	- 7	
Cityzen Holding	50%	50%	- 20	- 19	- 1	- 7
Cityzen Hotel	50%	50%	742	564	178	55
Cityzen Office	50%	50%	1 893	1 546	347	164
Cityzen Residence	50%	50%	719	561	158	78
CP Development Sp. z o.o.	50%	50%	- 245	- 59	- 229	23
CSM Development	50%	50%	24	24		- 5
CSM Properties	50%	50%	3 826	3 900	- 74	291
Debrouckère Development	50%	50%	501	548	- 48	- 68
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	50%	50%	90	102	- 12	67
Debrouckère Leisure	50%	50%	2 282	2 310	- 28	- 15
Debrouckère Office	50%	50%	3 738	3 770	- 32	20
Gateway	50%	50%	321	322	- 1	- 3
Goodways SA	50%	50%	3 236	3 237	- 1	- 63
Ilot Ecluse	50%	50%	165	165		- 3
Immo PA 33 1	50%	50%	1 290	1 272	19	- 35
Immo PA 44 1	50%	50%	682	683	- 1	- 13
Immo PA 44 2	50%	50%	2 424	2 385	39	416
Immobel Marial SàRL	50%	50%	- 31	8	- 39	2
Key West Development	50%	50%	431	471	- 40	- 52
Les Deux Princes Develop.	50%	50%	- 1 712	- 1 755	43	1 075
Livingstone Retail S.à.r.l.	33%	33%		4	- 1	
M1	33%	33%	4 852	5 603	2 576	2 993
M7	33%	33%	132	132		46
Mobius II	50%	50%	8 121	8 121		- 50
NP_AUBER	50%	50%	- 98	- 89	- 9	- 100
NP_AUBER_VH	50%	50%	816	681	135	207
NP_AUBERVIL	50%	50%	- 17	- 17		- 2
NP_BESSANC2	50%	50%	294	149	144	219
NP_BESSANCOU	50%	50%	257	185	- 14	202
NP_CHARENT1	50%	50%	11	34	- 24	- 24
NP_CRETEIL	50%	50%	- 1	- 1		- 1
NP_EPINAY	50%	50%	12	- 49	61	44
NP_VAIRES	50%	50%	1 001	1 417	237	416
ODD Construct	50%	50%	905	682	223	665
PA_VILLA	51%	51%	- 40	- 40		7
Plateau d'Erpent	50%	50%	1 332	838	494	668
RAC3	40%	40%	3 333	3 264	70	135
RAC4	40%	40%	1 365	1 331	33	438
RAC4 Developt	40%	40%	1 571	1 587	- 17	- 2
RAC5	40%	40%	5 553	5 451	102	192
RAC6	40%	40%	2 173	2 168	5	206
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50%	50%	19 769	19 855	- 86	- 775
Surf Club Spain Invest Property SL	50%	50%	- 91	- 61	- 30	23
Unipark	50%	50%	4 077	4 063	14	30
Universalis Park 2	50%	50%	- 1 709	- 1 627	- 82	- 156
Universalis Park 3	50%	50%	- 2 358	- 2 249	- 108	- 192
Universalis Park 3AB	50%	50%	1 971	1 967	5	- 4
Universalis Park 3C	50%	50%	418	418		- 4
TOTAL DES COENTREPRISES			100 957	98 663	4 199	7 987
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	22%		5 152			
DHR Clos du Château	33%	33%	135	106	29	90
Elba Advies						
Graspa Development						
RICHELIEU	10%		1 001			
ULB Holding	60%	60%	- 5 466	- 5 363	- 103	- 210
Urban Living Belgium	30%	30%	11 934	12 789	- 854	128
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			12 756	7 532	- 928	7
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES			113 713	106 195	3 271	7 994

Note 20. Impôts différés

Des impôts différés actifs ou passifs sont enregistrés au bilan sur les différences temporelles imposables ou déductibles, le report des pertes fiscales et des crédits d'impôts. Les variations des impôts différés bilantaires survenues au cours de l'exercice sont enregistrées dans le compte de résultat sauf si elles se rapportent à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres.

Les impôts différés figurant au bilan se rapportent aux différences temporelles suivantes :

	ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS		PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Pertes fiscales	16 455	18 202		
Reconnaissance des revenus	3 455	2 115	39 134	41 380
Dettes financières				
Juste valeur des instruments financiers	40	40	4	4
Autres éléments	- 33	21	- 62	- 74
Netting (situation fiscale nette par entité)	- 161	- 4 009	- 161	- 4 009
TOTAL	19 756	16 369	38 915	37 301
VALEUR AU 1ER JANVIER		16 369		37 301
Variations de périmètre				
Impôts différés reconnus dans l'état consolidé du résultat global	3 387		1 614	
VALEUR AU 30 JUIN	19 756		38 915	

Note 21. Stocks

Les stocks se composent d'immeubles et de terrains acquis en vue de leur développement et leur revente.

La répartition des stocks par secteur opérationnel est la suivante :

	30/06/2021	31/12/2020
Belgique	280 504	311 038
Luxembourg	204 345	196 192
France	91 710	92 290
Allemagne	62 814	61 875
Pologne	26 979	21 396
Espagne	526	331
TOTAL STOCKS	666 878	683 121

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

	30/06/2021	31/12/2020
STOCKS AU 1ER JANVIER	683 121	694 580
Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks	1 365	9 471
Achats de l'exercice	373	10 976
Développements	314 467	271 981
Cessions de l'exercice	-338 336	-300 766
Coûts d'emprunts	5 899	3 684
Variations de périmètre	- 11	-6 805
Réductions de valeurs actées		
MUTATIONS DE L'EXERCICE	-16 243	-11 459
STOCKS AU 30 JUIN 2021 / 31 DECEMBRE 2020	666 878	683 121

Au 30 juin 2021, le projet Commerce 46 contribue principalement aux variations de stocks.

Composantes par secteur géographique des mouvements de la période :	Achats/ Développements	Cessions	Coûts d'emprunts	Variations de périmètre	Transfert de valeur comptable	Net
Belgique	148 779	-184 469	4 287	- 10	880	-30 533
Luxembourg	16 604	-10 740	1 805		484	8 153
France	96 548	-96 404	- 723			- 580
Allemagne	23 844	-23 439	534	- 1		938
Pologne	16 424	-10 838	- 3			5 583
Espagne	12 640	-12 445				195
Total	314 838	-338 335	5 899	- 11	1 365	-16 243

La valeur du stock à récupérer dans:

12 mois	237 879
> 12 mois	428 999
La répartition des stocks par type	
Sans permis	458 832
En développement	208 832

Note 22. Créances commerciales

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs opérationnels suivants :

	30/06/2021	31/12/2020
Belgique	11 422	7 206
Luxembourg	3 725	2 404
France	2 152	13 116
Allemagne	7 330	8 050
Pologne	2 844	240
Espagne	201	2 152
TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES	27 674	33 168

L'analyse de l'échéancier clients se présente comme suit:

	30/06/2021	31/12/2020
Echus < 3 mois	3 757	9 388
Echus > 3 mois < 6 mois	1 910	845
Echus > 6 mois < 12 mois	2 094	2 389
Echus > 1 an	1 389	1 248

RISQUE DE CRÉDIT

Le risque de crédit est lié aux éventuelles défaillances des clients lorsqu'ils ne respectent pas leurs engagements vis-à-vis du Groupe et est considéré comme non significatif, d'autant plus que dans la plupart des cas, l'actif vendu sert de collatéral (garantie).

Au 30 juin 2021, il n'y a pas de concentration de risque de crédit avec une seule contrepartie. Le risque maximum s'élève à la valeur comptable des créances. Au sens de la norme IFRS 9, il n'y a cependant pas de perte de crédit attendue qui puisse être jugée significative à cette date.

Les réductions de valeur actées sur créances commerciales évoluent comme suit :

	30/06/2021	31/12/2020
SITUATION AU 1ER JANVIER	542	473
Additions	133	69
Réductions		
MUTATIONS DE LA PERIODE	133	69
SITUATION AU 30 JUIN 2021 / 31 DECEMBRE 2020	675	542

Note 23. Actifs de contrats

Les actifs de contrats, provenant de l'application de la norme IFRS 15, sont relatifs aux secteurs opérationnels suivants :

	30/06/2021	31/12/2020
Belgique	73 952	9 315
Luxembourg		7 610
France	24 225	21 108
Allemagne	28 174	19 218
TOTAL ACTIFS DE CONTRATS	126 351	57 251

Lors de leur comptabilisation initiale, le Groupe évalue les créances commerciales à leur prix de transaction au sens de la norme IFRS 15. Les actifs de contrats regroupent les montants auxquels l'entité a droit en échange de biens ou de services qu'elle a déjà fournis à un client mais pour lesquels le paiement n'est pas encore exigible ou est subordonné à la réalisation d'une condition particulière prévue au contrat.

Lorsqu'un montant devient exigible, il est transféré au compte de créance.

Une créance client est comptabilisée dès que l'entité a un droit inconditionnel à percevoir un paiement. Ce droit inconditionnel existe dès l'instant où seul l'écoulement du temps rend le paiement exigible.

Les actifs de contrats font l'objet, au même titre que les créances commerciales et autres débiteurs, d'un test de dépréciation conformément aux dispositions de la norme IFRS 9 sur les pertes de crédit attendues. Ce test ne démontre pas d'impact significatif potentiel dès lors que ces actifs de contrats (et leurs créances y relatives) sont généralement couverts par les actifs sous-jacents que représente l'immeuble à transférer.

Au 30 juin 2021, la prise en compte du projet Commerce 46 à l'état d'avancement contribue principalement à la variation des actifs de contrats.

Note 24. Autres actifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :

	30/06/2021	31/12/2020
Autres créances	26 806	30 435
dont : avances et garanties versées		
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer	18 987	17 589
créance sur vente (escrow account)	115	3 075
autres	7 704	9 771
Charges à reporter et produits acquis	7 112	6 834
dont : sur projets en développement	2 798	190
autres	4 314	6 644
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	33 919	37 269

Note 25. 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 EUR EUR -626 611 milliers au 30 juin 2021 contre EUR - 603 890 milliers au 31 décembre 2020.

	30/06/2021	31/12/2020
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)	145 947	148 059
Dettes financières non courantes (-)	490 705	571 139
Dettes financières courantes (-)	281 853	180 810
ENDETTEMENT FINANCIER NET	-626 611	-603 890

Le ratio d'endettement du Groupe (endettement financier net / total de l'endettement financier net et des fonds propres) s'élève à 122,2% au 30 juin 2021 contre 122,1% au 31 décembre 2020. Il n'y a pas de variation significative de l'endettement financier net à l'exception de la présentation du tirage obligataire d'un montant nominal de 100 millions d'euros arrivant à terme le 31 mai 2022.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles s'élèvent à EUR 145 947 milliers par rapport à EUR 148 059 milliers à fin 2020, soit une diminution de EUR 2 112 milliers. Les valeurs disponibles se détaillent comme suit :

	30/06/2021	31/12/2020
Dépôts à terme d'une durée inférieure à 3 mois		
Valeurs disponibles	145 947	148 059
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	145 947	148 059

L'explication de la variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie est mentionnée à l'état consolidé des flux de trésorerie. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont entièrement disponibles, soit pour distribution aux actionnaires, soit pour financer les projets détenus par les différentes sociétés.

Dettes financières

Les dettes financières augmentent de EUR 20 609 milliers, passant de EUR 751 949 milliers au 31 décembre 2020 à EUR 772 558 milliers au 30 juin 2021. Les dettes financières s'établissent comme suit :

	30/06/2021	31/12/2020
Emprunts obligataires non subordonnés :		
- échéance 31-05-2022 taux de 3,00 % - valeur nominale 100 MEUR		99 709
- échéance 17-10-2023 taux de 3,00 % - valeur nominale 50 MEUR	49 806	50 000
- échéance 17-10-2025 taux de 3,50 % - valeur nominale 50 MEUR	50 000	50 000
- échéance 14-04-2027 taux de 3,00 % - valeur nominale 75 MEUR	75 000	75 000
Contrats de location	2 295	2 872
Emprunts bancaires	313 604	293 558
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES	490 705	571 139
Emprunts obligataires non subordonnés :		
- échéance 31-05-2022 taux de 3,00 % - valeur nominale 100 MEUR	100 000	
Emprunts bancaires	177 095	175 131
Contrats de location	1 580	1 614
Intérêts non échus	3 178	4 065
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES COURANTES	281 853	180 810
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	772 558	751 949
Dettes financières à taux fixes	274 806	274 709
Dettes financières à taux variables	466 511	473 175
Intérêts non échus	3 178	4 065
Montant des dettes garanties par des sûretés	464 989	468 690
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés	587 234	816 694

	30/06/2021	31/12/2020
DETtes FINANCIÈRES AU 1ER JANVIER	751 949	707 071
Dettes remboursées des contrats de location	-2 295	-2 872
Dettes contractées	74 339	303 861
Dettes remboursées	-50 092	-252 905
Mouvements sur emprunts obligataires - Intérêts non échus	-5 085	-7 406
Intérêts sur autres emprunts non échus	4 036	4 005
Amortissements des frais d'émission d'emprunts obligataires	- 293	195
VARIATION DE LA PÉRIODE	20 609	44 878
DETtes FINANCIÈRES AU 30 JUIN / 31 DÉCEMBRE 2020	772 558	751 949

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.

Au 30 juin 2021, IMMOBEL dispose de lignes de crédit corporate disponibles de EUR 76 millions, de « commercial paper » non émis pour un montant de EUR 26,5 millions et de EUR 633 millions de lignes de financement de projets confirmées, dont EUR 343 millions ont été utilisés.

Ces lignes de crédit (Crédits Project Financing) sont spécifiques pour le développement de certains projets.

Au 30 juin 2021, la valeur comptable des actifs du Groupe mise en gage pour garantir le Crédit Corporate et les Crédits Project Financing s'élève à EUR 587 millions.

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

ECHÉANT DANS LA PÉRIODE COMPRISE ENTRE	DE 0 A 1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 3 ANS	DE 3 A 4 ANS	DE 4 A 5 ANS	APRES 5 ANS	Total
Emprunts obligataires	100 000		50 000		50 000	75 000	275 000
Crédits Project Financing	128 095	129 833	92 504	35 289	12 513	16 355	414 589
Corporate Credit lines	25 500	2 000	2 500	23 000			53 000
Commercial paper	23 500						23 500
Lease contracts	1 580	1 770	525				3 875
Intérêts non échus et coûts amortis	3 178	- 394	- 190				2 594
MONTANT TOTAL DES DETTES	281 853	133 209	145 339	58 289	62 513	91 355	772 558

Risque et taux d'intérêt

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

- En avril 2020, la société a conclu un accord de plafonnement du taux d'intérêt à 0,5% pour environ 75% de l'exposition sur la partie variable de la dette (sur la base de la vision interne, c'est-à-dire avant application d'IFRS 11) jusqu'à 1er juillet 2023.
- En mai 2021, la société a conclu un autre accord pour plafonner le taux d'intérêt à 1,5% sur une partie de la dette financière portant sur un notionnel de 225 millions d'euros pour la période du 3 juillet 2023 au 1er juillet 2024.
- En décembre 2020, ImmoBel a conclu un nouveau contrat de couverture d'un emprunt à taux variable. La Société utilise des swaps de taux d'intérêt pour convertir une partie de son exposition aux taux d'intérêt, des taux variables en taux fixes afin de réduire le risque d'une augmentation du taux d'intérêt EURIBOR. Le montant notionnel s'élève à EUR 30 million. Le swap d'intérêt remplace le taux Euribor par un taux d'intérêt fixe par an sur l'encours. Le produit dérivé se définit comme un instrument de couverture du flux de trésorerie et est comptabilisé à la juste valeur dans les bilans consolidés dans les autres actifs et/ou autres passifs. Le swap de taux d'intérêt et la dette ont les mêmes conditions.

	30/06/2021	31/12/2020
PRODUITS DÉRIVÉS PAS DÉFINIS COMME INSTRUMENTS DE COUVERTURE		
Interest rate swaps		
PRODUITS DÉRIVÉS DÉFINIS COMME INSTRUMENTS DE COUVERTURE		
Interest rate swaps - cash flow hedges	451	560
TOTAL	451	560
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS		
SITUATION AU 1ER JANVIER	560	291
Variation reconnue dans le compte de résultats consolidé	- 63	- 291
Variation reconnue dans les autres éléments de résultat global	- 46	560
SITUATION AU 30 JUNE / 31 DECEMBER 2020	451	560

L'augmentation du taux d'intérêt se traduirait par une augmentation annuelle de la charge d'intérêts sur la dette de EUR 1 163 milliers par augmentation de 1% pour environ 25% de la partie variable de la dette et un maximum de EUR 1 744 milliers au total pour environ 75% de la part variable de la dette dans la mesure où le taux EURIBOR applicable est de 0%. Étant donné que les taux EURIBOR actuellement applicables sont inférieurs à 0%, l'impact d'une telle augmentation serait encore plus faible que ces montants respectifs.

Informations sur la juste valeur des instruments financiers

Le tableau ci-après présente les différentes classes d'actifs et passifs financiers avec leur valeur comptable tel que présentée au bilan et leur juste valeur respective et ventilée selon la catégorie d'évaluation.

La juste valeur des instruments financiers est déterminée comme suit :

- Si leur échéance est à court terme (ex : dettes et créances commerciales), la juste valeur est présumée similaire au coût amorti ;

- Pour les dettes à taux fixe, sur base d'une actualisation des flux à taux de marché,
- Pour les dettes à taux variable, la juste valeur est présumée similaire au coût amorti,
- Pour les instruments financiers dérivés, la juste valeur est déterminée sur base d'une actualisation des flux futurs estimés en fonction des courbes de taux d'intérêts forward. Cette valeur est communiquée par l'institution financière contrepartie,
- Pour les obligations cotées, sur base de la cotation à la clôture (niveau 1).

Les évaluations de la juste valeur des actifs et passifs financiers peuvent être classées dans un des niveaux suivants:

- Niveau 1 : la juste valeur des actifs et passifs financiers avec des conditions standards et négociées sur des marchés actifs et liquides est déterminée sur base des prix cotés sur les marchés actifs pour des actifs et passifs similaires,
- Niveau 2 : la juste valeur des autres actifs et passifs financiers est déterminée selon des modèles de valorisation généralement acceptés sur base de flux de trésorerie actualisés en utilisant des prix de transactions observables sur le marché et des cotations pour des instruments similaires. Ceci concerne principalement des instruments financiers dérivés,
- Niveau 3 : la juste valeur des actifs et passifs financiers restants sont déduits de techniques de valorisation comprenant des données qui ne sont basées sur des données de marché observables.

	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable 30/06/2021	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats	Juste valeur 30/06/2021	Cash flow hedging 30/06/2021
ACTIFS						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Niveau 1	145 947	145 947		145 947	
Autres actifs financiers non courants	Niveau 1	4 757		4 757	4 757	
Autres actifs non courants	Niveau 2	2 074	2 074		2 074	
Créances commerciales	Niveau 2	27 674	27 674		27 674	
Actifs de contrats	Niveau 2	133 745	133 745		133 745	
Autres créances d'exploitation	Niveau 2	145 098	145 098		145 098	
Autres actifs financiers courants	Niveau 1	49		49	49	
TOTAL		459 344	454 538	4 806	459 344	
PASSIFS						
Dettes portant intérêts	Niveaux 1 & 2	772 558	772 558		772 558	
Dettes commerciales	Niveau 2	88 610	88 610		88 610	
Passifs de contrats	Niveau 2	14 769	14 769		14 769	
Autres dettes d'exploitation	Niveau 2	66 190	66 190		66 190	
Instruments financiers dérivés	Niveau 2	451		451		451
TOTAL		942 578	942 128	451	942 128	451

Investment Grade

Les comptes bancaires sont détenus par des banques notées «investment grade» (Baa3 / BBB- ou mieux).

Risque de liquidité

Le Groupe ne s'engage dans de nouveaux projets que sur base d'analyses de faisabilités rigoureuses, et lorsqu'elle a le financement ad-hoc, par moyens corporate, financements spécifiques ou préventes. De ce fait, le risque de liquidité lié au déroulement d'un projet est très limité.

Engagements financiers

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

Ces engagements tiennent compte des fonds propres, de l'endettement financier net et de la relation de celui-ci avec les fonds propres et les stocks. Au 30 juin 2021, comme les années précédentes, le Groupe est en conformité avec tous ces engagements financiers.

Risque de fluctuation des monnaies étrangères

Le Groupe dispose d'une couverture limitée sur les risques de change sur ses activités de développement. La monnaie fonctionnelle de l'activité de bureaux actuellement développée en Pologne est convertie de PLN en EUR (sauf pour le Central Point dont la gestion se fait en EUR), avec un impact sur les autres éléments du résultat global.

Note 26. Dettes commerciales

Cette rubrique se ventile comme suit par zone géographique:

	30/06/2021	31/12/2020
Belgique	41 576	29 181
Luxembourg	10 434	6 449
France	11 497	9 764
Allemagne	9 271	4 295
Pologne	11 806	7 190
Espagne	4 025	4 048
TOTAL DETTES COMMERCIALES	88 610	60 927

Note 27. Passifs de contrats

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

	30/06/2021	31/12/2020
Belgique	1 734	2 362
Luxembourg	1 707	
France	12 665	1 534
TOTAL PASSIFS DE CONTRATS	16 107	3 896

Les passifs de contrats regroupent les montants perçus par l'entité en rémunération de biens ou de services qu'elle n'a pas encore fournis au client. Le passif de contrat est soldé par la constatation « future » du chiffre d'affaires lorsque les critères IFRS 15 pour la constatation du chiffre d'affaires sont remplis.

La totalité des montants reflétés en passifs de contrats sont liés aux activités résidentielles pour lesquelles du chiffre d'affaires est constaté à l'avancement, engendrant ainsi des décalages entre les paiements et la réalisation des prestations.

Au 30 juin 2021, les passifs de contrat ont été principalement impactés par les projets Infinity Living au Luxembourg et principalement Bezons 2 – Le Belair, Drancy1, Leplessis Trevisse, Les Terrasses de Montmagny et Saint Germain en Laye 2 en France.

Note 28. Autres passifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :

	30/06/2021	31/12/2020
Dettes sociales	3 002	3 578
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer	13 492	16 240
Acomptes reçus sur ventes	2 712	2 181
Avances de coentreprises et entreprises associées	27 276	28 544
Charges à imputer et produits à reporter	2 626	3 305
Prix d'acquisition à payer	2 038	2 038
Autres passifs courants	2 440	16 302
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	53 586	72 188

Les autres passifs courants sont principalement composés du solde non éliminé des avances reçues des co-entreprises et entreprises associées ainsi que la TVA et autres impôts.

Note 29. Variation du fonds de roulement

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

	30/06/2021	30/06/2020
Stocks, incluant les acquisitions de sociétés et d'immeubles de placement qui ne sont pas considérées comme des activités d'investissement	17 113	40 268
Autres actifs	-79 014	37 495
Autres passifs	46 827	-32 127
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	-15 074	45 636

Au 30 juin 2021, le projet Commerce 46 contribue principalement à la variation du fonds de roulement.

Note 30. Saisonnalité des résultats

Dû au caractère intrinsèque de son activité, le Développement Immobilier, les résultats du 1er semestre 2021 ne sont pas extrapolables à l'ensemble de l'année.

Ceux-ci dépendent des opérations qui seront définitivement conclues avant le 31 décembre 2021.

Note 31. Continuité opérationnelle

Les réels relatifs au premier semestre 2021 et les prévisions 2021 montrent que l'appréciation du management relative à la continuité d'exploitation de l'entreprise reste appropriée et confirme les bonnes perspectives du Groupe.

Note 32. Évènements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif susceptible de modifier les états financiers n'est intervenu depuis la date de clôture du 30 juin 2021 jusqu'à la date du 9 septembre 2021, date à laquelle les états financiers ont été approuvés par le Conseil d'Administration.

Note 33. Relations avec les parties liées

Les relations avec les parties liées telles que décrites à la note 29 des Notes sur les états financiers consolidés au 31 décembre 2020 n'ont pas changé de manière significative à l'issue du mois de juin 2021.

III. Déclaration des personnes responsables

A³ Management bv, représenté par M. Marnix Galle, en qualité de Président Exécutif du Conseil d'Administration, et KB Financial Services bv, représentée par M. Karel Breda, 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 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.

IV. Rapport du Commissaire



Rapport du commissaire au conseil d'administration d'Immobel SA sur l'examen limité des états financiers consolidés intermédiaires abrégés pour la période de 6 mois close le 30 juin 2021

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé condensé de la situation financière de Immobel SA arrêté au 30 juin 2021 ainsi que des états consolidés condensés du résultat global, des variations des capitaux propres et des flux de trésorerie pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire abrégée »). Le conseil d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire abrégée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire abrégée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité des états financiers consolidés intermédiaires abrégés consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les états financiers consolidés intermédiaires abrégés ci-joints pour la période de 6 mois close le 30 juin 2021 n'ont pas été établis, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Anvers, le 9 septembre 2021

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par



Filip De Bock
Réviseur d'Entreprises