



Tussentijds rapport per 30 juni 2015

Inhoud

	<u>Pages</u>
1. Tussentijds beheersverslag.....	1 - 3
2. Verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten	
2.1 Overzicht van het volledig resultaat.....	4
2.2 Overzicht van de financiële positie.....	5
2.3 Kasstroomoverzicht.....	6
2.4 Mutatieoverzicht van het eigen vermogen.....	7
2.5 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten.....	8 - 23
3. Verklaring van de verantwoordelijke personen.....	24
4. Verslag van de commissaris.....	25

TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG

Het bedrijfsresultaat van IMMOBEL per 30 juni 2015 bedraagt 11,86 MEUR, te vergelijken met een bedrijfsresultaat van 26,09 MEUR per 30 juni 2014.

Dit bedrijfsresultaat is sterk beïnvloed door het gedeelte Kantoren met de verkoop van het project Gateway, alsook belangrijke activiteiten in Verkaveling.

De financiële kosten bedragen 3,55 MEUR tegen 3,70 MEUR in 2014.

Het nettoresultaat over de periode bedraagt 8,27 MEUR tegen 22,3 MEUR per 30 juni 2014.

Markante feiten voor de periode

a) In België

Aankopen

In het kader van het departement Verkaveling hadden de aankopen van gronden betrekking op ongeveer 20 ha waarvan 8,6 ha onder opschortende voorwaarden.

Verkopen

- IMMOBEL heeft (in partnerschap met Codic) de verkoop van het project Gateway aan Befimmo afgerond. De effectieve overdracht van zowel de erfpacht op de grond als de huidige constructies, alsook de betaling van een eerste gedeelte van de aankoopprijs vonden plaats op 27 april 2015. De niet-afgewerkte constructies zullen worden overgedragen naargelang de evolutie van de werken. De voorlopige oplevering evenals de overdracht zijn voorzien voor september 2016.
- IMMOBEL heeft gedurende dit eerste semester 87 huizen en appartementen in de volgende projecten verkocht: Belair 3, Charmeraië, Clos Bourgeois en Etterbeek-Devroye in Brussel, Duinenzicht in Bredene, Bella Vita in Waterloo.
- Voor de activiteit Verkaveling hadden de verkopen betrekking op 10 ha gronden, waaronder 66 bouwgronden in de verkavelingen in Borgworm, Eigenbrakel, Eupen, Geel, Middelkerke, Soumagne, Ukkel en Waterloo.

Vergunningen en werken

- De stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 140 woningen in Elsene in het kader van het project Universalis Park werd afgeleverd op 18 juni 2015.
- De sloopwerken van het project Sint-Anna (in Oudergem) zijn gestart.
- De bouwwerken van de Residentie George Grard in Oostduinkerke (die 23 appartementen zal omvatten) zijn gestart.
- De eerste appartementen van het Clos Bourgeois in Sint-Agatha-Berchem (project van 78 appartementen) werden in ontvangst genomen.
- Wegenwerken zijn aan de gang in de verkavelingen van Andenne, Eghezée, Montzen, Soumagne, Stembert en Borgworm.

b) Groothertogdom Luxemburg

Aankopen

Na de afsluiting per 30 juni 2015 heeft IMMOBEL op 9 juli jl. in partnerschap (met CLI, dochteronderneming van CFE) onroerende goederen gekocht die eigendom waren van Mavin Property Fund, een Bevek gecontroleerd door Breevast. De aangekochte goederen omvatten:

- Stad Luxemburg – Route d’Esch 242-248 (beschikt over een bijzonder plan van aanleg – BPA), een grond (en constructies bestemd voor afbraak) van 16.255 m² waarop een Residentieel, Commercieel en Kantorenproject met een bovengrondse oppervlakte van 40.000 m² kan worden ontwikkeld, op voorwaarde dat de ad-hoc-vergunningen worden verkregen.
- Gemeente Differdange – Place des Alliés 18, een grond van 3.863 m² die beschikt over een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 50 appartementen en handelsruimtes met een oppervlakte van 2.350 m².

Naargelang de opportuniteiten en de marktvoorwaarden zullen deze projecten geheel of gedeeltelijk ontwikkeld of doorverkocht worden.

Verkopen

- De verkopen van appartementen van het project Green Hill (participatie 50% met CLI, dochteronderneming van CFE) lopen op hun einde. De akte betreffende het laatste appartement werd ondertekend tijdens het eerste semester van 2015.
- De gesprekken betreffende de verkoop van het kantoorproject WestSide (bestaande uit 11.700 m²) worden voortgezet. Dit gebouw wordt al 7 jaar in de handel gebracht.

Verhuur

Het project WestSide had een bezettingsgraad van 82% op 30 juni. Op die datum bevonden de onderhandelingen betreffende bijkomende verhuringen zich in een vergevorderd stadium.

Vergunningen en werken

De werken van het project Kons werden voortgezet ondanks een ernstige vertraging opgelopen tijdens de afbraak. De doelstelling van oplevering eind 2016 blijft haalbaar.

c) Polen

Aankopen

Eind maart ondertekenden IMMOBEL en zijn partner (Multibud) met de stad Gdansk het contract voor de ontwikkeling van 1,8 ha op het Graanschuureiland. Dit 'Granaria'-project beoogt de ontwikkeling in 4 fasen van ongeveer 60.000 m² residentiële en commerciële oppervlakten, alsook een hotel en parkings.

Verhuur

- Het project Okraglak in Poznan had een bezettingsgraad van 99% op 30 juni. De gesprekken betreffende de verkoop van dit project worden voortgezet. Het gebouw is sinds augustus 2012 te koop.
- Het project Cedet in Warschau heeft een voorverhuuringsgraad van 25%. Gesprekken betreffende bijkomende voorverhuringen worden voortgezet.

Vergunningen en werken

- De werken van het project Cedet zijn begonnen in april 2015 en verlopen overeenkomstig de laatste planning. De oplevering is voorzien op in het tweede semester van 2017.
- In maart 2015 werden de stedenbouwkundige vergunningen verkregen voor de eerste fase (45 huizen) van het Residentieel project Eko Natolin. De wegen werden er in mei 2015 afgewerkt.

FINANCE

Tijdens het eerste semester van het jaar 2015 voerde IMMOBEL onderhandelingen met zijn banken over de vernieuwing van zijn kredietlijn Verkaveling (40 MEUR) voor een termijn van 3 jaar. De onderneming heeft eveneens, alleen of met haar partners, kredietlijnen verkregen of vernieuwd voor ongeveer 30 MEUR met betrekking tot 3 projecten (Route d'Esch, Brussels Tower en West Side Village).

2.1 GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG RESULTAAT

(IN DUIZENDEN EURO)

	Nota's	30-06-2015	30-06-2014
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		40 561	21 890
Omzet	5	36 828	15 768
Overige bedrijfsopbrengsten	6	3 733	6 122
BEDRIJFSKOSTEN		-29 309	-19 748
Kostprijs van de omzet	7	-19 898	-12 207
Personeelskosten	8	-3 219	-3 763
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		- 268	- 146
Overige bedrijfskosten	9	-5 924	-3 632
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	10-14	603	23 945
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-	24 086
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		603	- 141
BEDRIJFSRESULTAAT		11 855	26 087
Renteopbrengsten		1 093	1 141
Rentelasten		-4 487	-4 777
Overige financiële opbrengsten		16	154
Overige financiële kosten		- 172	- 218
FINANCIËEL RESULTAAT	11	-3 550	-3 700
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		8 305	22 387
Belastingen	12	- 40	- 84
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		8 265	22 303
RESULTAAT VAN DE PERIODE		8 265	22 303
Aandeel van de minderheidsbelangen		-6	- 1
AANDEEL VAN IMMOBEL		8 271	22 304
RESULTAAT VAN DE PERIODE		8 265	22 303
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		87	9
Omrekeningsverschillen		87	9
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		87	9
GLOBAAL RESULTAAT VAN DE PERIODE		8 352	22 312
Aandeel van de minderheidsbelangen		- 6	- 1
AANDEEL VAN IMMOBEL		8 358	22 313
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (EUR) (BASIS EN VERWATERD)	13	2,01	5,41
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (EUR) (BASIS EN VERWATERD)		2,03	5,41

2.2 GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

(IN DUIZENDEN EURO)

ACTIVA	Nota's	30-06-2015	31-12-2014
VASTE ACTIVA		66 481	77 493
Immateriële vaste activa		191	154
Materiële vaste activa		810	873
Vastgoedbeleggingen		2 714	2 714
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	14	62 370	73 356
Uitgestelde belastingvorderingen		145	145
Overige vaste activa		251	251
VLOTTENDE ACTIVA		405 967	366 980
Voorraden	15	322 317	310 971
Handelsvorderingen	16	9 499	6 383
Fiscale vorderingen		129	74
Overige vlottende activa	17	27 487	24 082
Geldmiddelen en kasequivalenten	18	46 535	25 470
TOTAAL ACTIVA		472 448	444 473

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Nota's	30-06-2015	31-12-2014
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		201 774	196 711
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL		201 763	196 703
Kapitaal		60 302	60 302
Ingehouden winsten		141 129	136 156
Reserves		332	245
MINDERHEIDSBELANGEN		11	8
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		162 284	152 446
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		429	429
Voorzieningen	19	24	24
Financiële schulden	18	160 322	150 484
Handelsschulden	20	1 509	1 509
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		108 390	95 316
Voorzieningen	19	3 480	3 483
Financiële schulden	18	69 801	67 726
Handelsschulden	20	16 048	12 251
Fiscale schulden		170	149
Afgeleide financiële instrumenten	18	- 4	80
Overige kortlopende passiva	21	18 895	11 627
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		472 448	444 473

2.3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(IN DUIZENDEN EURO)

	Nota's	30-06-2015	30-06-2014
Bedrijfsopbrengsten		40 561	21 890
Bedrijfskosten		-29 309	-19 748
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		268	146
Wijziging van voorzieningen		- 3	- 3
Verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-	31 536
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	14	13 543	-
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	14	-1 921	-12 013
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		23 139	21 808
Schommeling van het bedrijfskapitaal	22	-6 282	-8 080
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN		16 857	13 728
Betaalde rente		-5 212	-5 133
Ontvangen rente		1 093	1 141
Betaalde belastingen		- 74	306
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		12 664	10 042
Aanschaffingen van immateriële, materiële en overige vaste activa		- 118	- 60
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		- 118	- 60
Nieuwe leningen	18	18 948	3 162
Terugbetaling leningen	18	-6 975	-2 200
Overige financieringskasstromen		- 156	- 64
Betaalde bruto dividenden		-3 298	-
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		8 519	898
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		21 065	10 880
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR		25 470	16 486
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR		46 535	27 366

De overname en verkopen van projecten, ongeacht of dit rechtstreeks of onrechtstreeks via de overname of de verkoop van een onderneming toegewijd aan een project (dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen) gebeurt, worden niet beschouwd als investeringsactiviteiten en worden rechtstreeks opgenomen in de kasstromen uit bedrijfsactiviteiten.

2.4 GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(IN DUIZENDEN EURO)

	KAPITAAL	INGEHOU- DEN WINSTEN	RESERVE IN VERBAND MET KASSTROOM- AFDEKKING	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN- PLANNEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKEN- BAAR AAN DE GROEP	MINDE RHEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2014							
SALDO PER 01-01-2014	60 302	122 710	310	- 154	183 168	9	183 177
Totaal volledig resultaat van de periode		22 304	9		22 313	- 1	22 312
SCHOMMELINGEN VAN DE PERIODE		22 304	9		22 313	- 1	22 312
SALDO PER 30-06-2014	60 302	145 014	319	- 154	205 481	8	205 489
2015							
SALDO PER 01-01-2015	60 302	136 156	- 57	302	196 703	8	196 711
Totaal volledig resultaat van de periode		8 271	87		8 358	- 6	8 352
Dividenden aan aandeelhouders		-3 298			-3 298		-3 298
Andere bewegingen						9	9
SCHOMMELINGEN VAN DE PERIODE		4 973	87		5 060	3	5 063
SALDO PER 30-06-2015	60 302	141 129	30	302	201 763	11	201 774

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

1. VOORBEREIDINGSBASIS

De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten zijn opgesteld in overeenstemming met de IAS-norm 34, Tussentijdse Financiële Verslaggeving, die toepasselijk is binnen de Europese Unie.

2. BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES EN METHODEN

De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs met uitzondering van de vastgoedbeleggingen, de aandelen bestemd voor transacties, de aandelen beschikbaar voor de verkoop en de afgeleide financiële instrumenten die gewaardeerd worden aan hun reële waarde. De boekhoudkundige principes en methoden aangewend bij het opstellen van de halfjaarlijkse financiële staten zijn dezelfde als die aangewend bij de jaarlijkse financiële staten van het boekjaar 2014, met uitzondering van de volgende standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2015 :

- Verbeteringen aan IFRS (2011-2013) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2015)
- IFRIC 21 *Heffingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 17 juni 2014)

De toepassing van deze normen en interpretaties heeft geen betekenisvolle impact op de geconsolideerde staten van de groep gehad.

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2015 :

- IFRS 9 *Financiële Instrumenten* en de daaropvolgende aanpassingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 14 *Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 15 *Opbrengsten uit contracten met klanten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Verbeteringen aan IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Verbeteringen aan IFRS (2012-2014) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 *Investeringsentiteiten: Toepassing van de consolidatievrijstelling* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 *Verkoop of inbreng van activa tussen investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerking van overnames van deelnemingen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 1 *Presentatie van jaarrekeningen – Initiatief rond informatieverschaffing* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 38 *Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 41 *Materiële vaste activa en biologische activa – Dragende planten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Aanpassing van IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening - Equity methode* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

De impact van deze nieuwe normen wordt op dit ogenblik geanalyseerd, en meer in het bijzonder voor IFRS 15 dewelke wijzigingen zal teweegbrengen in de verwerking van de inkomsten in vergelijking tot de interpretatie van IFRIC 15, bij voorbeeld door gemakkelijker toe te laten inkomsten te herkennen in functie van het voltooiingspercentage.

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

3. VOORNAAMSTE OORDELEN EN SCHATTINGEN

De voornaamste oordelen en schattingen zijn dezelfde als deze beschreven op pagina 90 (punt 20) van het Jaarverslag 2014. Ze hebben vooral betrekking op de uitgestelde belastingactiva, afschrijvingen en waardeverminderingen op activa, voorzieningen, projecten in voorraad en bouwcontracten.

4. CONSOLIDATIEKRING

Wijzigingen in de consolidatiekring - aantal entiteiten

	30-06-2015	31-12-2014
Dochterondernemingen - globale integratie	28	27
Joint ventures- vermogensmutatie	19	17
Geassocieerde ondernemingen - vermogensmutatie	3	3
TOTAAL	50	47

Tijdens het eerste semester 2015 heeft de consolidatiekring de volgende bewegingen geregistreerd :

- Overdrachten van 10% van de vennootschappen Granaria Developpt Gdansk (voorheen Immobil Poland SPV 10) en Hotel Granaria Developpt (voorheen Immobil Poland SPV 11H)
- Aanschaffing van 90% van de aandelen van de vennootschap Granaria Developpt Gdansk Bis

Overdrachten en aanschaffingen hierboven hebben betrekking op de ontwikkeling van het project *Graanschuureiland* in Gdansk (Polen).

Oprichting van de vennootschappen M1 & M7 (50% eigendom van IMMOBEL), vennootschappen bestemd voor een residentiële ontwikkeling in het Groothertogdom Luxemburg.

5. SECTORIËLE INFORMATIE - FINANCIËLE GEGEVENS PER SECTOR

De sectoriële informatie wordt voorgesteld rekening houdend met de operationele sectoren. De resultaten en activa en verplichtingen van de sectoren omvatten elementen die ofwel rechtstreeks, ofwel op basis van een verdeelsleutel toe te wijzen zijn aan een segment.

De kernactiviteit van de Groep, vastgoedontwikkeling, omvat de activiteiten "kantoren", "residentiële ontwikkeling" en "verkaveling".

Er zijn geen transacties tussen de verschillende sectoren. De Groep is actief in België, in het Groothertogdom Luxemburg en in Polen. De verdeling van de omzet per land is afhankelijk van het land waarin de prestaties zijn uitgevoerd.

In overeenstemming met de IFRS standaarden, past de Vennootschap sedert 1 januari 2014 de IFRS 11-standaard toe. Deze norm wijzigt sterk de interpretatie van de financiële staten van de Vennootschap, zonder echter de nettowinst en het eigen vermogen te wijzigen. De Raad van Bestuur is van mening dat de financiële gegevens vóór IFRS 11 een beter beeld van de activiteiten en van de jaarrekening geven. Deze interne financiële staten worden door de Raad van Bestuur en het Management gebruikt om de financiële prestaties van de Groep op te volgen.

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING (VÓÓR TOEPASSING VAN IFRS 11)

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	30-06-2015	30-06-2014
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	62 649	147 673
Omzet	58 688	141 425
Overige bedrijfsopbrengsten	3 961	6 248
BEDRIJFSKOSTEN	-48 917	-119 743
Kostprijs van de omzet	-38 964	-107 439
Personeelskosten	-3 219	-3 763
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	- 269	- 148
Overige bedrijfskosten	-6 465	-8 393
BEDRIJFSRESULTAAT	13 732	27 930
Renteopbrengsten	192	121
Rentelasten	-4 773	-5 102
Overige financiële opbrengsten / kosten	- 249	- 117
FINANCIEEL RESULTAAT	-4 830	-5 098
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	- 131	- 2
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	8 771	22 830
Belastingen	- 506	- 527
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	8 265	22 303
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	8 265	22 303
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 6	- 1
AANDEEL VAN IMMOBEL	8 271	22 304

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	OMZET		BEDRIJFSRESULTAAT	
	30-06-2015	30-06-2014	30-06-2015	30-06-2014
KANTOREN				
België	20 055	114 865	6 816	22 743
Groothertogdom Luxemburg	-	-	752	949
Polen	-	-	- 297	- 567
SUBTOTAAL KANTOREN	20 055	114 865	7 271	23 125
RESIDENTIEEL				
België	23 716	13 156	438	2 027
Groothertogdom Luxemburg	3 077	7 002	1 022	1 118
Polen	-	852	- 25	407
SUBTOTAAL RESIDENTIEEL	26 793	21 010	1 435	3 552
VERKAVELING				
België	11 840	5 550	5 026	1 253
SUBTOTAAL VERKAVELING	11 840	5 550	5 026	1 253
TOTAAL GECONSOLIDEERD	58 688	141 425	13 732	27 930
België	55 611	133 571	12 280	26 023
Groothertogdom Luxemburg	3 077	7 002	1 774	2 067
Polen	-	852	- 322	- 160
Financieel resultaat			-4 830	-5 098
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen			- 131	- 2
Belastingen			- 506	- 527
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN			8 265	22 303
NETTORESULTAAT			8 265	22 303

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING (VÓÓR TOEPASSING VAN IFRS 11)

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	30-06-2015	31-12-2014
VASTE ACTIVA	4 790	5 032
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	590	806
Overige vaste activa	4 200	4 226
VLOTTENDE ACTIVA	523 382	492 191
Voorraden	431 644	423 479
Handelsvorderingen en overige vlottende activa	34 483	36 726
Geldmiddelen en kasequivalenten	57 255	31 986
TOTAAL ACTIVA	528 172	497 223
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	201 774	196 711
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	177 001	166 846
Financiële schulden	174 730	164 488
Overige langlopende verplichtingen	2 271	2 358
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	149 397	133 666
Financiële schulden	102 314	99 393
Handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen	47 083	34 273
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	528 172	497 223

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	KANTO- REN	RESIDENTI- EEL	VERKAVE- LING	GECONSO- LIDEERD
30-06-2015				
Sectoriële activa	249 479	120 612	99 624	469 715
Niet-toegewezen elementen				58 457
TOTAAL DER ACTIVA				528 172
Sectoriële passiva	25 393	18 197	3 909	47 499
Niet-toegewezen elementen				278 289
TOTAAL DER PASSIVA				325 788
31-12-2014				
Sectoriële activa	248 148	117 232	98 493	463 873
Niet-toegewezen elementen				33 350
TOTAAL DER ACTIVA				497 223
Sectoriële passiva	26 003	18 197	3 909	48 109
Niet-toegewezen elementen				278 289
TOTAAL DER PASSIVA				326 398

Vaste activa worden aan de sector op basis van een verdeelsleutel toegewezen.

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING (VÓÓR TOEPASSING VAN IFRS 11)

VOORRADEN

De ventilatie van de voorraden per sector is de volgende:

	30-06-2015	31-12-2014
Kantoren	232 950	227 454
Residentieel	105 110	103 226
Verkaveling	93 584	92 799
TOTAAL VOORRADEN	431 644	423 479

De verdeling van de voorraden per geografische zone is de volgende:

	30-06-2015	31-12-2014
België	303 846	298 986
Groothertogdom Luxemburg	58 244	56 979
Polen	69 554	67 514
TOTAAL VOORRADEN	431 644	423 479

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:

	30-06-2015	31-12-2014
VOORRADEN OP 1 JANUARI	423 479	464 655
Inkopen van het boekjaar	7 628	4 931
Ontwikkelingen van het boekjaar	38 344	77 504
Overdrachten van het boekjaar	-38 932	-123 774
Leningskosten	1 130	1 592
Geboekte waardeverminderingen	- 5	-1 429
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	8 165	-41 176
VOORRADEN OP 30 JUNI / 31 DECEMBER	431 644	423 479

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per sector:

	AANKOPEN	ONTWIKKE- LINGEN	OVER- DRACHTEN	LENINGS- KOSTEN	NETTO WAARDE- VERMINDE- RINGEN	NETTO
Kantoren	5 122	11 169	-11 573	783	- 5	5 496
Residentieel	796	23 622	-22 881	347	-	1 884
Verkaveling	1 710	3 553	-4 478	-	-	785
TOTAAL	7 628	38 344	-38 932	1 130	- 5	8 165

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per geografische zone:

	AANKOPEN	ONTWIKKE- LINGEN	OVER- DRACHTEN	LENINGS- KOSTEN	NETTO WAARDE- VERMINDE- RINGEN	NETTO
Kantoren	6 832	34 210	-36 806	629	- 5	4 860
Residentieel	-	3 172	-2 126	220	-	1 266
Verkaveling	796	962	-	281	-	2 039
TOTAAL	7 628	38 344	-38 932	1 130	- 5	8 165

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

6. OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Kunnen als volgt onderverdeeld worden:	30-06-2015	30-06-2014
Huurinkomsten op projecten bestemd voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling	2 573	3 488
Subsidies ontvangen in verband met de verkoop van een residentieel project	-	1 011
Andere opbrengsten (recuperatie van kosten, verschillende doorrekening van kosten...)	1 160	1 623
TOTAAL	3 733	6 122

7. KOSTPRIJS VAN DE OMZET

De kostprijs van de omzet kan als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst:	30-06-2015	30-06-2014
Kantoren	-5 244	227
Residentieel	-10 163	-9 364
Verkaveling	-4 491	-3 070
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET	-19 898	-12 207

8. PERSONEELSKOSTEN

Deze rubriek omvat de bezoldigingen en vergoedingen van het personeel, de Leden van het Uitvoerend Comité en van de niet-uitvoerende Bestuurders.

9. OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

Kunnen als volgt onderverdeeld worden:	30-06-2015	30-06-2014
Diensten en diverse goederen	-5 077	-3 329
Overige kosten	- 850	- 306
Voorzieningen voor risico's en kosten	3	3
OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN	-5 924	-3 632

10. JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

Het aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde deelnemingen is als volgt:

	30-06-2015	30-06-2014
Bedrijfsresultaat	2 551	1 795
Financieel resultaat	-1 455	-1 470
Belastingen	- 493	- 466
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	603	- 141

11. FINANCIËEL RESULTAAT

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld:	30-06-2015	30-06-2014
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-5 091	-5 075
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling	564	159
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	84	146
Renteopbrengsten	1 031	1 124
Overige financiële lasten en opbrengsten	- 138	- 54
FINANCIËEL RESULTAAT	-3 550	-3 700

12. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

De belastingen op het resultaat zijn de volgende:	30-06-2015	30-06-2014
Lopende belastingen	- 40	- 53
Uitgestelde belastingen	-	- 31
TOTALE BELASTINGSLAST IN DE RESULTATENREKENING	- 40	- 84

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

13. RESULTAAT PER AANDEEL

Aangezien er geen uitstaande potentiële verwatering van gewone aandelen bestaat, is het basisresultaat per aandeel gelijk aan het verwaterde resultaat per aandeel.

Het basisresultaat en het verwaterde resultaat per aandeel worden bepaald aan de hand van de volgende gegevens:

	30-06-2015	30-06-2014
Gemiddeld aantal aandelen beschouwd voor het basisresultaat en het verwaterde resultaat	4 121 987	4 121 987
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	8 265	22 303
Nettowinst, aandeel van de Groep	8 271	22 304
Netto per aandeel (in EUR):		
- Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	2,01	5,41
- Nettowinst, aandeel van de Groep	2,01	5,41

SEIZOENSGEBONDEN KARAKTER VAN DE RESULTATEN

Gezien het specifieke karakter van de activiteit Vastgoedontwikkeling kunnen de resultaten van het eerste halfjaar 2015 niet geëxtrapoleerd worden naar het hele jaar. Deze zijn afhankelijk van de operaties die definitief afgehandeld zullen zijn vóór 31 december 2015.

14. DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

De bijdragen van de joint ventures en geassocieerde deelnemingen in het geconsolideerd overzicht van de financiële positie en in het geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat is als volgt:

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	30-06-2015	31-12-2014
Deelnemingen in joint ventures	61 780	71 816
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	590	1 540
TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	62 370	73 356

De boekwaarde van de deelnemingen evolueert als volgt:

WAARDE OP 1 JANUARI	73 356	69 238
Aandeel in het resultaat	603	1 037
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde	1 921	21 764
Verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-	-8 773
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-13 543	-9 310
Waardeverlies op de deelnemingen	33	- 565
Omrekeningsverschillen		- 35
MUTATIES VAN HET BOEKJAAR	-10 986	4 118
WAARDE OP 30 JUNI / 31 DECEMBER	62 370	73 356

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG RESULTAAT	30-06-2015	30-06-2014
Aandeel in het resultaat van de joint ventures	733	- 140
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	- 131	- 2
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	603	- 141

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

14. DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

De volgende tabel toont de bijdrage van joint ventures en geassocieerde deelnemingen in het overzicht van de financiële positie en in het overzicht van het volledig resultaat.

NAMEN	AANDEEL VAN DE GROEP IN %		BOEKWAARDE VAN DE DEELNEMINGEN		AANDEEL IN HET VOLLEDIG RESULTAAT	
	30-06-2015	31-12-2014	30-06-2015	31-12-2014	30-06-2015	30-06-2014
Bella Vita	50,0%	50,0%	6 857	6 334	509	362
CBD International	50,0%	50,0%	- 450	- 300	- 150	- 247
Château de Beggen	50,0%	50,0%	1 918	2 796	606	570
Espace Trianon	50,0%	50,0%	2 448	2 469	- 21	104
Fanster Enterprise	50,0%	50,0%	- 77	- 197	- 43	279
Foncière du Parc	50,0%	50,0%	877	880	- 3	2
Gateway	50,0%	50,0%	615	11 212	608	- 83
Ilot Ecluse	50,0%	50,0%	192	194	- 2	- 3
Intergénérationnel de Waterloo	50,0%	50,0%	20	23	- 2	- 1
Pef Kons Investment	33,3%	33,3%	9 224	9 035	- 256	- 358
M1	50,0%	-	150	-	-	-
M7	50,0%	-	150	-	-	-
RAC 2	40,0%	40,0%	8 289	8 477	- 505	- 316
RAC 3	40,0%	40,0%	2 833	2 453	358	- 19
RAC 4	40,0%	40,0%	12 423	12 424	- 59	- 28
Société Espace Léopold	50,0%	50,0%	2 320	2 364	- 44	- 27
Temider Enterprise	50,0%	50,0%	1 351	1 279	47	- 34
Universalis Park	50,0%	50,0%	12 514	12 238	- 301	- 335
Vilpro	50,0%	50,0%	126	134	- 8	- 6
TOTAAL JOINT VENTURES			61 780	71 816	733	- 140
DHR Clos du Château	33,3%	33,3%		135		
Espace Midi	20,0%	20,0%	34	779	- 10	2
Graspa Development	25,0%	25,0%	467	626	- 173	- 76
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			590	1 540	- 131	- 2
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			62 370	73 356	603	- 141

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

14. DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

De volgende tabel toont een samenvatting van de financiële gegevens van joint ventures en geassocieerde ondernemingen van de Groep. De bedragen zijn bepaald in overeenstemming met IFRS, voor eliminatie van interco's.

	CIJFERS 100%					TOTAAL EIGEN VERMOGEN TOEREKEN- BAAR AAN DE GROEP	AANDEEL- HOUDERS LENINGEN TOEGE- KEND DOOR DE GROEP	WAARDE VAN DE DEELNE- MINGEN
	OMZET	VOLLEDIG RESULTAAT	TOTAAL ACTIVA	TOTAAL VERPLICHTINGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN			
OP 30 JUNI 2015								
Bella Vita	17 229	1 019	49 666	40 894	8 772	4 386	2 471	6 857
CBD International	-	- 300	19 155	20 055	- 900	- 450	-	- 450
Château de Beggen	6 155	1 212	8 804	4 969	3 835	1 918	-	1 918
Espace Trianon	-	- 42	6 135	1 239	4 896	2 448	-	2 448
Fanster Enterprise	-	- 87	1 971	2 125	- 154	- 77	-	- 77
Foncière du Parc	-	- 6	1 758	4	1 754	877	-	877
Gateway	14 478	1 216	1 328	97	1 231	615	-	615
Ilot Ecluse	-	- 4	392	8	385	192	-	192
Intergénérationnel de Waterloo	-	- 5	41	1	40	20	-	20
Pef Kons Investment	-	- 769	68 551	68 003	548	183	9 041	9 224
RAC 2	-	-1 262	35 686	36 101	- 414	- 166	8 455	8 289
RAC 3	7 323	895	14 989	9 398	5 591	2 236	596	2 833
RAC 4	-	- 148	30 800	3 573	27 227	10 891	1 532	12 423
Société Espace Léopold	-	- 88	4 808	168	4 640	2 320	-	2 320
M1	-	-	300		300	150	-	150
M7	-	-	300		300	150	-	150
Temider Enterprise	-	94	2 774	73	2 701	1 351	-	1 351
Universalis Park	-	- 602	60 822	66 671	-5 849	-2 925	15 439	12 514
Vilpro	-	- 15	1 084	832	252	126	-	126
TOTAL JOINT VENTURES	45 185	1 108	309 365	254 210	55 154	24 246	37 534	61 780
DHR Clos du Château	271	158	2 918	2 655	263	88	-	88
Espace Midi	-	- 52	172		172	34	-	34
Graspa Development	-	- 694	25 271	23 402	1 869	467	-	467
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	271	- 588	28 361	26 057	2 304	590		590
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	45 456	520	337 726	280 268	57 458	24 836	37 534	62 370

Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva:

Vorraden	281 021
Geldmiddelen en kasequivalenten	23 288
Vorderingen en andere activa	33 417
Langlopende financiële schulden	42 462
Kortlopende financiële schulden	78 804
Aandeelhouders leningen	124 901
Andere schulden	34 101
TOTAAL	337 726
	280 268

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

14. DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

	OMZET	VOLLEDIG RESULTAAT	CIJFERS 100% TOTAAL ACTIVA	TOTAAL VERPLICHTINGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	AANDEELHOUDERS LENINGEN TOEGEKEND DOOR DE GROEP	WAARDE VAN DE DEELNEMINGEN
OP 31 DECEMBER 2014								
Bella Vita	19 744	1 836	39 494	31 741	7 753	3 877	2 457	6 334
CBD International	-	- 695	18 986	19 586	- 600	- 300	-	- 300
Château de Beggen	24 902	2 147	11 547	8 924	2 623	1 311	1 485	2 796
Espace Trianon	-	204	6 090	1 151	4 939	2 469	-	2 469
Fanster Enterprise	7 247	609	265	660	- 395	- 197	-	- 197
Foncière du Parc	123	1	1 765	5	1 760	880	-	880
Gateway	-	- 505	12 623	12 608	15	7	11 205	11 212
Ilot Ecluse	-	- 9	397	9	388	194	-	194
Intergénérationnel de Waterloo	-	- 2	47	2	45	23	-	23
Pef Kons Investment	-	-1 523	62 914	61 540	1 374	458	8 577	9 035
RAC 2	-	-1 681	35 397	34 549	848	339	8 138	8 477
RAC 3	960	- 51	14 148	9 452	4 696	1 878	575	2 453
RAC 4	232	- 158	31 354	3 979	27 375	10 950	1 474	12 424
Société Espace Léopold	-	- 128	4 802	74	4 728	2 364	-	2 364
Temider Enterprise	-	2 943	2 972	413	2 559	1 279	-	1 279
Universalis Park	-	-1 328	60 375	65 622	-5 247	-2 624	14 862	12 238
Vilpro	-	- 23	1 084	817	267	134	-	134
TOTAL JOINT VENTURES	53 208	1 637	304 260	251 132	53 128	23 043	48 773	71 816
DHR Clos du Château	575	10	3 210	2 804	406	135	-	135
Espace Midi	33	26	3 883	3 659	224	45	734	779
Graspa Development	-	- 933	24 038	21 534	2 504	626	-	626
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	608	- 897	31 131	27 998	3 133	806	734	1 540
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	53 816	740	335 391	279 130	56 261	23 849	49 507	73 356

Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva:

Vorraden	288 524
Geldmiddelen en kasequivalenten	13 723
Vorderingen en andere activa	33 144
Langlopende financiële schulden	40 851
Kortlopende financiële schulden	76 435
Aandeelhouders leningen	138 486
Andere schulden	23 358
TOTAAL	335 391
	279 130

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

15. VOORRADEN

De voorraden bestaan uit gebouwen en gronden bestemd tot verkoop na hun ontwikkeling.

De ventilatie van de voorraden per sector is de volgende:

	30-06-2015	31-12-2014
Kantoren	177 838	167 751
Residentieel	50 895	50 421
Verkaveling	93 584	92 799
TOTAAL VOORRADEN	322 317	310 971

De verdeling van de voorraden per geografische zone is de volgende:

	30-06-2015	31-12-2014
België	227 074	217 679
Polen	35 023	35 000
Groothertogdom Luxemburg	60 221	58 292
TOTAAL VOORRADEN	322 317	310 971

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:

	30-06-2015	31-12-2014
VOORRADEN OP 1 JANUARI	310 971	284 632
Inkopen van het boekjaar	7 628	4 931
Ontwikkelingen van het boekjaar	23 025	44 803
Overdrachten van het boekjaar	-19 866	-22 496
Leningskosten	564	527
Geboekte waardeverminderingen	-5	-1 426
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	11 346	26 339
VOORRADEN OP 30 JUNI / 31 DECEMBER	322 317	310 971

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per sector:

	AANKOPEN	ONTWIKKEL INGEN	OVERDRAC HTEN	LENINGSKO STEN	NETTOWAA RDE- VERMINDE	NETTO
Kantoren	5 122	9 634	-5 227	564	-5	10 088
Residentieel	796	9 838	-10 161	-	-	473
Verkaveling	1 710	3 554	-4 478	-	-	785
TOTAAL	7 628	23 025	-19 866	564	-5	11 346

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per geografische zone:

	AANKOPEN	ONTWIKKEL INGEN	OVERDRAC HTEN	LENINGSKO STEN	NETTOWAA RDE- VERMINDE	NETTO
België	6 832	22 368	-20 090	283	-5	9 387
Polen	-	-194	224	-	-	30
Groothertogdom Luxemburg	796	852	-	281	-	1 928
TOTAAL	7 628	23 025	-19 866	564	-5	11 346

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

16. HANDELSVORDERINGEN

De handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende sectoren:	30-06-2015	31-12-2014
Kantoren	2 621	1 706
Residentieel	2 967	1 030
Verkaveling	3 911	3 647
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	9 499	6 383

17. OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA

De onderdelen van deze rubriek zijn:	30-06-2015	31-12-2014
Overige vorderingen	24 419	20 705
waarvan: voorschotten aan joint ventures, geassocieerde ondernemingen en projecten in deelnemingen	12 339	11 652
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	867	1 034
schuldvordering uit verkoop (escrow account)	5 212	5 212
te ontvangen subsidies en toelagen	1 617	1 617
waarborgsom	2 500	-
overige	1 884	1 190
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	3 068	3 377
waarvan: op ontwikkelingsprojecten	2 546	2 560
overige	522	817
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	27 487	24 082

en hebben betrekking op de volgende sectoren:	30-06-2015	31-12-2014
Kantoren	17 456	16 828
Residentieel	8 314	5 590
Verkaveling	1 717	1 664
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	27 487	24 082

18. INFORMATIE BETREFFENDE DE NETTO FINANCIËLE SCHULD

De netto financiële schuld is het saldo tussen de geldmiddelen en kasequivalenten en de financiële schulden (langlopende en kortlopende). Zij bedraagt -183 588 KEUR op 30 juni 2015 tegenover -192 740 KEUR op 31 december 2014.

	30-06-2015	31-12-2014
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	46 535	25 470
Langlopende financiële schulden (-)	160 322	150 484
Kortlopende financiële schulden (-)	69 801	67 726
NETTO FINANCIËLE SCHULD	183 588	192 740

De schuldratio van de Groep (netto financiële schuld / eigen vermogen) bedraagt 90% op 31 december 2014 tegenover 98% eind 2014.

GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De geldbeleggingen en de beschikbare geldmiddelen bedragen 46 535 KEUR tegenover 25 470 KEUR op einde 2014, dus een verhoging van 21 065 KEUR.

De verklaring van de netto schommeling van de geldmiddelen en kasequivalenten is in het geconsolideerde kasstroomoverzicht vermeld.

Geldmiddelen en kasequivalenten zijn volledig beschikbaar, hetzij voor uitkering aan de aandeelhouders, hetzij voor de financiering van de verschillende projecten.

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

FINANCIËLE SCHULDEN

De financiële schulden stegen met 11 913 KEUR, van 218 210 KEUR op 31 december 2014 naar 230 123 KEUR op 30 juni 2015.

De financiële schulden zijn als volgt:	30-06-2015	31-12-2014
Niet-achtergestelde obligaties met vervaldatum 21-12-2016 - rentevoet 7% nominale waarde van 40 MEUR	39 763	39 683
Niet-achtergestelde obligaties met vervaldatum 28-03-2018 - rentevoet 5,5% nominale waarde van 60 MEUR	59 261	59 126
Bankleningen	61 298	51 675
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	160 322	150 484
Bankleningen	67 469	65 119
Niet-achtergestelde obligaties - niet-ervallen rente	2 332	2 607
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	69 801	67 726
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	230 123	218 210

Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden	128 767	116 794
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg	319 835	301 192

De financiële schulden evolueren als volgt:	30-06-2015	31-12-2014
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI	218 210	193 117
Aangegane schulden	18 948	38 175
Terugbetaalde schulden	-6 975	-13 512
Betaalde rente op niet-achtergestelde obligaties	-3 300	-2 607
Niet-achtergestelde obligaties - niet-ervallen rente	3 025	2 607
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	215	430
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	11 913	25 093
FINANCIËLE SCHULDEN OP 30 JUNI / 31 DECEMBER	230 123	218 210

Alle financiële schulden zijn in EUR.

Behalve de obligatieleningen, wordt de financiering van de Groep alsook de financieringen van de projecten van de Groep afgesloten op basis van kortetermijnrentes, euribor 1 tot 12 maanden + handelsmarge.

IMMOBEL beschikt op 30 juni 2015 over bevestigde bankkredietlijnen (Corporate en Project Financing) van 188 MEUR waarvan 129 MEUR gebruikt zijn op 30 juni 2015.

Tijdschema van de financiële schulden van de Groep:

TE VERVALLEN IN	2015	2016	2017	2018	Total
Obligatieleningen	-	39 763	-	59 261	99 024 *
Corporate krediet	-	-	50 000	-	50 000
Project Financing kredieten	69 801	-	-	11 298	81 099
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	69 801	39 763	50 000	70 559	230 123

* Het bedrag opgenomen in de balans, 99 024 KEUR, houdt eveneens rekening met kosten ten bedrage van 976 KEUR welke zullen worden afgeschreven tot de vervaldatum in 2016 en 2018.

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

RENTERISICO

In het kader van de terbeschikkingstelling van kredieten op lange termijn, "corporate" en "project financing", wendt de Groep financiële instrumenten aan ten einde het renterisico te dekken.

Op 30 juni 2015 zijn de afgeleide financiële instrumenten afgesloten teneinde de toekomstige risico's te dekken de volgende :

PERIODE	OPTIES	UITOEFEN- PRIJS	NOTIONELE BEDRAGEN
07/2012 - 07/2015	IRS gekocht	0,75%	26 000
07/2014 - 07/2017	CAP gekocht	2,00%	16 000
07/2014 - 07/2017	CAP gekocht	2,00%	10 000
07/2014 - 07/2017	CAP gekocht	2,00%	10 000
TOTAL			62 000

De reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (niveau 2) wordt bepaald op basis van waardingsmodellen en rentefutures. De verandering in de reële waarde van financiële instrumenten wordt erkend door het geconsolideerd resultatenrekening, aangezien ze niet als afdekkingsinstrumenten worden geboekt.

	30-06-2015	31-12-2014
REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
Kasstroonindexing:		
- Gekochte CAP opties	4	8
- Gekochte IRS opties	-	- 88
TOTAAL	4	- 80

	30-06-2015	31-12-2014
WIJZIGING IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
SITUATIE OP 1 JANUARI	- 80	- 269
Mutatie van de periode:		
- Variaties in de reële waarde erkend in het geconsolideerd resultatenrekening	84	189
SITUATIE OP 30 JUNI / 31 DECEMBER	4	- 80

Per 30 juni 2015 was geen enkel instrument het onderwerp van kasstroonindexing documentatie.

19. VOORZIENINGEN

De onderdelen van de voorzieningen evolueren als volgt:

		30-06-2015	31-12-2014
Voorzieningen betreffende de verkopen		3 477	3 477
Overige voorzieningen		27	30
TOTAAL VOORZIENINGEN	BETREFFENDE DE VERKOOPEN	3 504	3 507
	OVERIGE		
VOORZIENINGEN OP 1 JANUARI	3 477	30	1 186
Toegevingen			2 442
Gebruiken			- 6
Terugnemingen		- 3	- 115
SCHOMMELING VAN HET BOEKJAAR		- 3	2 321
VOORZIENINGEN OP 31 DECEMBER	3 477	27	3 504
Waarvan kortlopende voorzieningen		3 480	3 483

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

De uitsplitsing per sector van de voorzieningen is als volgt:	30-06-2015	31-12-2014
Kantoren	3 389	3 392
Residentieel	20	20
Verkaveling	95	95
TOTAAL	3 504	3 507
Schommeling van de voorzieningen in overige bedrijfskosten	-	- 101
Schommeling van de voorzieningen met betrekking tot pensioenen	- 3	- 31
SCHOMMELING VAN DE VOORZIENINGEN (KASSTROOMOVERZICHT)	- 3	- 132

20. HANDELSSCHULDEN

Deze rubriek kan als volgt per sector uitgesplitst worden:	30-06-2015	31-12-2014
Kantoren	8 932	4 325
Residentieel	5 590	5 490
Verkaveling	1 526	2 436
TOTAAL KORTLOPENDE HANDELSSCHULDEN	16 048	12 251

De kortlopende handelsschulden hebben betrekking met de verkaveling sector.

21. OVERIGE VLOTTENDE PASSIVA

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende:	30-06-2015	31-12-2014
Sociale schulden	364	537
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	1 216	445
Ontvangen voorschotten op verkopen	6 986	1 553
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen	6 905	5 317
Aan te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	626	544
Bedrijfssubsidies	1 281	1 810
Overige	1 517	1 421
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE PASSIVA	18 895	11 627

De overige vlottende passiva hebben betrekking op de volgende sectoren:	30-06-2015	31-12-2014
Kantoren	12 760	4 833
Residentieel	5 454	6 088
Verkaveling	681	706
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE PASSIVA	18 895	11 627

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

22. SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL

De schommeling van het bedrijfskapitaal per aard bestaat uit:	30-06-2015	30-06-2014
Vorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van ondernemingen die niet worden aanzien als bedrijfscombinaties	-10 788	-6 674
Handelsvorderingen en overige vlottende activa	-6 641	-1 535
Handelsschulden en overige kortlopende passiva	11 147	129
SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	-6 282	-8 080

en betreft de volgende sectoren :	30-06-2015	30-06-2014
Kantoren	1 480	-9 457
Residentieel	-5 725	4 273
Verkaveling	-2 037	-2 896
SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	-6 282	-8 080

23. BELANGRIJKSTE VERBINTENISSEN

	30-06-2015	31-12-2014
Verbintenissen voor de aanschaffing van voorraden	17 285	20 785
Verbintenissen voor de overdracht van voorraden	23 263	6 547

24. VERBONDEN PARTIJEN

Er waren geen andere transacties met verbonden partijen of wijzigingen die de financiële positie of de resultaten van de Groep in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

25. GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

Geen enkele belangrijke gebeurtenis die de financiële staten zou kunnen wijzigen heeft zicht voorgedaan sinds de afsluiting op 30 juni 2015 tot en met 24 september 2015, datum waarop de financiële staten afgesloten zijn door de Raad van Bestuur.

3. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Gaëtan Piret BVBA, vertegenwoordigd door de heer Gaëtan Piret, in zijn hoedanigheid van Gedelegeerd Bestuurder en de heer Philippe Opsomer, in zijn hoedanigheid van Head of Finance, verklaren dat, voor zover hun bekend,

- het tussentijdse verslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en, desgevallend, de belangrijkste transacties met verbonden partijen die zich in de eerste 6 maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en de impact daarvan op de verkorte financiële overzichten, evenals een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

- de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudkundige normen en het onderwerp uitgemaakt hebben van een beperkt nazicht door de commissaris, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van de Groep IMMOBEL en de in de consolidatie opgenomen dochterondernemingen

Immobel NV

Verslag inzake het beperkt nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2015

Aan de raad van bestuur

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de geconsolideerde verkorte staat van financiële positie op 30 juni 2015, het geconsolideerde verkorte overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht en het geconsolideerde verkorte mutatie overzicht van het eigen vermogen voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 25.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben het beperkt nazicht uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Immobel NV (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standard IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de verkorte geconsolideerde staat van financiële positie bedragen 472.448 (000) EUR en de verkorte geconsolideerde staat van het totaalresultaat de geconsolideerde vermeldt een winst (aandeel van de groep) van de periode van 8.271 (000) EUR.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van het door ons uitgevoerde beperkt nazicht.

Reikwijdte van het beperkt nazicht

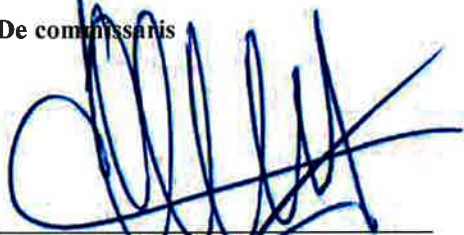
We hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 – *Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere werkzaamheden van beperkt nazicht. De reikwijdte van een beperkt nazicht is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt het beperkt nazicht ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

Conclusie

Gebaseerd op het door ons uitgevoerde beperkt nazicht, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Immobel NV niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Diegem, 25 september 2015

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Laurent Boxus