

I. RAPPORT INTERMÉDIAIRE

AU 30 JUIN 2024

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| I. RAPPORT INTERMÉDIAIRE | 1 |
| II. Rapport de gestion intermédiaire | 1 |
| A. Faits marquants | 1 |
| B. Aperçu du projet..... | 4 |
| III. États financiers consolidés condensés intermédiaires | 7 |
| A. État consolidé condensé des pertes et profits, et autres éléments du résultat global (en milliers d'euros) | 7 |
| B. État consolidé condensé de la situation financière (en milliers d'euros) | 8 |
| C. État consolidé condensé des flux de trésorerie (en milliers d'euros) | 9 |
| D. État consolidé condensé des variations des fonds propres (en milliers d'euros)..... | 10 |
| E. Notes sur les états financiers consolidés condensés intermédiaires | 11 |
| IV. Déclaration de la direction | 37 |
| V. Rapport de l'auditeur | 38 |

II. Rapport de gestion intermédiaire

A. Faits marquants

L'EXCELLENCE OPÉRATIONNELLE GÉNÈRE UN IMPACT POSITIF SUR LES ACTIVITÉS MALGRÉ DES CONDITIONS DE MARCHÉ DIFFICILES

- Obtention de permis définitifs pour des projets¹ d'une valeur brute de développement de 804,8 millions d'euros, soit une augmentation de 266% par rapport au total de l'exercice 2023, dont 63% pour des projets résidentiels. Le portefeuille total de projets permis a atteint 2 milliards d'euros, sur un portefeuille total de 4,7 milliards d'euros.
- En bonne voie pour livrer 1 315 appartements en 2024
- Revenus locatifs de baux à long terme conformes à l'objectif annuel de 16 millions d'euros²

¹ Valeur brute de développement : chiffre d'affaires futur total attendu (part du groupe) d'un projet ou de tous les projets du portefeuille actuel.

² Part revenant à Immobel

- Contrats de location conclus pour plus de 56 000m² d'espaces de bureaux, avec des locataires tels que l'Agence européenne de défense, Engie et Motel One
- Vente de la majorité des espaces de bureaux du projet Brouck'R à la Loterie Nationale, vente des unités résidentielles River Place à la Ville de Luxembourg et vente de toutes les unités résidentielles du projet OXY
- Immobel renonce à l'acquisition des tours Proximus et enregistre une charge de dépréciation de 48 millions d'euros sur le projet
- EBITDA sous-jacent³ de 14,1 millions d'euros, résultat net sous-jacent⁴ de 4,3 millions d'euros
- Position de liquidité à 166 millions d'euros⁵
- Coût moyen de la dette à 3,8% dont plus de 80% couvert ou à taux fixe jusqu'au milieu de l'année 2026
- Total des actifs de 1,6 milliard d'euros (comptabilisé à leur coût historique), déprécié à hauteur de 93,4 millions d'euros (6 % de l'actif total), en incluant le projet Proximus et avec des dépréciations reflétant l'impact du ralentissement du marché de l'immobilier
- Ratio d'endettement⁶ de 68%, aucun refinancement du groupe n'étant prévu pour 2024

Le marché de l'immobilier reste confronté à des difficultés. Les taux d'intérêt constamment élevés, les inquiétudes persistantes concernant la maîtrise de l'inflation et l'instabilité géopolitique ont freiné l'activité immobilière au cours des six derniers mois. En réponse à ces conditions de marché, l'entreprise continuera à se concentrer sur l'excellence opérationnelle, la gestion des risques et des liquidités afin de préserver un bilan sain.

LE POINT SUR LES ACTIVITES

- Les ventes d'unités résidentielles en Belgique se poursuivent à un bon rythme, notamment avec OXY (complètement vendu), Slachthuis et Ilot St-Roch.
- 115 unités du projet River Place ont été vendues à la Ville de Luxembourg. Les ventes d'unités résidentielles au Luxembourg et en Allemagne restent modestes, mais l'exposition de l'entreprise est faible sur ces marchés.
- Le marché de l'investissement institutionnel dans les bureaux est toujours au point mort.
- La Loterie Nationale a décidé d'acheter 6 800m² d'espaces de bureaux dans l'immeuble Brouck'R, un projet mixte de premier plan situé au cœur de Bruxelles, pour en faire son nouveau siège à partir de 2027. Cet achat représente 65 % des 10 700m² d'espaces de bureaux disponibles dans le projet.
- Les locations de bureaux ont généré un revenu de 8,3 millions d'euros⁷ au cours du premier semestre de l'année. L'Agence européenne de défense a signé une convention d'usufruit pour la totalité (10 445m²) de l'immeuble The Muse⁸ – situé en plein cœur du quartier européen de Bruxelles (quartier Léopold) – tandis que les contrats de location à long terme ont été confirmés pour Engie (31 815m²) et Motel One (14 707m²) dans le cadre du projet OXY à Bruxelles. Les immeubles de bureaux d'Immobel se distinguent par leur développement durable, offrant une haute efficacité énergétique, et par des emplacements de premier plan. L'offre de ces projets est limitée et la demande de location est forte.
- Pas moins de 1 315 appartements seront livrés en 2024, dont 550 unités résidentielles pour le projet Granaria en Pologne et 490 unités dans plusieurs projets à Paris.
- L'entreprise a décidé de ne pas exercer l'option d'achat sur les tours Proximus au terme de négociations intensives n'ayant pas permis d'arriver à une solution mutuellement acceptable. Compte tenu des conditions actuelles du marché et d'un prix d'achat de 143 millions d'euros, la poursuite du projet aurait eu un impact significatif sur les finances de l'entreprise. Une charge

³ L'EBITDA sous-jacent (bénéfice avant intérêts, taxes, amortissements et dépréciations) se rapporte au résultat d'exploitation (y compris la part du résultat des entreprises associées et des joint ventures) avant amortissement, dépréciation et réduction de valeur d'actifs avant l'application de la norme IFRS 11.

⁴ Bénéfice net (part du groupe) hors réductions de valeur

⁵ Y compris les liquidités et les lignes de crédit d'entreprise non utilisées

⁶ Le ratio d'endettement est calculé en divisant la dette financière nette par la somme de la dette financière nette et des capitaux propres.

⁷ Part d'Immobel

⁸ Géré pour le compte du Belux Office Development Fund

de dépréciation de 48 millions d'euros a été comptabilisée, y compris un paiement de 30 millions d'euros à Proximus au mois de décembre 2023. Cet ajustement n'aura pas d'incidence sur la position de liquidité et Immobel examine ce qui est possible afin de récupérer au maximum ce montant déprécié.

LE POINT SUR LA SITUATION FINANCIERE

- Les résultats du 1^{er} semestre 2024 reflètent l'environnement toujours difficile auquel le marché immobilier reste confronté. L'EBITDA sous-jacent était de 14,1 millions d'euros (vue interne) et de 5,9 millions d'euros (vue externe), avec un résultat net sous-jacent de 4,3 millions d'euros et un résultat net de -89,1 millions d'euros.
- Une dépréciation de 93,4 millions d'euros a été enregistrée sur un total des actifs de 1,6 milliard d'euros (comptabilisés à leur coût historique), ce qui équivaut à 6 % du total des actifs. Les réductions de valeur reflètent la décision d'arrêter le projet Proximus (48 millions d'euros) ainsi que la faiblesse du marché immobilier au Luxembourg, en Allemagne et en France.
- Le bilan solide d'Immobel et sa position de liquidité saine de plus de 166 millions d'euros en juin 2024 lui procurent une forte stabilité financière pour poursuivre le développement de son portefeuille existant.
- Immobel a obtenu des permis définitifs pour une valeur brute de développement de 804,8 millions d'euros, soit une augmentation de 266% par rapport à l'exercice 2023. Quant à la valeur brute de développement des projets avec permis, elle devrait atteindre près de 2 milliards d'euros d'ici la fin de l'exercice 2024. Des permis ont été obtenus, par exemple, pour Kiem et River Place au Luxembourg, Universalis Park 2 et Lebeau à Bruxelles, O'Sea phase 4 à Ostende et Slachthuis à Anvers.
- Le ratio d'endettement se situe à 68% à la fin du mois de juin 2024. Ce ratio comprend également le financement des espaces de bureaux livrés qui génèrent actuellement 16 millions d'euros de revenus locatifs indexés grâce à des baux à long terme. La diminution du ratio d'endettement dépend de la cession d'immeubles de bureaux à des investisseurs institutionnels, ce qui est actuellement freiné par des conditions de marché défavorables. En outre, Immobel a recours à divers instruments financiers, notamment des swaps de taux d'intérêt, pour couvrir son exposition aux taux d'intérêt variables. Cette approche de gestion active des risques a permis de maintenir le coût moyen de la dette à 3,8%.

LE POINT SUR L'ESG

Au cours du premier semestre 2024, nous avons réalisé d'importants investissements dans l'engagement ESG et les opportunités de formation pour tous nos collaborateurs, car nous sommes convaincus que nos équipes sont nos meilleurs atouts pour atteindre nos ambitions ESG. Nous avons organisé des séances d'information dans plusieurs pays afin de sensibiliser et de stimuler l'engagement dans tous les domaines ESG.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Astrid De Lathauwer (en tant que représentante d'ADL Comm.V.) a démissionné du Conseil d'administration. Éric Donnet (en tant que représentant de la Holding Saint Charles SAS) a été nommé nouvel administrateur le 26 juin. Il entre au Conseil d'administration, au Comité d'investissement et au Comité ESG. Le Conseil d'administration remercie sincèrement Mme De Lathauwer pour son dévouement, son engagement et ses précieuses contributions à l'entreprise et lui souhaite tout le succès possible pour l'avenir.

B. Aperçu du projet

Aperçu des principaux projets dans le portefeuille du Groupe ImmoBel au 30 juin 2024

(par ordre de surface du projet).

Belgique

| Project | Surface (x1000 m ²) | Location | Use | Construction | Completion | Share ImmoBel |
|--------------------|---------------------------------|----------|-------------|--------------|------------|---------------|
| Slachthuisite | 240 | Antwerp | Residential | Q2 2022 | 2030+ | 30% |
| Oxy | 74 | Brussels | Mixed | Q1 2024 | Q4 2026 | 50% |
| Key West | 63 | Brussels | Mixed | Q2 2028 | 2030+ | 50% |
| Universalis Park 3 | 55 | Brussels | Mixed | Q2 2029 | 2030+ | 50% |
| Panorama | TBD | Brussels | Mixed | Q3 2020 | 2030+ | 40% |
| Ciney | 47 | Ciney | Residential | Q1 2025 | 2030+ | 100% |
| Multi | 46 | Brussels | Offices | Q1 2019 | Q1 2022 | 50% |
| Lebeau | 40 | Brussels | Mixed | Q4 2025 | Q4 2027 | 100% |
| Brouck'R | 38 | Brussels | Mixed | Q4 2024 | Q3 2026 | 50% |
| Universalis Park 2 | 35 | Brussels | Residential | Q2 2025 | Q4 2028 | 50% |
| Ilôt Saint-Roch | 35 | Nivelles | Residential | Q1 2022 | Q1 2026 | 100% |
| Isala | 34 | Brussels | Mixed | Q2 2025 | Q1 2027 | 76% |
| Lalys | 30 | Astene | Residential | Q3 2020 | Q3 2028 | 100% |
| 't Park | 30 | Tielt | Residential | Q1 2023 | Q3 2025 | 100% |
| O'Sea (phase 4) | 29 | Ostend | Residential | Q1 2026 | Q3 2029 | 100% |
| O'Sea (phase 3) | 25 | Ostend | Residential | Q2 2022 | Q4 2025 | 100% |
| O'Sea (phase 2) | 24 | Ostend | Residential | Q3 2019 | Q4 2022 | 100% |
| Cala | 20 | Liège | Offices | Q3 2018 | Q4 2020 | 30% |
| Domaine du Fort | 15 | Barchon | Residential | Q3 2020 | Q1 2026 | 100% |
| The Commodore | 13 | Brussels | Residential | Q4 2023 | Q3 2026 | 100% |
| The Muse | 9 | Brussels | Offices | Q1 2024 | Q1 2026 | 20% |
| Les Cinq Sapins | 9 | Wavre | Residential | Q1 2019 | Q1 2024 | 100% |
| Héros | 4 | Brussels | Residential | Q4 2022 | Q3 2025 | 100% |

| | | | | | | |
|-----------|---|-----------|-------------|-----|-----|------|
| Wezembeek | 4 | Wezembeek | Residential | TBD | TBD | 100% |
|-----------|---|-----------|-------------|-----|-----|------|

France

| Project | Surface (x1000 m ²) | Location | Use | Construction | Completion | Share Immobel |
|--|---------------------------------|------------------------|-------------|--------------|------------|---------------|
| AUBERVILLIERS ZAC DU FORT îlot A | 18 | Aubervilliers | Residential | Q4 2021 | Q1 2025 | 50% |
| SAVIGNY – SUR – ORGE -17/27 rue Chateaubriand | 13 | Savigny-sur-orge | Residential | Q4 2021 | Q3 2024 | 100% |
| Rueil-Malmaison | 11 | Rueil-Malmaison | Mixed | TBD | TBD | 100% |
| AUBERVILLIERS ZAC DU FORT îlot B | 9 | Aubervilliers | Residential | Q4 2021 | Q2 2024 | 50% |
| Paris 14 / Montrouge | 9 | Paris | Offices | Q3 2025 | Q2 2027 | 100% |
| Tati | 9 | Paris | Mixed | Q1 2025 | Q4 2026 | 100% |
| OSNY - 1 Rue de Cergy | 9 | Osny | Residential | Q3 2022 | Q3 2025 | 60% |
| BUSSY ST GEORGES GOLF | 6 | Bussy saint georges | Residential | Q2 2022 | Q3 2024 | 100% |
| Richelieu | 6 | Paris | Offices | Q3 2024 | Q1 2026 | 10% |
| AVON - 29 bis avenue du Général De Gaulle | 5 | Avon | Residential | Q3 2022 | Q4 2024 | 100% |
| MONTEVRAIN - 144 av T de Champagne | 5 | Montevrain | Residential | Q3 2021 | Q4 2023 | 100% |
| PARIS 19 - Buttes Chaumont | 5 | Paris | Residential | TBD | TBD | 100% |
| Saint-Antoine | 5 | Paris | Mixed | Q4 2022 | Q4 2024 | 100% |
| Issy les Moulineaux | 4 | Issy les moulineaux | Residential | TBD | TBD | 100% |
| OTHIS - La Jalaise | 4 | Othis | Residential | Q3 2022 | Q2 2024 | 100% |
| St Honoré | 3 | Paris | Mixed | Q1 2023 | Q4 2024 | 10% |
| MONTLHERY 2 - Ch des Poutils / Route D'Orléans | 2 | Montlhery | Residential | Q1 2023 | Q1 2025 | 20% |

Luxembourg

| Project | Surface (x1000 m ²) | Location | Use | Construction | Completion | Share ImmoBel |
|-----------------------------|---------------------------------|------------------|-------------|--------------|------------|---------------|
| Polvermillen | 27 | Luxembourg | Mixed | Q1 2027 | 2030+ | 100% |
| Kiem | 21 | Luxembourg | Residential | Q2 2025 | Q1 2028 | 70% |
| Liewen | 15 | Mamer | Residential | Q3 2022 | Q1 2028 | 100% |
| Total (Gasperich) | 13 | Luxembourg | Residential | Q3 2026 | Q3 2029 | 100% |
| Cat Club (Rue de Hollerich) | 12 | Luxembourg | Mixed | Q3 2027 | 2030+ | 100% |
| Thomas | 9 | Strassen | Offices | Q4 2027 | Q4 2029 | 100% |
| River Place | 8 | Luxembourg | Residential | Q1 2025 | Q1 2027 | 100% |
| Canal 44 | 6 | Esch-sur-Alzette | Residential | Q2 2021 | Q1 2025 | 100% |
| Scorpio | 4 | Luxembourg | Offices | Q2 2026 | Q2 2028 | 20% |

Pologne

| Project | Surface (x1000 m ²) | Location | Use | Construction | Completion | Share ImmoBel |
|----------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| Granary Island | 76 | Gdansk | Mixed | Phase 1: Q1 2017 Phase 2: Q2 2019 | Phase 1: Q4 2019 Phase 2: Q3 2024 | 90% |
| Central Point | 28 | Warsaw | Offices | Q2 2018 | Q4 2021 | 50% |

L'Allemagne

| Project | Surface (x1000 m ²) | Location | Use | Construction | Completion | Share ImmoBel |
|-----------|---------------------------------|-----------|-------------|--------------|------------|---------------|
| Gutenberg | 21 | Berlin | Mixed | Q2 2026 | Q2 2028 | 100% |
| Eden | 20 | Frankfurt | Residential | Q3 2019 | Q2 2023 | 100% |

L'Espagne

| Project | Surface (x1000 m ²) | Location | Use | Construction | Completion | Share ImmoBel |
|------------------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|------------|---------------|
| Four Seasons Marbella Resort | 72 | Marbella | Leisure | Q4 2026 | 2030+ | 50% |

III. États financiers consolidés condensés intermédiaires

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

| | NOTES | 30/06/2024 | 30/06/2023 |
|---|-----------|-----------------|----------------|
| REVENUS OPÉRATIONNELS | | 113 553 | 83 638 |
| Chiffre d'affaires | 7 | 108 272 | 79 086 |
| Revenus locatifs | 8 | 3 173 | 2 569 |
| Autres revenus opérationnels | 9 | 2 108 | 1 983 |
| CHARGES OPÉRATIONNELLES | | -193 907 | -85 459 |
| Coût des ventes | 10 | -102 053 | -67 579 |
| Réductions de valeur sur stocks et dépréciation sur immeubles de placement | 11 | -85 970 | |
| Frais de commercialisation | | | - 19 |
| Frais d'administration | 12 | -5 884 | -17 861 |
| PERTE OPÉRATIONNELLE | | -80 354 | -1 820 |
| CESSION D'ENTREPRISES LIÉES | | - 11 | |
| Gains (Pertes) sur ventes d'entreprises liées | | - 11 | |
| COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES | | -7 619 | 1 359 |
| Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt | 13 | -7 619 | 1 359 |
| PERTE OPÉRATIONNELLE ET PART DANS LE RESULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES, NET D'IMPÔT | | -87 983 | - 461 |
| Produits d'intérêt | | 3 597 | 3 796 |
| Charges d'intérêt | | -6 060 | -4 272 |
| Autres produits financiers | | 2 011 | 1 311 |
| Autres charges financières | | - 423 | -1 523 |
| COÛTS FINANCIERS NET | 14 | - 875 | - 688 |
| PERTE AVANT IMPÔTS | | -88 858 | -1 149 |
| Impôts | 15 | - 167 | -1 506 |
| PERTE DE LA PERIODE | | -89 025 | -2 655 |
| Parts ne donnant pas le contrôle | | 113 | 136 |
| PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ | | -89 138 | -2 791 |
| PERTE DE LA PERIODE | | -89 025 | -2 655 |
| Autres éléments du résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats | | 3 284 | 5 255 |
| Ecart de conversion | | 267 | 226 |
| Cash flow hedging | | 3 017 | 5 029 |
| TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RESULTAT GLOBAL | | 3 284 | 5 255 |
| PERTE / PROFIT GLOBAL(E) DE LA PERIODE | | -85 741 | 2 600 |
| Parts ne donnant pas le contrôle | | 233 | - 211 |
| PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ | | -85 974 | 2 811 |
| BENEFICE PAR ACTION (EUR) (BASE/DILUÉ) | 16 | -8,87 | -0,28 |

B. État consolidé condensé de la situation financière (en milliers d'euros)

| ACTIFS | NOTES | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| ACTIFS NON COURANTS | | 361 135 | 367 090 |
| Immobilisations incorporelles | | 1 691 | 1 693 |
| Immobilisations corporelles | | 3 138 | 3 425 |
| Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation | 17 | 8 699 | 9 017 |
| Immeubles de placement | 18 | 53 256 | 60 146 |
| Participations dans les coentreprises et entreprises associées | 19 | 167 570 | 167 312 |
| Avances aux coentreprises et entreprises associées | 19 | 107 501 | 109 209 |
| Actifs d'impôts différés | 20 | 13 766 | 13 455 |
| Autres actifs financiers non courants | | 4 405 | 1 422 |
| Garanties et cautions en espèces | | 1 108 | 1 411 |
| ACTIFS COURANTS | | 1 273 796 | 1 361 198 |
| Stocks | 21 | 1070 364 | 1 118 165 |
| Créances commerciales | 22 | 42 073 | 24 198 |
| Actifs de contrats | 23 | 12 495 | 22 480 |
| Créances fiscales | | 816 | 1 986 |
| Acomptes et autres créances | 24 | 38 492 | 49 042 |
| Avances aux coentreprises et entreprises associées | 19 | 8 752 | 10 551 |
| Autres actifs financiers courants | | 770 | 2 696 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 25 | 100 034 | 132 080 |
| TOTAL DES ACTIFS | | 1 634 930 | 1 728 289 |

| CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | NOTES | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| CAPITAUX PROPRES TOTAUX | | 411 131 | 501 675 |
| CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ | | 393 512 | 484 798 |
| Capital et prime d'émission | | 103 678 | 97 257 |
| Résultats non distribués | | 282 284 | 383 151 |
| Réserves | | 7 550 | 4 390 |
| PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE | | 17 619 | 16 877 |
| PASSIFS NON COURANTS | | 673 602 | 815 709 |
| Pensions et obligations similaires | | 144 | 144 |
| Impôts différés | 20 | 23 584 | 22 676 |
| Dettes financières | 25 | 647 943 | 787 946 |
| Instruments financiers dérivés | 25 | 1 931 | 4 943 |
| PASSIFS COURANTS | | 550 197 | 410 906 |
| Provisions | | 2 362 | 3 802 |
| Dettes financières | 25 | 322 702 | 176 182 |
| Dettes commerciales | 26 | 71 843 | 80 718 |
| Passifs de contrats | 27 | 107 040 | 81 549 |
| Dettes fiscales | | 2 699 | 2 154 |
| Dettes sociales, TVA et autres dettes fiscales | 28 | 7 777 | 12 486 |
| Charges à payer et autres montants à payer | 29 | 17 395 | 28 771 |
| Avances des entreprises et entreprises associées | 19 | 18 377 | 25 244 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | | 1 634 930 | 1 728 289 |

C. État consolidé condensé des flux de trésorerie (en milliers d'euros)

| | NOTES | 30/06/2024 | 30/06/2023 |
|---|---------|----------------|-----------------|
| Revenus opérationnels | | 113 553 | 83 638 |
| Charges opérationnelles | | -193 907 | -85 459 |
| Amortissements et dépréciations d'actifs | 11 + 12 | 87 689 | 2 297 |
| Variation des provisions & autres éléments | | -1 272 | 438 |
| TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT | | 6 063 | 914 |
| Variation du fonds de roulement | 29 | -17 227 | -61 128 |
| TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT IMPÔTS PAYÉS | | -11 164 | -60 214 |
| Impôts payés | 15 | 1 446 | -13 177 |
| FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES | | -9 718 | -73 391 |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres investissements | | -2 297 | -1 338 |
| Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres investissements | | 130 | 364 |
| Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées | 19 | 25 581 | 10 789 |
| Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées | 19 | -39 970 | -29 605 |
| Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées | 19 | 4 987 | 7 928 |
| Intérêts reçus | 14 | 3 597 | 3 796 |
| Cessions d'entreprises liées | | - 11 | |
| FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT | | -7 983 | -8 066 |
| Produits d'emprunts | 25 | 34 506 | 100 742 |
| Remboursements d'emprunts | 25 | -26 965 | -87 108 |
| Intérêts payés | 14 | -16 342 | -9 329 |
| Dividendes payés | | -5 545 | -30 414 |
| FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT | | -14 346 | -26 109 |
| AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE | | -32 047 | -107 566 |
| TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE LA PERIODE | | 132 080 | 275 926 |
| TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PERIODE | | 100 034 | 168 360 |

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

| | CAPITAL ET PRIME D'EMISSION | RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS | RÉSERVES D'ACQUISITION | RÉSERVES POUR ACTIONS PROPRES | RÉSERVES POUR ECARTS DE CONVERSION | GAINS ET PERTES ACTUARIELS CUMULÉS | RÉSERVES ASSOCIÉES AU HEDGING FINANCIER | CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ | PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE | CAPITAUX PROPRES TOTAUX |
|---|-----------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---|---|----------------------------------|-------------------------|
| 2024 | | | | | | | | | | |
| Situation au 01-01-2024 | 97 257 | 259 259 | 124 869 | -1 137 | 3 753 | 631 | 165 | 484 798 | 16 877 | 501 675 |
| Résultat de la période | | -89 138 | | | | | | -89 138 | 113 | -89 025 |
| Autres éléments du résultat global | | | | | 215 | | 2 949 | 3 164 | 120 | 3 284 |
| Résultat global de la période | | -89 138 | | | 215 | | 2 949 | -85 974 | 233 | -85 741 |
| Emission de capital social et prime d'émission | 6 421 | | | | | | | 6 421 | | 6 421 |
| Dividendes et autres allocataires payés | | -11 966 | | | | | | -11 966 | | -11 966 |
| Actions de performance | | 168 | | | | | | 168 | | 168 |
| Changement de participation sans changement de contrôle | | 14 | | | | | | 14 | -14 | |
| Autres mouvements | | 215 | | | -13 | 1 | -152 | 51 | 523 | 574 |
| Transactions avec actionnaires de la société | 6 421 | -11 569 | | | -13 | 1 | -152 | -5 312 | 509 | -4 803 |
| Mouvements de l'exercice | 6 421 | -100 707 | | | 202 | 1 | 2 797 | -91 286 | 742 | -90 544 |
| Situation au 30-06-2024 | 103 678 | 158 552 | 124 869 | -1 137 | 3 955 | 632 | 2 962 | 393 512 | 17 619 | 411 131 |

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

Comme approuvé par l'assemblée générale du 18 avril 2024, 6,4 millions d'euros du dividende brut de 12 millions d'euros (soit 1,20 euro par action hors actions propres) ont été pris en compte pour la réalisation de l'augmentation de capital, dans les limites du capital autorisé, par un apport en nature dans le contexte d'un dividende optionnel. Le prix d'émission par nouvelle action a été fixé à 25,20 euros par le conseil d'administration de la société le 19 avril 2024. L'augmentation de capital, d'un montant total de 6 421 136,40 euros, est donc effectivement réalisée et le prix d'émission total a été comptabilisé comme suit : 2 481 820,18 euros seront enregistrés dans le compte « Capital » et 3 939 316,22 euros seront enregistrés dans le compte disponible « Prime d'émission ». Le capital consolidé de la société a donc été augmenté en passant de 97 256 533,86 euros à 99 738 354,04 euros et le capital social d'Immobel SA est désormais représenté par 10 252 163 actions ordinaires contre 9 997 356 actions ordinaires précédemment, y compris 25 434 actions propres.

Au 30 juin 2024, aucune transaction sur actions propres n'a été enregistrée pendant l'année en cours. Ces actions propres n'octroient aucun droit de vote ni de dividende.

Le 30 juin 2024, les actions propres résultant de la fusion avec ALLFIN restent évaluées au cours de l'action du 29 juin 2016, date de la fusion.

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

E. Notes sur les états financiers consolidés condensés intermédiaires

Note 1. Base de préparation

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

Les états financiers consolidés condensés intermédiaires au 30 juin 2024 et pour le semestre se terminant à cette date ont été préparés conformément à la norme comptable IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle qu'adoptée au sein de l'Union européenne. Ils doivent être lus conjointement avec les derniers états financiers consolidés annuels du Groupe au 31 décembre 2023 et pour l'exercice clos à cette date (ci-après dénommés « les derniers états financiers annuels »). Ils ne comprennent pas toutes les informations requises pour un ensemble complet d'états financiers préparés conformément aux normes IFRS. Cependant, des notes explicatives sélectionnées sont incluses pour expliquer les événements et les transactions qui sont importants pour comprendre les changements dans la situation financière et la performance du Groupe depuis les derniers états financiers annuels.

Le conseil d'administration de la Société a autorisé la publication de ces états financiers intermédiaires le 12 septembre 2024.

Note 2. Principes et méthodes comptables

Sauf dans les cas décrits ci-dessous, les méthodes comptables appliquées dans ces états financiers intermédiaires sont les mêmes que celles appliquées dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2023 et pour l'exercice se terminant à cette date.

Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} janvier 2024

Un certain nombre de nouvelles normes comptables et de modifications des normes comptables entrent en vigueur pour les exercices commençant après le 1^{er} janvier 2024. Aucune norme ou interprétation nouvelle ou modifiée entrant en vigueur pour la première fois pour le rapport intermédiaire du semestre clôturé le 30 juin 2024 n'a eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés intermédiaires condensés.

Le Groupe n'a adopté par anticipation aucune des normes comptables nouvelles ou modifiées à venir dans le cadre de la préparation des présents états financiers consolidés condensés intermédiaires. Le Groupe ne prévoit pas non plus d'adopter par anticipation les normes comptables nouvelles ou modifiées. L'impact de la première application ne devrait pas être significatif.

Les modifications de l'IAS 21 « Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Absence de convertibilité », publiées le 15 août 2023, précisent dans quelles situations une monnaie est convertible (et dans quelles situations elle ne l'est pas). Lorsqu'une monnaie n'est pas convertible, l'entreprise doit estimer un cours au comptant. L'objectif de l'entreprise lors de l'estimation d'un cours au comptant est qu'il reflète le cours auquel une opération de change ordonnée aurait été effectuée à la date d'évaluation, entre des acteurs du marché et compte tenu des conditions économiques du moment. Les modifications ne contiennent aucune exigence spécifique en ce qui concerne l'estimation d'un cours au comptant. En vertu de ces modifications, les entreprises devront fournir

de nouvelles informations pour aider les utilisateurs à évaluer l'impact de l'application d'un taux de change estimé sur les états financiers.

Les modifications sont applicables aux exercices comptables annuels ouverts à compter du 1er janvier 2025, l'adoption anticipée étant autorisée. Ces modifications n'ont pas encore été approuvées par l'UE.

La norme IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers », publiée le 9 avril 2024, remplacera la norme IAS 1 « Présentation des états financiers ». Cette nouvelle norme améliorera la qualité de l'information financière en :

- exigeant l'inclusion de sous-totaux définis dans le compte de résultat ;
- exigeant des précisions sur les mesures de performance définies par la direction ;
- ajoutant de nouveaux principes d'agrégation et de désagrégation des informations.

La norme est applicable aux exercices comptables annuels ouverts à compter du 1er janvier 2027, l'adoption anticipée étant autorisée. Cette norme n'a pas encore été approuvée par l'UE.

La norme IFRS 19 « Filiales sans responsabilité publique : Informations à fournir », publiée le 9 mai 2024, permettra aux filiales éligibles d'appliquer les normes comptables IFRS avec des exigences réduites en matière d'informations à fournir. Les filiales devront appliquer la nouvelle norme dans leurs états financiers consolidés, séparés ou individuels, à condition de respecter les conditions ci-dessous à la date de clôture :

- ne pas avoir de responsabilité publique ;
- faire partie d'un groupe dont la société mère produit des états financiers consolidés selon les normes comptables IFRS.

La norme est applicable aux exercices comptables annuels ouverts à compter du 1er janvier 2027, l'adoption anticipée étant autorisée. Cette norme n'a pas encore été approuvée par l'UE.

Les modifications touchant le classement et l'évaluation des instruments financiers – Modifications des normes IFRS 9 et IFRS 7, publiées le 30 mai 2024, aborderont la diversité des pratiques comptables en rendant les obligations plus compréhensibles et plus cohérentes. Ces modifications comprennent les éléments suivants :

- Clarification du classement des actifs financiers présentant des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise (ESG) ainsi que d'autres caractéristiques similaires – les caractéristiques liées à l'ESG dans les prêts peuvent avoir une incidence sur l'évaluation des prêts au coût amorti ou à la juste valeur. Afin de résoudre toute divergence potentielle dans la pratique, les modifications clarifient la manière dont les flux de trésorerie contractuels de ces prêts doivent être évalués.
- Clarification de la date à laquelle un actif ou un passif financier peut être décomptabilisé. L'International Accounting Standards Board (IASB) a également décidé d'élaborer une option de méthode comptable permettant à une entreprise de décomptabiliser un passif financier avant la date de règlement si des critères précis sont respectés.

L'IASB a en outre introduit des obligations d'information supplémentaires afin d'améliorer la transparence pour les investisseurs en ce qui concerne les placements dans des instruments de capitaux propres désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et des instruments financiers présentant des caractéristiques conditionnelles, telles que des caractéristiques liées à des objectifs ESG.

Les modifications sont applicables aux exercices comptables annuels ouverts à compter du 1er janvier 2026, l'adoption anticipée étant autorisée. Ces modifications n'ont pas encore été approuvées par l'UE.

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

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

Les principaux jugements et estimations comptables au 30 juin 2024 sont identiques à ceux listés à la page 68 (Comptes consolidés) du rapport annuel de 2023. Ils concernent principalement les immeubles de placement, les actifs d'impôts différés et les stocks. Chacun de ces éléments est traité dans ce rapport aux notes 18, 20 et 21.

Note 4. Principaux risques et incertitudes

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

Le conseil d'administration estime que les principaux risques et incertitudes inclus aux pages 11 et suivantes (Rapport de gestion) du Rapport annuel de 2023 et à la page 96 sont toujours d'actualité pour les mois restants de 2024.

Note 5. Périmètre de consolidation

| Le nombre d'entités comprises dans le périmètre de consolidation évolue comme suit : | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|--|------------|------------|
| Filiales - Intégration globale | 134 | 155 |
| Coentreprises - Mise en équivalence | 48 | 49 |
| Entreprises associées - Mise en équivalence | 8 | 8 |
| TOTAL | 190 | 212 |

Les changements suivants ont été enregistrés au cours du premier semestre 2024 :

- Entrée dans le périmètre de consolidation :

ISALA LIVING, détenue à 70 %

- Sortie du périmètre de consolidation :

IMMO DEVAUX II, précédemment détenue à 100 % (vente)

Suite à la restructuration juridique d'ImmoBel France, il a été décidé de procéder à une rationalisation des entités juridiques par liquidation et transfert universel de patrimoine.

SCCV IMMO BOUGIVAL 1, précédemment détenue à 100 % (liquidation)

SCCV IMMO NEUILLY-SUR-MARNE 2, précédemment détenue à 100 % (liquidation)

SCCV NP CHATENAY-MALABRY 1, précédemment détenue à 100 % (liquidation)

SCCV NP CHILLY-MAZARIN 1, précédemment détenue à 100 % (liquidation)

SCCV NP CROISSY-SUR-SEINE 1, précédemment détenue à 100 % (liquidation)

SCCV NP PARIS 2, précédemment détenue à 100 % (liquidation)

SCCV NP VILLEMOMBLE 1, précédemment détenue à 100 % (liquidation)

SCI LE CŒUR DES REMPARTS DE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES, précédemment détenue à 100 % (liquidation)

SCCV HOUILLES JEAN-JACQUES ROUSSEAU, précédemment détenue à 50 % (liquidation)

SCCV NP LEVESINET, précédemment détenue à 51 % (liquidation)

- Variation du périmètre de consolidation :

SCCV FRANCONVILLE, précédemment détenue à 90 % est maintenant détenue à 100 %

- Fusions dans le périmètre de consolidation :

SCCV NP ASNIÈRES-SUR-SEINE 1, précédemment détenue à 100 % (avec IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP BESSANCOURT 1, précédemment détenue à 100 % (avec IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP BONDOUFLE 1, précédemment détenue à 100 % (avec IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP CROISSY-SUR-SEINE 2, précédemment détenue à 100 % (avec IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP DOURDAN 1, précédemment détenue à 100 % (avec IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP GARGENVILLE 1, précédemment détenue à 100 % (avec IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP MOISSY-CRAMAYEL 1, précédemment détenue à 100 % (avec IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP MONTLHÉRY 2, précédemment détenue à 100 % (avec IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP PARIS 1, précédemment détenue à 100 % (avec IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP RAMBOUILLET 1, précédemment détenue à 100 % (avec IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP VILLE D'AVRAY 1, précédemment détenue à 100 % (avec IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP VILLEJUIF 1, précédemment détenue à 100 % (avec IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP VILLEPINTE 1, précédemment détenue à 100 % (avec IMMOBEL FRANCE S.A.)

Note 6. Secteur opérationnel – Informations financières par zone géographique

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

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

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

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

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

| COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ | EUR ('000) | 30/06/2024 | 30/06/2023 |
|---|------------|-----------------|-----------------|
| REVENUS OPÉRATIONNELS | | 137 022 | 111 696 |
| Chiffre d'affaires | | 123 228 | 99 733 |
| Revenus localifs | | 10 855 | 9 165 |
| Autres revenus opérationnels | | 2 939 | 2 798 |
| CHARGES OPÉRATIONNELLES | | -218 119 | -107 206 |
| Coût des ventes | | -115 507 | -86 949 |
| Réductions de valeur sur stocks et dépréciation sur immeubles de placement | | -93 443 | |
| Frais de commercialisation | | | - 18 |
| Frais d'administration | | -9 169 | -20 238 |
| PERTE / PROFIT OPÉRATIONNEL(LE) | | -81 097 | 4 490 |
| CESSION D'ENTREPRISES LIÉES | | - 11 | |
| Gains (Pertes) sur ventes d'entreprises liées | | - 11 | |
| COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES | | - 2 | - 2 |
| Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt | | - 2 | - 2 |
| PERTE / PROFIT OPÉRATIONNEL(LE) ET PART DANS LE RESULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES, NET D'IMPÔT | | -81 110 | 4 488 |
| Produits d'intérêt | | 2 578 | 3 333 |
| Charges d'intérêt | | -10 999 | -8 463 |
| Autres produits et charges | | 1 657 | - 410 |
| COUTS FINANCIERS NET | | -6 764 | -5 539 |
| PERTE OPÉRATIONNELLE AVANT IMPÔTS | | -87 874 | -1 051 |
| Impôts | | -1 256 | -1 745 |
| PERTE DE LA PERIODE | | -89 130 | -2 796 |
| Parts ne donnant pas le contrôle | | 8 | - 5 |
| PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ | | -89 138 | -2 791 |

| | EUR ('000) | CHIFFRE D'AFFAIRES | | RÉSULTAT OPÉRATIONNEL | |
|------------------------|------------|--------------------|---------------|-----------------------|--------------|
| | | 30/06/2024 | 30/06/2023 | 30/06/2024 | 30/06/2023 |
| Belgique | | 46 663 | 48 034 | -48 471 | 8 205 |
| Luxembourg | | 38 863 | 11 708 | -12 442 | 2 997 |
| France | | 32 469 | 30 692 | -15 808 | -3 226 |
| Allemagne | | 5 233 | 8 451 | -5 871 | - 239 |
| Pologne | | | 548 | 1 461 | 807 |
| Espagne | | | | - 87 | - 198 |
| Royaume-Uni | | | 300 | 109 | -3 858 |
| TOTAL CONSOLIDÉ | | 123 228 | 99 733 | -81 109 | 4 488 |

| ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|---|------------|------------------|------------------|
| ACTIFS NON COURANTS | | 231 852 | 242 962 |
| Immobilisations incorporelles et corporelles | | 4 829 | 5 118 |
| Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation | | 8 699 | 9 017 |
| Immeubles de placement | | 118 302 | 124 902 |
| Participations et avances aux coentreprise et entreprises associées | | 71 942 | 74 510 |
| Impôts différés | | 19 406 | 18 716 |
| Autres actifs non courants | | 8 673 | 10 698 |
| ACTIFS COURANTS | | 1 772 023 | 1 833 032 |
| Stocks | | 1 504 507 | 1538 276 |
| Créances commerciales | | 47 836 | 32 189 |
| Actifs de contrats | | 29 257 | 19 875 |
| Créances fiscales et autres actifs courants | | 60 973 | 77 390 |
| Avances aux coentreprises et entreprises associées | | 7 103 | 8 264 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 122 347 | 157 039 |
| TOTAL DES ACTIFS | | 2 003 876 | 2 075 994 |

| CAPITAUX PROPRES TOTAUX | EUR ('000) | 410 116 | 500 793 |
|--|------------|------------------|------------------|
| PASSIFS NON COURANTS | | 828 774 | 973 091 |
| Dettes financières | | 801 431 | 943 790 |
| Impôts différés | | 25 250 | 24 125 |
| Autres passifs non courants | | 2 093 | 5 176 |
| PASSIFS COURANTS | | 764 985 | 602 110 |
| Dettes financières | | 410 651 | 261 724 |
| Dettes commerciales | | 86 462 | 93 735 |
| Passifs de contrats | | 131 900 | 87 452 |
| Dettes fiscales et autres passifs courants | | 126 777 | 145 673 |
| Avances des entreprises et entreprises associées | | 9 195 | 13 527 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | | 2 003 876 | 2 075 994 |

Au 30 juin 2024 :

| ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE | EUR ('000) | ACTIFS SECTORIELS NON-COURANTS | ACTIFS SECTORIELS COURANTS | ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹ | CONSOLIDÉ |
|-------------------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------------------|------------------|
| Belgique | | 12 291 | 1 148 332 | | 1 160 623 |
| Luxembourg | | 26 621 | 225 308 | | 251 929 |
| France | | 31 611 | 167 990 | | 199 601 |
| Allemagne | | | 30 022 | | 30 022 |
| Pologne | | 30 | 134 549 | | 134 579 |
| Espagne | | 281 | 29 965 | | 30 246 |
| Royaume-Uni | | 61 012 | | | 61 012 |
| Éléments non affectés ¹ | | | | 135 864 | 135 864 |
| TOTAL DES ACTIFS | | 131 846 | 1 736 166 | 135 864 | 2 003 876 |

| ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE | EUR ('000) | PASSIFS SECTORIELS | ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹ | CONSOLIDÉ |
|-------------------------------------|------------|--------------------|------------------------------------|------------------|
| Belgique | | 979 124 | | 979 124 |
| Luxembourg | | 157 240 | | 157 240 |
| France | | 173 969 | | 173 969 |
| Allemagne | | 54 206 | | 54 206 |
| Pologne | | 137 098 | | 137 098 |
| Espagne | | 5 448 | | 5 448 |
| Royaume-Uni | | 52 278 | | 52 278 |
| Éléments non affectés ¹ | | | 34 396 | 34 396 |
| TOTAL DES PASSIFS | | 1 559 363 | 34 396 | 1 593 759 |

Au 31 décembre 2023 :

| ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE | EUR ('000) | ACTIFS SECTORIELS NON-COURANTS | ACTIFS SECTORIELS COURANTS | ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹ | CONSOLIDÉ |
|-------------------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------------------|------------------|
| Belgique | | 12 586 | 1 146 569 | | 1 159 155 |
| Luxembourg | | 27 059 | 221 389 | | 248 448 |
| France | | 38 611 | 206 937 | | 245 548 |
| Allemagne | | | 37 863 | | 37 863 |
| Pologne | | 58 | 119 866 | | 119 924 |
| Espagne | | 309 | 29 701 | | 30 010 |
| Royaume-Uni | | 60 434 | | | 43 537 |
| Éléments non affectés ¹ | | | | 174 612 | 191 509 |
| TOTAL DES ACTIFS | | 139 057 | 1 745 428 | 191 509 | 2 075 994 |

| ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE | EUR ('000) | PASSIFS SECTORIELS | ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹ | CONSOLIDÉ |
|-------------------------------------|------------|--------------------|------------------------------------|------------------|
| Belgique | | 959 987 | | 959 987 |
| Luxembourg | | 153 731 | | 153 731 |
| France | | 192 885 | | 192 885 |
| Allemagne | | 58 048 | | 58 048 |
| Pologne | | 118 242 | | 118 242 |
| Espagne | | 5 554 | | 5 554 |
| Royaume-Uni | | 50 930 | | 50 930 |
| Éléments non affectés ¹ | | | 35 824 | 35 824 |
| TOTAL DES PASSIFS | | 1 539 377 | 35 824 | 1 575 201 |

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

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

| STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT | EUR ('000) | Bureaux | Résidentiel | Lotissement | 30/06/2024 |
|---|------------|----------------|----------------|---------------|------------------|
| Belgique | | 394 868 | 334 084 | 72 611 | 801 563 |
| Luxembourg | | 26 129 | 192 558 | | 218 687 |
| France | | 217 418 | 37 199 | | 254 617 |
| Allemagne | | | 106 314 | | 106 314 |
| Pologne | | 39 470 | 119 947 | | 159 417 |
| Espagne | | | 21 544 | | 21 544 |
| Royaume-Uni | | 60 667 | | | 60 667 |
| TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT | | 738 552 | 811 646 | 72 611 | 1 622 809 |

| STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT | EUR ('000) | Bureaux | Résidentiel | Lotissement | 31/12/2023 |
|---|------------|----------------|----------------|---------------|------------------|
| Belgique | | 390 971 | 355 952 | 71 690 | 818 613 |
| Luxembourg | | 26 441 | 211 674 | | 238 114 |
| France | | 217 538 | 53 029 | | 270 567 |
| Allemagne | | | 111 617 | | 111 617 |
| Pologne | | 38 978 | 104 121 | | 143 099 |
| Espagne | | | 20 912 | | 20 912 |
| Royaume-Uni | | 60 255 | | | 60 255 |
| TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT | | 734 183 | 857 305 | 71 690 | 1 663 178 |

Les principaux mouvements dans les stocks et les immeubles de placement sont dus au développement continu de tous les projets du portefeuille, les principaux mouvements provenant du projet Oxy en Belgique, Granaria en Pologne et de la vente de River Place au Luxembourg, compensés par une dépréciation des stocks de 93,4 millions d'euros (bureaux : 64,8 millions d'euros et résidentiel : 28,8 millions d'euros).

| EUR ('000) | 30/06/2024 | | |
|-----------------------|-------------------------|-------------|---------------------|
| | Information Sectorielle | Ajustements | Information Publiée |
| Chiffre d'affaires | 123 228 | -14 956 | 108 272 |
| Résultat opérationnel | -81 110 | -6 873 | -87 983 |
| Total bilantaire | 2 003 876 | -368 946 | 1 634 930 |

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

Note 7. Chiffre d'affaires

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

| Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000) | Bureaux | Résidentiel | Lotissement | 30/06/2024 |
|---|------------|----------------|--------------|----------------|
| Belgique | 430 | 37 045 | 2 643 | 40 118 |
| Luxembourg | | 38 856 | | 38 856 |
| France | | 24 065 | | 24 065 |
| Allemagne | | 5 233 | | 5 233 |
| Pologne | | | | |
| Royaume-Uni | | | | |
| Total | 430 | 105 199 | 2 643 | 108 272 |

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

Les revenus pour la Belgique proviennent principalement de Lalys, O'Sea et St-Roch pour le résidentiel, d'Eden pour l'Allemagne, de River Place et Canal pour le Luxembourg, et de plusieurs projets résidentiels pour la France. Le nombre limité de ventes de bureaux est dû à la stagnation du marché de l'investissement institutionnel pour les bureaux.

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

Vente d'immeubles de bureaux

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

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

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

Ventes de projets résidentiels

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

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

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

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

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

Lotissement

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

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

| | EUR ('000) | | |
|---|------------------------------------|-----------------|----------------|
| | Moment de reconnaissance du revenu | | |
| | Moment précis | Progressivement | 30/06/2024 |
| BUREAUX | 430 | | 430 |
| RESIDENTIEL | | 105 199 | 105 199 |
| Unité résidentielle d'un projet - Loi Breynne ou équivalent | | 105 199 | 105 199 |
| Unité résidentielle d'un projet - Autres | | | |
| LOTISSEMENT | 2 643 | | 2 643 |
| TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES | 3 073 | 105 199 | 108 272 |

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

Le prix de transaction relatif aux obligations de performance non réalisées ou partiellement réalisées au 30 juin 2024 s'élève à 106 millions d'euros.

Il concerne principalement les ventes d'unités résidentielles dont la construction est en cours (pour la totalité de leur valeur ou la partie non comptabilisée en fonction de l'avancement des travaux), ainsi que les ventes de bureaux dont l'analyse contractuelle a considéré que les critères de comptabilisation n'étaient pas remplis en vertu de la norme IFRS 15.

La direction du Groupe estime que 63 % du prix alloué à ces obligations de performance en suspens au 30 juin 2024 sera comptabilisé en produits au cours de l'année suivante.

Note 8. Revenus locatifs

La répartition par zone géographique se présente comme suit :

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 30/06/2023 |
|-------------------------------|------------|--------------|--------------|
| Belgique | | 80 | 218 |
| Luxembourg | | 1 432 | 904 |
| France | | 1 567 | 1 447 |
| Allemagne | | 51 | |
| Pologne | | 43 | |
| TOTAL REVENUS LOCATIFS | | 3 173 | 2 569 |

Les principaux contributeurs sont Rueil-Malmaison et Tati en France ainsi que Thomas et TotalEnergies au Luxembourg.

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

Note 9. Autres produits d'exploitation

Ils se répartissent comme suit :

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 30/06/2023 |
|--|------------|--------------|--------------|
| Autres produits | | 2 108 | 1 983 |
| TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS | | 2 108 | 1 983 |

L'augmentation par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par la liquidation de plusieurs sociétés de projet en France.

Note 10. Coût des ventes

Le coût des ventes est ventilé comme suit par zone géographique :

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 30/06/2023 |
|------------------------------|------------|-----------------|----------------|
| Belgique | | -36 106 | -30 376 |
| Luxembourg | | -39 153 | -5 420 |
| France | | -21 908 | -22 554 |
| Allemagne | | -5 061 | -8 507 |
| Pologne | | 176 | - 542 |
| Espagne | | | - 62 |
| Royaume-Uni | | | - 119 |
| TOTAL COÛT DES VENTES | | -102 053 | -67 579 |

Le coût des ventes pour la Belgique est principalement lié à Lalys, O'Sea et St-Roch, à Eden pour l'Allemagne, à River Place et Canal pour le Luxembourg et à d'autres projets résidentiels pour la France.

Note 11. Réductions de valeur sur stocks et dépréciation sur immeubles de placement

Ils se répartissent comme suit :

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 30/06/2023 |
|--|------------|----------------|------------|
| Réductions de valeur sur stocks et autres actifs | | -79 741 | |
| Dépréciation sur immeubles de placement | | -6 229 | |
| TOTAL REDUCTION DE VALEUR SUR STOCKS ET DEPRECIATION SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT | | -85 970 | |

Immobel a décidé de ne pas exercer l'option d'achat sur les tours Proximus, arrivant à échéance le 21 août 2024. En conséquence, Immobel a entièrement déprécié le projet, pour un montant total de 48 millions d'euros.

Les projets en stock font l'objet d'études de faisabilité utilisées pour déterminer la valeur nette de réalisation et toute dépréciation nécessaire.

En ce qui concerne les stocks (projets à développer), les hypothèses utilisées pour évaluer la valeur nette de réalisation des projets en cours de développement sont revues trimestriellement par le chef de projet et mises à jour sur la base des données de marché les plus récentes :

- en ce qui concerne les projets résidentiels : les prix de vente et les coûts de construction attendus
- en ce qui concerne les projets de bureaux : les rendements attendus à la sortie, les niveaux de loyers attendus et les coûts de construction
- ou, en cas de sortie par la vente : preuves transactionnelles résultant des négociations en cours.

L'environnement macroéconomique actuel, caractérisé par des taux d'intérêt élevés et une demande affaiblie, a été pris en compte pour évaluer si la valeur nette de réalisation respective est supérieure à la valeur comptable de chacun des projets.

La direction a continué à se concentrer sur la réduction des risques du portefeuille, ce qui a impliqué la décision de sortir des projets par la vente plutôt que par le développement ou la décision d'annuler des projets si le retour sur investissement n'était pas justifiable.

Sur la base de cette évaluation, une réduction de valeur de 32 millions d'euros a été considérée sur des projets au 30 juin 2024 (en plus du projet Proximus), principalement au Luxembourg, en France et en Allemagne.

Les immeubles de placement sont soumis à un test de dépréciation en fonction de la valeur résiduelle nette prévue du projet une fois que cet actif sera développé, sur la base d'hypothèses identiques à la valeur résiduelle nette des stocks.

Sur la base de cette évaluation, 6,2 millions d'euros ont été dépréciés sur les immeubles de placement français au 30 juin 2024.

Note 12. Frais d'administration

Ils se répartissent comme suit :

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 30/06/2023 |
|---|------------|---------------|----------------|
| Frais de personnel | | -2 097 | -9 551 |
| Amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles | | -1 719 | -2 297 |
| Autres charges opérationnelles | | -2 068 | -6 013 |
| FRAIS D'ADMINISTRATION | | -5 884 | -17 861 |

L'année dernière, le total des frais d'administration comprenait également les coûts non récurrents liés à la fermeture d'Immobel Capital Partners (5,5 millions d'euros) et à la restructuration d'Immobel France (4,7 millions d'euros).

Dépenses de personnel :

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 30/06/2023 |
|---|------------|---------------|---------------|
| Rémunération et honoraires du personnel et des membres du Comité Exécutif | | -10 975 | -18 088 |
| Frais de suivi de projets capitalisés sous la rubrique "stock" | | 9 845 | 10 126 |
| Charges de sécurité sociale | | - 827 | -1 573 |
| Autres | | - 140 | - 16 |
| TOTAL FRAIS DE PERSONNEL | | -2 097 | -9 551 |

La diminution des frais de personnel est principalement due à la fermeture d'Immobel Capital Partners et à la restructuration d'Immobel France au cours de l'exercice 2023, comme expliqué ci-dessus.

Autres charges opérationnelles :

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 30/06/2023 |
|---|------------|---------------|---------------|
| Services et biens divers | | -2 757 | -4 475 |
| Autres charges d'exploitation | | - 583 | -1 101 |
| Provisions | | 1 272 | - 437 |
| TOTAL DES AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES | | -2 068 | -6 013 |

Principales composantes des services et biens divers :

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 30/06/2023 |
|--|------------|---------------|---------------|
| Charges locatives des différents sièges | | - 915 | - 949 |
| Rétribution de tiers, comprenant notamment les honoraires payés à des tiers | | -1 593 | -2 497 |
| 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 | | - 249 | -1 029 |
| TOTAL DES SERVICES ET BIENS DIVERS | | -2 757 | -4 475 |

Note 13. Part dans le résultat des coentreprises et des entreprises associées, après impôt

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

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 30/06/2023 |
|-------------------------------|------------|---------------|--------------|
| Résultat opérationnel | | - 638 | 6 964 |
| Résultat financier | | -5 890 | -4 851 |
| Impôts | | -1 091 | - 754 |
| RÉSULTAT DE LA PÉRIODE | | -7 619 | 1 359 |

La diminution de la part du résultat des coentreprises et des entreprises associées est principalement due à la baisse de l'activité opérationnelle ainsi qu'à la dépréciation d'un projet au Luxembourg.

De plus amples informations concernant les coentreprises et les entreprises associées sont fournies à la note 19.

Note 14. Coûts financiers nets

Le résultat financier se décompose comme suit :

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 30/06/2023 |
|--|------------|--------------|--------------|
| Charges d'intérêts selon la méthode du taux d'intérêt effectif | | -16 342 | -9 329 |
| Coûts financiers capitalisés sur projets en développement | | 10 282 | 5 057 |
| Produits d'intérêts | | 3 597 | 3 796 |
| Autres produits et charges financières | | 1 588 | - 212 |
| RÉSULTAT FINANCIER | | - 875 | - 688 |

Les charges d'intérêt ont augmenté en raison de la hausse des taux d'intérêt.

Note 15. Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat se présentent comme suit :

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 30/06/2023 |
|---|------------|--------------|----------------|
| Impôts courants relatifs à l'année en cours | | - 667 | -1 943 |
| Impôts courants relatifs aux exercices antérieurs | | 398 | - 664 |
| Impôts différés sur les différences temporaires | | 102 | 1 101 |
| TOTAL DE LA CHARGE D'IMPOTS REPRISE AU RESULTAT GLOBAL | | - 167 | -1 506 |
| Impôts courants | | - 269 | -2 607 |
| Variation des créances et des dettes fiscales | | 1 715 | -10 570 |
| IMPOTS PAYES (ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE) | | 1 446 | -13 177 |

Les charges fiscales comptabilisées sont moins élevées, principalement en raison d'un résultat net inférieur pour la période.

Note 16. Résultat par action

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

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

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 30/06/2023 |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| Résultat net de la période attribuables aux propriétaires de la société | EUR ('000) | -89 138 | -2 791 |
| Résultat global de la période | EUR ('000) | -85 974 | 2 811 |
| Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires: | | | |
| Actions ordinaires au 1 janvier | | 9 997 356 | 9 997 356 |
| Actions propres au 1 janvier | | - 25 434 | - 25 434 |
| Augmentation des actions ordinaires (dividende optionnel - apport en nature) | | 254 807 | |
| Actions propres octroyées à un membre du comité exécutif | | | |
| Actions propres cédées | | | |
| Actions ordinaires en circulation au 30 Juin | | 10 226 729 | 9 971 922 |
| Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires (base) | | 10 047 942 | 9 970 986 |
| Résultat net (part du Groupe) par action | | -8,871 | -0,280 |

Note 17. Actifs comptabilisés au titre de droits d'utilisation

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

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|---|------------|---------------|---------------|
| COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT | | 11 024 | 12 553 |
| Entrée dans le périmètre | | | |
| Acquisitions | | | 2 782 |
| Cessions/désaffectations | | -1 025 | -4 311 |
| COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE LA PERIODE | | 9 999 | 11 024 |
| AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT | | -2 007 | -2 616 |
| Entrée dans le périmètre | | | |
| Amortissements | | - 710 | -1 939 |
| Amortissements annulés sur cessions/désaffectations | | 1 251 | 3 073 |
| Réductions de valeur sur actifs comptabilisés au titre de droit | | 166 | - 525 |
| AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE LA PERIODE | | -1 300 | -2 007 |
| VALEUR NETTE COMPTABLE AU 30 JUIN 2024 / 31 DECEMBRE 2023 | | 8 699 | 9 017 |

Note 18. Immeubles de placement

Cette rubrique comprend des biens mis en location, acquis en vue d'être réaménagés et qui génèrent des revenus locatifs en prévision de leur développement futur. Les immeubles de placement sont amortis jusqu'à leur valeur résiduelle.

Les immeubles de placement évoluent comme suit :

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|---|------------|------------|------------|
| COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT | | 86 180 | 72 327 |
| Entrée dans le périmètre | | | |
| Cession/sortie de périmètre | | | |
| Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks | | | 13 853 |
| COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE LA PERIODE | | 86 180 | 86 180 |
| AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT | | -26 034 | -4 641 |
| Amortissements | | - 661 | -1 393 |
| Amortissements annulés suite à cession/sortie de périmètre | | | |
| Dépréciation sur immeubles de placement | | -6 229 | -20 000 |
| AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE LA PERIODE | | -32 924 | -26 034 |
| VALEUR NETTE COMPTABLE AU 30 JUIN 2024 / 31 DECEMBRE 2023 | | 53 256 | 60 146 |

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

Une perte de valeur a été comptabilisée en raison d'une diminution de la valeur recouvrable estimée de l'actif.

La vie utile des immeubles de placement est basée sur la durée du contrat de location. Elle est de 2,5 années en moyenne. Les immeubles de placement comprennent un certain nombre de biens commerciaux loués à des tiers. À la fin de la période de location, la phase de développement du projet commence.

Note 19. Participation dans des coentreprises et entreprises associées

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

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|--|------------|------------|------------|
| Participations dans les coentreprises | | 156 342 | 157 003 |
| Participations dans les entreprises associées | | 11 228 | 10 309 |
| TOTAL DES PARTICIPATIONS DANS L'ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE | | 167 570 | 167 312 |
| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
| Avances des coentreprises - Passifs courants | | -18 377 | -25 244 |
| TOTAL DES AVANCES DES COENTREPRISES | | -18 377 | -25 244 |
| Avances aux coentreprises - Actifs non courants | | 105 403 | 107 041 |
| Avances aux coentreprises - Actifs courants | | 2 098 | 2 168 |
| TOTAL DES AVANCES AUX COENTREPRISES | | 107 501 | 109 209 |
| Avances aux entreprises associées - Actifs non courants | | 8 752 | 10 551 |
| Avances aux entreprises associées - Actifs courants | | | |
| TOTAL DES AVANCES AUX ENTREPRISES ASSOCIÉES | | 8 752 | 10 551 |
| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
| Quote-part dans le résultat net des coentreprises | | -7 427 | 3 364 |
| Quote-part dans le résultat net des entreprises associées | | - 192 | - 363 |
| QUOTE-PART DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIÉES DANS LE RÉSULTAT GLOBAL | | -7 619 | 3 001 |

Conformément à l'accord en vertu duquel les coentreprises et les entreprises associées sont constituées, le Groupe et les autres investisseurs ont convenu d'apporter des contributions supplémentaires proportionnelles à leurs intérêts pour compenser les pertes, le cas échéant, jusqu'à un montant maximum de 38 millions d'euros. Aucun engagement n'a été comptabilisé dans ces états financiers consolidés, ni dans les entreprises associées, ni dans les coentreprises dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint.

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

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|--|------------|----------------|----------------|
| VALEUR AU 1ER JANVIER | | 167 312 | 144 891 |
| Part dans le résultat | | -7 619 | 3 001 |
| Acquisitions et injections de capital | | 16 086 | 33 142 |
| Variations de périmètre | | - 224 | -5 624 |
| Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées | | -4 987 | -8 303 |
| Cession ou liquidation de coentreprises et entreprises associées | | | - 605 |
| Remboursement de capital | | -1 602 | -3 342 |
| Autres mouvements | | -1 396 | 4 152 |
| MUTATIONS DE LA PERIODE | | 258 | 22 421 |
| VALEUR AU 30 JUIN 2024 / 31 DECEMBRE 2023 | | 167 570 | 167 312 |

| | ACTIFS - EUR ('000) | | PASSIFS - EUR ('000) | |
|--|---------------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 30/06/2024 | 31/12/2023 | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
| VALEUR AU 1ER JANVIER | 119 760 | 114 977 | -25 244 | -29 570 |
| Avances consenties | 18 400 | 42 969 | -51 575 | -75 536 |
| Avances remboursées | -21 875 | -38 196 | 57 191 | 74 418 |
| Variations de périmètre | - 32 | | 1 251 | 5 456 |
| Autres mouvements | | 10 | | - 12 |
| MUTATIONS DE LA PERIODE | -3 507 | 4 783 | 6 867 | 4 326 |
| VALEUR AU 30 JUIN 2024 / 31 DECEMBRE 2023 | 116 253 | 119 760 | -18 377 | -25 244 |

Comme il y a eu des indicateurs de dépréciation, un test de dépréciation a été effectué pour les entreprises mises en équivalence et les dépréciations nécessaires ont été comptabilisées sur les actifs détenus par les entreprises mises en équivalence.

Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les prêts à destination ou en provenance de coentreprises et d'entreprises associées est de 5,9 % au 30 juin 2024 et de 5,28 % au 31 décembre 2023. Le calendrier de remboursement des prêts est défini à la date de fin des projets.

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

| NOMS | % INTÉRÊT | | VALEUR D'INVENTAIRE DES PARTICIPATIONS - EUR (000) | | QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT GLOBAL - EUR (000) | |
|---|------------|------------|--|----------------|--|--------------|
| | 30/06/2024 | 31/12/2023 | 30/06/2024 | 31/12/2023 | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
| Bella Vita | 50% | 50% | 89 | 64 | 26 | - 13 |
| BONDY CANAL | 40% | 40% | 205 | | -3 471 | 93 |
| Boralina Investments, S.L. | 50% | 50% | 35 | 43 | - 9 | - 42 |
| Brouckère Tower Invest | 50% | 50% | 44 383 | 47 898 | -3 514 | 592 |
| CBD International | 50% | 50% | | 1 788 | - 25 | - 41 |
| Château de Beggen | 50% | 50% | 6 | 9 | - 3 | - 4 |
| Cityzen Holding | 50% | 50% | 67 | 332 | - 14 | |
| Cityzen Hotel | 50% | 50% | 10 660 | 6 869 | | - 342 |
| Cityzen Office | 50% | 50% | 28 683 | 19 813 | - 32 | 622 |
| Cityzen Residence | 50% | 50% | 2 728 | 2 762 | - 34 | - 169 |
| CP Development Sp. z o.o. | 50% | 50% | | | 533 | -1 418 |
| CSM Development | 50% | 50% | | | - 63 | - 704 |
| Debrouckère Development | 50% | 50% | 247 | 320 | - 72 | - 132 |
| Debrouckère Land (ex-Mobius I) | 50% | 50% | | 33 | - 44 | - 50 |
| Debrouckère Leisure | 50% | 50% | 2 060 | 2 172 | - 112 | - 81 |
| Debrouckère Office | 50% | 50% | 3 718 | 3 730 | - 12 | - 6 |
| Goodways SA | 50% | 50% | 3 005 | 3 065 | - 61 | - 102 |
| HOUILLES JJ ROUSSEAU | 0% | 50% | | | | - 1 |
| Ilot Ecluse | 50% | 50% | 143 | 144 | - 1 | - 6 |
| Immo PA 33 1 | 50% | 50% | 174 | 524 | 19 | 20 |
| Immo PA 44 1 | 50% | 50% | 183 | 1 507 | 10 | 76 |
| Immo PA 44 2 | 50% | 50% | 294 | 80 | 30 | - 21 |
| Immobel Marial SàRL | 50% | 50% | | 1 421 | -4 332 | 71 |
| Key West Development | 50% | 50% | | 99 | - 114 | - 193 |
| Kiem 2050 S.à.r.l. | 70% | 70% | | - 79 | - 131 | - 149 |
| Les Deux Princes Develop. | 50% | 50% | 188 | 165 | 22 | 195 |
| M1 | 33% | 33% | 136 | 3 296 | 24 | 4 483 |
| M7 | 33% | 33% | | - 12 | | - 1 |
| Mobius II | 0% | 50% | | 9 | | - 28 |
| Munroe K Luxembourg SA | 50% | 50% | 6 979 | 7 965 | - 628 | -1 080 |
| NP_AUBERVIL | 50% | 50% | 3 479 | 2 759 | 721 | 1 737 |
| NP_CHARENT1 | 51% | 51% | 449 | 736 | - 9 | - 66 |
| ODD Construct | 50% | 50% | 80 | 581 | | - 212 |
| Oxy Living | 50% | 50% | 3 999 | 3 919 | 29 | - 352 |
| PA_VILLA | 51% | 51% | | - 492 | 3 | 13 |
| Plateau d'Erpent | 50% | 50% | 771 | 778 | - 7 | - 11 |
| RAC3 | 40% | 40% | 3 759 | 3 681 | 79 | 145 |
| RAC4 | 40% | 40% | 1 299 | 1 313 | - 14 | - 5 |
| RAC4 Developt | 40% | 40% | 1 474 | 1 495 | - 20 | - 49 |
| RAC5 | 0% | 40% | | | | 168 |
| RAC6 | 40% | 40% | 1 757 | 1 730 | 26 | - 92 |
| Surf Club Hospitality Group SL | 50% | 50% | 5 489 | 5 497 | - 9 | 12 |
| Surf Club Marbella Beach, S.L. | 50% | 50% | 21 621 | 21 656 | - 35 | 344 |
| TRELAMET | 40% | 40% | 22 | 198 | 3 500 | 49 |
| ULB Holding | 60% | 60% | | | - 104 | - 210 |
| Unipark | 50% | 50% | 2 662 | 4 289 | 110 | 181 |
| Universalis Park 2 | 50% | 50% | | - 75 | - 79 | - 145 |
| Universalis Park 3 | 50% | 50% | | - 155 | - 159 | - 304 |
| Universalis Park 3AB | 50% | 50% | 2 110 | 2 060 | 50 | 72 |
| Universalis Park 3C | 50% | 50% | 439 | 430 | 9 | 12 |
| Urban Living Belgium | 30% | 30% | 2 948 | 2 589 | 491 | 508 |
| TOTAL DES COENTREPRISES | | | 156 342 | 157 003 | -7 427 | 3 364 |
| 277 SH | 10% | 10% | 5 531 | 5 155 | - 24 | - 28 |
| Arlon 75 | 20% | 20% | 2 984 | 2 944 | | - 1 |
| Beiestack SA | 20% | 20% | 1 192 | 776 | - 45 | - 71 |
| Belux Office Development Feeder CV | 27% | 27% | | 12 | | - 9 |
| DHR Clos du Château | 33% | 33% | 18 | 19 | - 2 | - 4 |
| Immobel Belux Office Development Fund SCSP | 20% | 20% | 67 | | - 157 | - 323 |
| MONTHERY 2 BIS | 20% | 20% | | 4 | - 3 | 14 |
| RICHELIEU | 10% | 10% | 1 437 | 1 398 | 39 | 60 |
| TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES | | | 11 228 | 10 309 | - 192 | - 363 |
| TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES | | | 167 570 | 167 312 | -7 619 | 3 001 |

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

| NOMS | AVANCE DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000) PASSIFS COURANTS | | AVANCE AUX COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000) ACTIFS NON COURANTS | | AVANCE AUX COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000) ACTIFS COURANTS | |
|---|--|----------------|---|----------------|---|---------------|
| | 30/06/2024 | 31/12/2023 | 30/06/2024 | 31/12/2023 | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
| Bella Vita | | | | | | |
| BONDY CANAL | | | | 3 626 | | |
| Boralina Investments, S.L. | | | | | | |
| Brouckère Tower Invest | | | | 1 500 | | |
| CBD International | | | 27 162 | 24 143 | | |
| Château de Beggen | | | 7 | 7 | | |
| Cityzen Holding | | | | | | |
| Cityzen Hotel | | | | | | |
| Cityzen Office | | | | | | |
| Cityzen Residence | | | - 40 | | | |
| CP Development Sp. z o.o. | | | | | | |
| CSM Development | | | 542 | 507 | | |
| CSM Properties | | | | | | |
| Debrouckère Development | | | 6 211 | 5 290 | | |
| Debrouckère Land (ex-Mobius I) | | | 2 440 | 2 357 | | |
| Debrouckère Leisure | | 99 | 3 350 | 2 888 | | |
| Debrouckère Office | -3 511 | -3 547 | | | | |
| Gateway | | | | | | |
| Goodways SA | | | 4 527 | 4 109 | | |
| HOUILLES JJ ROUSSEAU | | | | 4 | - 1 | - 1 |
| Ilot Ecluse | | | | | | |
| Immo Marial SàRL | - 757 | -1 688 | | | 31 | |
| Immo PA 33 1 | - 416 | - 510 | | | | |
| Immo PA 44 1 | - 177 | -1 465 | | | | |
| Immo PA 44 2 | - 273 | | | | | 3 428 |
| Key West Development | | | 7 729 | 7 448 | | |
| Kiem 2050 SàRL | - 211 | | | | 6 721 | 6 112 |
| Les Deux Princes Develop. | - 804 | - 921 | | | | |
| M1 | | -3 479 | | | 485 | |
| M7 | - 12 | | | | | |
| Mobius II | | | | | | |
| Munroe K Luxembourg SA | - 4 | | 14 776 | 14 454 | 1 678 | 692 |
| NP_AUBER | | | | | | |
| NP_AUBER_VH | | | | | | |
| NP_AÜBERVIL | | | 2 988 | 3 158 | | |
| NP_BESSANCOU | | | | | | |
| NP_CHARENT1 | - 54 | - 54 | 8 | - 278 | | |
| NP_CRETEIL | | | | | | |
| NP_EPINAY | | | | | | |
| NP_VAIRES | | | | | | |
| ODD Construct | | | | | | |
| Oxy Living | | | | | | |
| PA_VILLA | - 422 | | | 68 | | |
| Plateau d'Erpent | | | | | | |
| RAC3 | -3 560 | -3 473 | | | | |
| RAC4 | -1 292 | -1 747 | | 80 | | |
| RAC4 Develop | | | 1 148 | 1 125 | | |
| RAC5 | | | | | | |
| RAC6 | -1 730 | -1 700 | | | | |
| Surf Club Hospitality Group SL | | | | | | |
| Surf Club Marbella Beach, S.L. | | | | | | |
| TRELAMET | | | | | | |
| Unipark | -2 749 | | | | | 320 |
| ULB Holding | | -4 413 | | | - 162 | |
| Universalis Park 2 | | | 7 152 | 6 899 | | |
| Universalis Park 3 | | | 9 877 | 9 689 | | |
| Universalis Park 3AB | -2 033 | -1 984 | | | | |
| Universalis Park 3C | - 371 | - 361 | | | | |
| Urban Living Belgium | | | 17 526 | 19 968 | | |
| TOTAL DES COENTREPRISES | -18 376 | -25 243 | 105 403 | 107 041 | 8 752 | 10 551 |
| 277 SH | | | 60 | 60 | | |
| Arlon 75 | | | | | | |
| Beiestack SA | | | | | | |
| Belux Office Development Feeder CV | | | - 190 | | | |
| DHR Clos du Château | | | | | | |
| Immobel Belux Office Development Fund SCSP | | | | | | |
| MONTHLERY 2 BIS | | | 377 | 375 | | |
| RICHELIEU | - 1 | - 1 | 1 851 | 1 733 | | |
| TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES | - 1 | - 1 | 2 098 | 2 168 | | |
| TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES | -18 377 | -25 244 | 107 501 | 109 209 | 8 752 | 10 551 |

Note 20. Impôts différés

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

Immobel a examiné la recouvrabilité des actifs d'impôts différés sur :

- l'existence de différences temporelles imposables suffisantes
- la probabilité que l'entité disposera de bénéfices imposables suffisants à l'avenir, au cours de la même période que celle de l'inversion de la différence temporaire déductible ou au cours des périodes sur lesquelles une perte fiscale peut être reportée en arrière ou en avant
- l'existence d'opportunités de planification fiscale permettant de recouvrer des actifs d'impôt différé.

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

| EUR ('000) | ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS | | PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS | |
|---|--------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
| | 30/06/2024 | 31/12/2023 | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
| Pertes fiscales | 20 492 | 23 031 | | |
| Différence temporelle sur la valorisation des projets | 4 963 | 4 476 | 34 995 | 36 882 |
| Juste valeur des instruments financiers | - 318 | | | - 61 |
| Autres éléments | - 39 | 3 | - 79 | - 89 |
| Netting (situation fiscale nette par entité) | -11 332 | -14 055 | -11 332 | -14 055 |
| TOTAL | 13 766 | 13 455 | 23 584 | 22 676 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| VALEUR AU 1ER JANVIER | 13 455 | 22 676 |
| Impôts différés reconnus dans les capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société | - 196 | 514 |
| Impôts différés reconnus dans l'état consolidé du résultat global | 507 | 394 |
| VALEUR AU 30 JUIN 2024 | 13 766 | 23 584 |

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

Immobel détient pour 115 millions d'euros de pertes fiscales pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'a été comptabilisé.

Note 21. Stocks

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

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|---------------------|------------|------------------|------------------|
| Belgique | | 451 836 | 484 530 |
| Luxembourg | | 186 971 | 206 428 |
| France | | 203 400 | 210 005 |
| Allemagne | | 106 314 | 111 617 |
| Pologne | | 118 713 | 102 887 |
| Espagne | | 3 130 | 2 698 |
| TOTAL STOCKS | | 1 070 364 | 1 118 165 |

| Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000) | Bureaux | Résidentiel | Lotissement | 30/06/2024 |
|---|----------------|----------------|---------------|------------------|
| Belgique | 128 854 | 250 371 | 72 611 | 451 836 |
| Luxembourg | 784 | 186 187 | | 186 971 |
| France | 168 284 | 35 115 | | 203 400 |
| Allemagne | | 106 314 | | 106 314 |
| Pologne | | 118 713 | | 118 713 |
| Espagne | | 3 130 | | 3 130 |
| Total | 297 923 | 699 830 | 72 611 | 1 070 364 |

| Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000) | Bureaux | Résidentiel | Lotissement | 31/12/2023 |
|---|----------------|----------------|---------------|------------------|
| Belgique | 175 558 | 237 282 | 71 690 | 484 530 |
| Luxembourg | 784 | 205 643 | | 206 427 |
| France | 162 497 | 47 508 | | 210 005 |
| Allemagne | | 111 617 | | 111 617 |
| Pologne | | 102 887 | | 102 887 |
| Espagne | | 2 698 | | 2 698 |
| Total | 338 840 | 707 635 | 71 690 | 1 118 165 |

Les principales variations de stocks sont essentiellement dues à une diminution de River Place en raison de la vente à la Ville de Luxembourg et à une diminution de Proximus à la suite d'une dépréciation, ces diminutions étant partiellement compensées par une augmentation de Granaria résultant de la poursuite du développement.

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

Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les coûts d'emprunt capitalisés sur les crédits de financement de projets et sur les obligations était de 3,8 % au 30 juin 2024 et de 3,7 % au 31 décembre 2023.

Les stocks se décomposent comme suit :

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|---|------------|------------------|------------------|
| STOCKS AU 1ER JANVIER | | 1 118 165 | 985 726 |
| Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks | | | -13 853 |
| Achats de l'exercice | | | 41 969 |
| Développements | | 123 115 | 223 541 |
| Cessions de l'exercice | | -102 053 | -137 430 |
| Coûts d'emprunts | | 10 282 | 23 685 |
| Variations de périmètre | | 595 | 534 |
| Réductions de valeurs actées | | -79 740 | -6 008 |
| MUTATIONS DE L'EXERCICE | | -47 801 | 132 439 |
| STOCKS AU 30 JUIN 2024 / 31 DECEMBRE 2023 | | 1 070 364 | 1 118 165 |

La direction a tenu compte de l'environnement actuel du marché immobilier dans son évaluation de la valeur nette de réalisation et estime que la valeur comptable actuelle des stocks peut être recouverte par des ventes futures. En tenant compte de toutes les dépréciations, la valeur comptable actuelle des stocks reflète l'impact de la crise immobilière.

| Composantes par secteur géographique des mouvements de la période : | EUR ('000) | Achats/ Développements | Cessions | Coûts d'emprunts | Variations de périmètre | Réductions de valeurs actées | Net |
|---|------------|---------------------------|-----------------|---------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------|
| Belgique | | 47 351 | -36 106 | 7 457 | 539 | -51 935 | -32 694 |
| Luxembourg | | 27 368 | -39 153 | 2 060 | | -9 731 | -19 456 |
| France | | 28 268 | -22 811 | | | -12 062 | -6 605 |
| Allemagne | | 5 209 | -5 061 | 561 | | -6 012 | -5 303 |
| Pologne | | 15 390 | 176 | 204 | 56 | | 15 826 |
| Espagne | | 432 | | | | | 432 |
| Total | | 124 017 | -102 955 | 10 282 | 595 | -79 740 | -47 801 |

La valeur du stock à récupérer dans :

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|------------------------------------|------------|------------|------------|
| Endéans 12 mois | | 226 592 | 223 579 |
| Au delà de 12 mois | | 843 772 | 894 586 |
| La répartition des stocks par type | | | |
| Sans permis | | 510 418 | 684 779 |
| En développement | | 559 946 | 433 386 |

La valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour les titres de créance liés aux immeubles de placement et aux stocks dans leur ensemble s'est élevée à 1 046 millions d'euros, par rapport à 1 041 millions d'euros à la fin de 2023, soit une augmentation de 5 millions d'euros.

Au 30 juin 2024, la valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantir les crédits aux entreprises et les crédits de financement de projets s'élevait à 445 millions d'euros.

Note 22. Créances commerciales

Les créances commerciales se réfèrent aux zones géographiques suivantes :

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|------------------------------------|------------|---------------|---------------|
| Belgique | | 4 991 | 10 547 |
| Luxembourg | | 30 907 | 2 927 |
| France | | 2 955 | 6 899 |
| Allemagne | | 2 031 | 3 120 |
| Pologne | | 649 | 194 |
| Espagne | | 465 | 442 |
| Royaume-Uni | | 75 | 69 |
| TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES | | 42 073 | 24 198 |

| L'analyse de l'échéancier clients se présente comme suit : | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|--|------------|------------|------------|
| Echus < 3 mois | | 5 092 | 5 758 |
| Echus > 3 mois < 6 mois | | 764 | 3 462 |
| Echus > 6 mois < 12 mois | | 1 165 | 431 |
| Echus > 1 an | | 1 137 | 1 109 |

La principale augmentation des créances commerciales est due au projet River place.

RISQUE DE CRÉDIT

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

Les dépréciations enregistrées sur les créances commerciales évoluent comme suit :

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|---|------------|-------------|--------------|
| SITUATION AU 1ER JANVIER | | 577 | 708 |
| Additions | | | |
| Réductions | | - 46 | - 131 |
| MUTATIONS DE LA PERIODE | | - 46 | - 131 |
| SITUATION AU 30 JUIN 2024 / 31 DECEMBRE 2023 | | 531 | 577 |

Note 23. Actifs de contrats

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

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|---|------------|---------------|----------------|
| Belgique | | 3 100 | 1 615 |
| France | | 6 455 | 20 865 |
| Allemagne | | 2 940 | |
| TOTAL ACTIFS DE CONTRATS | | 12 495 | 22 480 |
| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
| SITUATION AU 1ER JANVIER | | 22 480 | 42 148 |
| Additions | | 10 059 | 13 914 |
| Réductions | | -20 044 | -33 582 |
| MUTATIONS DE LA PERIODE | | -9 985 | -19 668 |
| SITUATION AU 30 JUIN 2024 / 31 DECEMBRE 2023 | | 12 495 | 22 480 |

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

Les créances commerciales, les autres créances et les actifs de contrats sont également soumis à un test de dépréciation conformément aux dispositions de la norme IFRS 9 sur les pertes de crédit anticipées. Ce test ne montre aucun impact potentiel significatif puisque ces actifs de contrats (et leurs créances connexes) sont généralement couverts par les actifs sous-jacents représentés par l'immeuble à transférer.

Au 30 juin 2024, la variation des actifs de contrats est principalement due à une meilleure concordance entre la comptabilisation des revenus et la facturation.

Note 24. Acomptes et autres créances

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|--|------------|---------------|---------------|
| Autres créances | | 33 608 | 44 623 |
| dont : avances et garanties versées | | | |
| impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer | | 17 920 | 29 418 |
| avances et dividendes à recevoir | | 15 688 | 15 205 |
| Charges à reporter et produits acquis sur projets en développement | | 4 884 | 4 419 |
| charges à reporter | | 2 257 | 2 513 |
| produits acquis | | 2 627 | 1 906 |
| TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS | | 38 492 | 49 042 |

Ces créances sont principalement liées à la TVA chez Immobel S.A. et sur le projet Polvermillen au Luxembourg, ainsi qu'à d'autres créances chez Immobel S.A. et la Compagnie Immobilière de Luxembourg.

Note 25. Informations relatives à l'endettement financier net

L'endettement financier net du Groupe est le solde entre la trésorerie, les équivalents de trésorerie et les dettes financières (courantes et non courantes). Il s'élève à -870 millions d'euros au 30 juin 2024, par rapport à -832 millions d'euros au 31 décembre 2023.

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|---|------------|-----------------|-----------------|
| Trésorerie et équivalents de trésorerie (+) | | 100 034 | 132 080 |
| Dettes financières non courantes (-) | | 647 943 | 787 946 |
| Dettes financières courantes (-) | | 322 702 | 176 181 |
| ENDETTEMENT FINANCIER NET | | -870 611 | -832 047 |

Le ratio d'endettement du Groupe⁹ est de 67,9 % au 30 juin 2024, contre 62,4 % au 31 décembre 2023.

⁹ Le ratio d'endettement est calculé en divisant la dette financière nette par la somme de la dette financière nette et des capitaux propres.

La diminution des dettes financières à long terme est principalement due à plusieurs financements de projets qui arriveront à échéance au cours de l'année à venir, y compris des projets en voie d'achèvement et des financements sur des positions foncières qui seront prolongées.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les dépôts en espèces et les avoirs en banque et en caisse s'élèvent à 100 millions d'euros, par rapport à 132 millions d'euros à la fin de 2023, ce qui représente une diminution de 32 millions d'euros.

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

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|--|------------|----------------|----------------|
| Dépôts à terme d'une durée inférieure à 3 mois | | 83 218 | 81 392 |
| Valeurs disponibles | | 16 816 | 50 688 |
| TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE | | 100 034 | 132 080 |

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

Tous les comptes bancaires sont détenus par des banques ayant la notation « catégorie investissement » ou « investment grade » (notation minimale Baa1/A-).

Dettes financières

Les dettes financières ont augmenté de 6,5 millions d'euros en passant de 964 millions d'euros au 31 décembre 2023 à 971 millions d'euros au 30 juin 2024. Les dettes financières se composent comme suit :

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|--|------------|----------------|----------------|
| Emprunts obligataires non subordonnés : | | | |
| - échéance 17-10-2025 taux de 3,50 % - valeur nominale 50 MEUR | | 50 000 | 50 000 |
| - échéance 14-04-2027 taux de 3,00 % - valeur nominale 75 MEUR | | 75 000 | 75 000 |
| - échéance 12-05-2028 taux de 3,00 % - valeur nominale 125 MEUR | | 125 000 | 125 000 |
| - échéance 29-06-2026 taux de 4,75 % - valeur nominale 125 MEUR | | 125 000 | 125 000 |
| Contrats de location | | 8 556 | 9 205 |
| Emprunts bancaires | | 264 387 | 403 741 |
| TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES | | 647 943 | 787 946 |
| Emprunts bancaires | | 312 779 | 166 165 |
| Contrats de location | | 1 566 | 1 626 |
| Intérêts non échus | | 8 357 | 8 391 |
| TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES COURANTES | | 322 702 | 176 182 |
| TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES | | 970 645 | 964 128 |
| Dettes financières à taux fixes | | 375 000 | 375 000 |
| Dettes financières à taux variables | | 587 288 | 580 737 |
| Intérêts non échus | | 8 357 | 8 391 |
| Montant des dettes garanties par des sûretés | | 409 875 | 476 199 |
| Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés | | 1046 000 | 1041 645 |

Les dettes financières évoluent comme suit :

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|--|------------|----------------|----------------|
| DETtes FINANCIÈRES AU 1ER JANVIER | | 964 128 | 902 500 |
| Dettes relatives aux contrats de location | | - 709 | - 853 |
| Dettes contractées | | 34 541 | 182 383 |
| Dettes remboursées | | -26 965 | -131 370 |
| Effets de variation de périmètre | | - 315 | |
| Mouvements sur emprunts obligataires - Intérêts non échus | | -266 | 827 |
| Intérêts sur autres emprunts non échus | | 231 | 10 641 |
| VARIATION DE LA PERIODE | | 6 517 | 61 628 |
| DETtes FINANCIÈRES AU 30 JUIN 2024 / 31 DECEMBRE 2023 | | 970 645 | 964 128 |

Toutes les dettes financières sont libellées en euros.

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

À la fin du mois de juin 2024, IMMOBEL a le droit d'utiliser 572 millions d'euros de lignes de financement pour des projets confirmés, dont 410 millions d'euros ont été utilisés. Ces lignes de crédit (crédits de financement de projets) sont propres au développement de certains projets. En outre, ImmoBel dispose de 65,4 millions d'euros de lignes de crédit d'entreprise non utilisées.

La direction dispose d'un modèle de prévision des liquidités comprenant une analyse des scénarios et un plan d'action nécessaire, qui est mis à jour et discuté toutes les deux semaines.

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

Au 30 juin 2024

| ECHÉANT DANS LA PERIODE COMPRISE ENTRE - EUR (000) | DE 0 A 1 AN | DE 1 A 2 ANS | DE 2 A 3 ANS | DE 3 A 4 ANS | DE 4 A 5 ANS | APRES 5 ANS | Total |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|-------------|----------------|
| Emprunts obligataires | | 175 000 | 75 000 | 125 000 | | | 375 000 |
| Crédits Project Financing | 232 191 | 126 403 | 26 455 | 24 828 | | | 409 876 |
| Corporate Credit lines | 70 590 | 86 700 | | | | | 157 290 |
| Commercial paper | 10 000 | | | | | | 10 000 |
| Lease contracts | 1 565 | 4 539 | 1 991 | 1 319 | 138 | 570 | 10 122 |
| Intérêts non échus et coûts amortis | 8 357 | | | | | | 8 357 |
| MONTANT TOTAL DES DETTES | 322 702 | 392 642 | 103 446 | 151 147 | 138 | 570 | 970 645 |

Au 31 décembre 2023

| ECHÉANT DANS LA PERIODE COMPRISE ENTRE - EUR (000) | DE 0 A 1 AN | DE 1 A 2 ANS | DE 2 A 3 ANS | DE 3 A 4 ANS | DE 4 A 5 ANS | APRES 5 ANS | Total |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|--------------|----------------|
| Emprunts obligataires | | 50 000 | 125 000 | 75 000 | 125 000 | | 375 000 |
| Crédits Project Financing | 147 665 | 217 406 | 43 585 | | | | 408 656 |
| Corporate Credit lines | 5 500 | 142 750 | | | | | 148 250 |
| Commercial paper | 13 000 | | | | | | 13 000 |
| Lease contracts | 1 626 | 3 227 | 1 680 | 1 079 | 792 | 2 425 | 10 830 |
| Intérêts non échus et coûts amortis | 8 391 | | | | | | 8 391 |
| MONTANT TOTAL DES DETTES | 176 182 | 413 383 | 170 266 | 76 079 | 125 792 | 2 425 | 964 128 |

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

Au 30 juin 2024

| ECHÉANT DANS LA PERIODE COMPRISE ENTRE - EUR (000) | DE 0 A 1 AN | DE 1 A 2 ANS | DE 2 A 3 ANS | DE 3 A 4 ANS | DE 4 A 5 ANS | APRES 5 ANS | Total |
|---|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|-------------|---------------|
| Emprunts obligataires | 13 688 | 12 402 | 5 513 | 3 236 | | | 34 839 |
| Crédits Project Financing | 14 681 | 3 935 | 407 | | | | 19 023 |
| Corporate Credit lines | 7 375 | 1 434 | | | | | 8 810 |
| Commercial paper | 234 | | | | | | 234 |
| Lease contracts | 61 | 37 | 24 | 2 | | 34 | 158 |
| MONTANT TOTAL DES INTERÊTS | 36 038 | 17 809 | 5 943 | 3 239 | | 34 | 63 063 |

Au 31 décembre 2023

| ECHÉANT DANS LA PERIODE COMPRISE ENTRE - EUR (000) | DE 0 A 1 AN | DE 1 A 2 ANS | DE 2 A 3 ANS | DE 3 A 4 ANS | DE 4 A 5 ANS | APRES 5 ANS | Total |
|---|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|-------------|---------------|
| Emprunts obligataires | 13 688 | 13 318 | 8 896 | 4 379 | 1 346 | | 41 626 |
| Crédits Project Financing | 19 357 | 9 328 | 1 188 | | | | 29 873 |
| Corporate Credit lines | 8 219 | 5 291 | | | | | 13 510 |
| Commercial paper | 72 | | | | | | 72 |
| Lease contracts | 64 | 59 | 54 | 22 | 14 | 43 | 256 |
| MONTANT TOTAL DES INTERÊTS | 41 400 | 27 996 | 10 138 | 4 400 | 1 360 | 43 | 85 336 |

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

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

Plafonnement du taux d'intérêt (CAP)

- En mars 2019, la société a conclu des accords visant à plafonner le taux d'intérêt à 3 % sur une partie de la dette financière liée à un montant nominal de 18 millions d'euros pour la période allant du 22 mai 2019 au 22 août 2026.

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

Swap de taux d'intérêt

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

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

| swaps de taux d'intérêts - (000) Société | ENCOURS | DEVISE | TAUX D'INTÉRÊT FIXE | DATE DE DEBUT | DATE DE FIN |
|---|---------|--------|---------------------|---------------|-------------|
| Immobel | 100 000 | EUR | 242.5 bps | 28-06-24 | 31-12-26 |
| Immobel | 150 000 | EUR | 287.6 bps | 31-12-25 | 31-12-26 |
| Immobel | 36 667 | EUR | 301.5 bps | 29-12-23 | 31-12-25 |
| Immobel | 36 667 | EUR | 301.5 bps | 28-03-24 | 31-12-25 |
| Immobel | 200 000 | EUR | 304 bps | 01-07-24 | 30-06-26 |
| Immobel | 3 000 | EUR | 5 bps | 29-01-21 | 31-01-25 |
| Immobel | 20 000 | EUR | 5 bps | 03-11-21 | 31-01-25 |
| Infinito | 5 000 | EUR | 249 bps | 30-04-24 | 31-10-26 |
| Infinito | 5 000 | EUR | 265 bps | 30-04-24 | 31-07-26 |
| Infinito Holding | 19 550 | EUR | 249 bps | 30-04-24 | 31-10-26 |
| Infinito Holding | 19 550 | EUR | 265 bps | 30-04-24 | 31-07-26 |
| NORTH LIVING | 11 367 | EUR | 301.5 bps | 29-12-23 | 31-12-25 |
| NORTH OFFICES | 19 433 | EUR | 301.5 bps | 29-12-23 | 31-12-25 |
| NORTH PUBLIC | 2 933 | EUR | 301.5 bps | 29-12-23 | 31-12-25 |
| NORTH RETAIL | 1 467 | EUR | 301.5 bps | 29-12-23 | 31-12-25 |
| NORTH STUDENT HOUSING | 1 467 | EUR | 301.5 bps | 29-12-23 | 31-12-25 |

Les caps et les swaps de taux d'intérêt sont formellement désignés et qualifiés comme couverture de flux de trésorerie et sont comptabilisés dans le bilan consolidé sous les autres actifs financiers courants et non courants pour un montant total de 5,2 millions d'euros, et dans les instruments financiers dérivés sous les passifs non courants pour un montant total de 1,9 million d'euros.

Les différents caps et swaps de taux d'intérêt font que la position totale d'encours de la dette financière d'Immobel est couverte à hauteur de 88 %. Une augmentation de 1 % du taux d'intérêt se traduirait par une augmentation annuelle de la charge d'intérêt sur la dette de 1,5 million d'euros.

Informations sur la juste valeur des instruments financiers

Le tableau suivant répertorie les différentes catégories d'actifs et de passifs financiers avec leur valeur comptable au bilan et leur juste valeur respective et ventilée selon la catégorie d'évaluation.

La juste valeur des instruments financiers est déterminée comme suit :

- Si leur échéance est à court terme (par exemple : créances et dettes commerciales), la juste valeur est présumée proche du coût amorti,
- Pour les dettes à taux fixe, sur la base de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs, estimés sur la base des taux du marché à la clôture.
- Pour les dettes à taux variable, la juste valeur est présumée similaire au coût amorti.
- Pour les instruments financiers dérivés, la juste valeur est déterminée sur la base de la valeur actualisée des flux de trésorerie estimés sur la base des courbes des taux d'intérêt à terme. Cette valeur est communiquée par l'institution financière contrepartie.

- Pour les obligations cotées, sur la base de la cotation à la clôture.

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

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

| EUR ('000) | Montants comptabilisés conformément à IFRS 9 | | | | | |
|--|--|-----------------------------|----------------|---|-------------------------|------------------------------|
| | Niveau de la juste valeur | Valeur comptable 30/06/2024 | Au coût amorti | A la juste valeur par le biais du compte de résultats | Juste valeur 30/06/2024 | Cash flow hedging 30/06/2023 |
| ACTIFS | | | | | | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 100 034 | 100 034 | | 100 034 | |
| Autres actifs financiers courants | Niveau 2 | 770 | | | 770 | |
| Autres actifs financiers non courants | Niveau 2 | 4 405 | | | 4 405 | |
| Avances aux coentreprises et entreprises associées | Niveau 2 | 116 254 | 116 254 | | 116 254 | |
| TOTAL | | 221 463 | 216 288 | | 221 463 | |
| PASSIFS | | | | | | |
| Dettes portant intérêts | Niveau 1 | 375 000 | 375 000 | | 375 000 | |
| Dettes portant intérêts | Niveau 2 | 595 645 | 595 645 | | 595 645 | |
| Instruments financiers dérivés | Niveau 2 | 1 931 | | | 1 931 | |
| Avances des entreprises et entreprises associées | Niveau 2 | 18 377 | 18 377 | | 18 377 | |
| TOTAL | | 990 953 | 989 022 | | 990 953 | |

| EUR ('000) | Montants comptabilisés conformément à IFRS 9 | | | | | |
|--|--|-----------------------------|----------------|---|-------------------------|------------------------------|
| | Niveau de la juste valeur | Valeur comptable 31/12/2023 | Au coût amorti | A la juste valeur par le biais du compte de résultats | Juste valeur 31/12/2023 | Cash flow hedging 31/12/2023 |
| ACTIFS | | | | | | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 132 080 | 132 080 | | 132 080 | |
| Autres actifs financiers courants | Niveau 2 | 2 696 | | | 2 696 | |
| Autres actifs financiers non courants | Niveau 2 | 1 422 | | | 1 422 | |
| Avances aux coentreprises et entreprises associées | Niveau 2 | 119 760 | 119 760 | | 119 760 | |
| TOTAL | | 255 958 | 251 840 | | 255 958 | |
| PASSIFS | | | | | | |
| Dettes portant intérêts | Niveau 1 | 375 000 | 375 000 | | 375 000 | |
| Dettes portant intérêts | Niveau 2 | 589 128 | 589 128 | | 589 128 | |
| Instruments financiers dérivés | Niveau 2 | 4 943 | | | 4 943 | |
| Avances des entreprises et entreprises associées | Niveau 2 | 25 244 | 25 244 | | 25 244 | |
| TOTAL | | 994 315 | 989 372 | | 994 315 | |

La société n'a apporté aucune modification à sa politique de gestion des risques financiers au cours du premier semestre 2024.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Immobel utilise des structures largement centralisées pour la mise en commun de la trésorerie et des équivalents de trésorerie au niveau du Groupe. La position centrale des liquidités est calculée mensuellement selon une méthode bottom-up sur une période coulissante de douze mois. La planification des liquidités est complétée par des tests de résistance mensuels. Les engagements en capitaux sont limités et aucune ligne de crédit ni obligation significative n'arrive à échéance au cours de 2024.

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 2024, le Groupe était soit en conformité avec l'ensemble de ces engagements financiers, soit avait obtenu une dérogation pour ces engagements. Cette situation devrait se maintenir pour les prochains points de test au cours des 12 mois à venir.

RISQUE DE FLUCTUATION DES MONNAIES ÉTRANGÈRES

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

Swap de taux de change : en décembre 2023, la société a conclu un accord pour échanger le risque de change lié à la conversion de 40 millions de PLN en EUR le 31 octobre 2024 contre un taux de change convenu.

Note 26. Dettes commerciales

Cette rubrique se ventile comme suit par zone géographique :

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|----------------------------------|------------|---------------|---------------|
| Belgique | | 21 252 | 27 971 |
| Luxembourg | | 9 803 | 7 407 |
| France | | 17 443 | 24 833 |
| Allemagne | | 15 674 | 16 164 |
| Pologne | | 3 597 | 255 |
| Espagne | | 4 074 | 4 088 |
| TOTAL DETTES COMMERCIALES | | 71 843 | 80 718 |

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

Note 27. Passifs de contrats

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

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|----------------------------------|------------|----------------|---------------|
| Belgique | | 9 909 | 12 130 |
| Luxembourg | | 12 082 | 8 607 |
| France | | 7 259 | 2 670 |
| Pologne | | 77 790 | 58 142 |
| TOTAL PASSIFS DE CONTRATS | | 107 040 | 81 549 |

L'augmentation des passifs de contrats est principalement due aux projets Liewen au Luxembourg et Granaria en Pologne.

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

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

Note 28. Dettes sociales, TVA, charges à payer et autres montants à payer

Les composantes de ce compte sont les suivantes :

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|--|------------|---------------|---------------|
| Dettes sociales | | 887 | 1 167 |
| Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer | | 6 890 | 11 319 |
| Charges à imputer | | 2 674 | 14 467 |
| Autres passifs courants | | 6 795 | 4 115 |
| Autres passifs avec partenaires commerciaux | | 7 926 | 10 189 |
| TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS | | 25 172 | 41 257 |

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

Note 29. Variation du fonds de roulement

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

| | EUR ('000) | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|---|------------|----------------|-----------------|
| Stocks, incluant les acquisitions et ventes de filiales détentrices d'un projet dédié | | -21 657 | -131 322 |
| Créances à moins d'un an | | -7 844 | 13 077 |
| Frais reportés et produits à recevoir | | 10 550 | 7 276 |
| Dettes commerciales | | 16 616 | 12 429 |
| Dettes à payer au titre des impôts et de la sécurité sociale | | -4 709 | -7 534 |
| Charges à payer et produits constatés d'avance | | -11 376 | -4 846 |
| Autres dettes avec partenaires commerciaux | | 1 193 | -4 329 |
| VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT | | -17 227 | -115 249 |

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

Note 30. Saisonnalité des résultats

En raison du caractère intrinsèque des activités de l'entreprise, le développement immobilier, les résultats du premier semestre 2024 ne peuvent pas être extrapolés à l'ensemble de l'année. Ces résultats dépendent des transactions finales effectuées avant le 31 décembre 2024.

Note 31. Continuité d'exploitation

Sur la base des lignes de crédit disponibles et engagées et des liquidités disponibles, et en tenant compte du modèle de prévision des liquidités avec ses différents scénarios reflétant l'environnement économique actuel, la continuité d'exploitation de la société reste appropriée et confirme les bonnes perspectives du groupe. En outre, le groupe continue de disposer de différentes options pour gérer les besoins de trésorerie à court terme, telles que le report du lancement de nouveaux projets jusqu'à ce qu'un objectif raisonnable de prévente ait été atteint, la recherche de partenaires pour co-développer des projets de taille importante et l'accélération de la sortie des projets ; il n'a pas non plus d'engagements d'acquisition significatifs en 2024 et 2025 et dispose d'une marge de manœuvre suffisante en ce qui concerne les engagements obligatoires.

Note 32. Événements significatifs postérieurs à la clôture intermédiaire

Immobel a décidé de ne pas exercer l'option d'achat sur les tours Proximus, dont l'échéance est fixée au 21 août 2024. Immobel a entièrement déprécié le projet pour un montant total de 48 millions d'euros. Cette dépréciation

est déjà prise en compte dans les états financiers. Nous faisons référence au communiqué de presse publié le 22 août 2024.

Immobel a signé une lettre d'intention pour la vente d'un hôtel à Gdansk et a vendu une partie des bureaux (6 800 m²) du projet De Brouckère à Bruxelles à Nationale Loterij/Loterie Nationale.

Aucun autre événement significatif n'est survenu entre la date de clôture du 30 juin 2024 et le 12 septembre 2024, date à laquelle les états financiers ont été approuvés par le conseil d'administration.

Note 33. Parties liées

Les transactions des parties liées décrites dans la note 31 des Notes sur les états financiers consolidés au 31 décembre 2023 n'ont pas changé de manière significative à la fin du mois de juin 2024.

IV. Déclaration de la direction

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

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

V. Rapport de l'auditeur



Rapport du commissaire au conseil d'administration de ImmoBel SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de 6 mois close le 30 juin 2024

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé résumé de la situation financière d'ImmoBel SA arrêté au 30 juin 2024 ainsi que des états consolidés résumés du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et l'état consolidé résumé du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). Le conseil d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

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



Rapport du commissaire au conseil d'administration de ImmoBel SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de 6 mois close le 30 juin 2024

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de 6 mois close le 30 juin 2024 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Zaventem, le 12 septembre 2024

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par



Filip De Bock
Réviseur d'Entreprises