



IMMOBEL
since 1863

TUSSENTIJD'S RAPPORT

Per 30 juni 2018

INHOUD

1.	Tussentijds beheersverslag	2
2.	Verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten	18
2.a.	Geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat (in duizend EUR)	18
2.b.	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie (in duizend EUR)	19
2.c.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizend EUR)	20
2.d.	Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizend EUR)	21
2.e.	Toelichting bij de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten	22
3.	Verklaring van de verantwoordelijke personen	43
4.	Verslag van de commissaris	44



1. TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG

Markante feiten

- De bedrijfsopbrengsten van IMMOBEL in de eerste helft van 2018 stegen met 77 % tot EUR 97,7 miljoen terwijl het netto resultaat (Groepsaandeel) uitkwam op EUR 15 miljoen.
- De resultaten over het eerste halfjaar van 2018 tekenen een sterke groei op, die wordt gedreven door de gestegen residentiële verkoop. Er wordt verwacht dat deze trend zich in de tweede helft van 2018 zal doorzetten.
- De verkoop van een kantoorgebouw in het centrum van Warschau (Cedet) zal naar verwachting in aanzienlijke mate bijdragen tot de resultaten over 2018.
- IMMOBEL heeft zijn aankoopdoelstelling voor 2018 al met 30 % overtroffen door meer dan 130.000 m² aan hoofdzakelijk residentiële projecten in België toe te voegen aan zijn portefeuille. Dat werd gerealiseerd door de aankoop van een belang in de vastgoedontwikkelaar Urban Living Belgium, alsook 5.700 m² aan kantoren in Luxemburg.
- Het bedrijf behoudt een sterke balans, met een eigen vermogen van EUR 302,7 miljoen en een netto schuld van EUR 308,4 miljoen per eind juni 2018. Die positie geeft het de nodige bewegingsruimte om verder te groeien en de inkomsten te diversifiëren.
- Voor het boekjaar 2018 bevestigt IMMOBEL haar intentie om het dividend met 10 % te doen stijgen.

Sterke financiële resultaten ...

De tabel hieronder geeft een overzicht van de belangrijkste geconsolideerde cijfers voor de eerste zes maanden van het jaar (EUR miljoen):

Resultaat	30/06/2018	30/06/2017	Evolutie
Bedrijfsopbrengsten	97,7	55,1	+77%
Groepsaandeel in netto resultaat	15,0	5,3	+183%

Balans	30/06/2018	31/12/2017	Evolutie
Eigen vermogen	302,7	303,6	-0,3%
Netto financiële schuld	308,4	251,0	+23%

- De toename van de **bedrijfsopbrengsten** werd gedreven door hogere verkoop in het residentiële segment in België, Luxemburg en Polen. Dit werd hoofdzakelijk gegenereerd door een portefeuille van residentiële projecten in België die EUR 54,6 miljoen bedraagt (waaronder Parc Seny (EUR 11,1 miljoen), O'Sea (EUR 8,4 miljoen), Lake Front (EUR 6,3 miljoen), Chambon (EUR 5,5 miljoen) en Greenhill Park (EUR 4,5 miljoen)), in Luxemburg bedraagt deze EUR 36,5 miljoen (Infinity) en in Polen bedraagt deze EUR 5,7 miljoen (Granary Island).
- De sterke **groei van het netto resultaat** was te danken aan bedrijfsopbrengstengerelateerde ontwikkelingen en de bijdrage van joint ventureprojecten in België en Luxemburg (waaronder Universalis Park en Ernest).



- De toename van de **netto schuld** weerspiegelt hoofdzakelijk de daling van de cash die, onder andere, resulteert uit de aankoop van Urban Living Belgium, de terugbetaling van een obligatie en de betaling van het dividend voor 2017.

... gedreven door een sterk presterende portefeuille

De portefeuille omvat momenteel 822.000 m², waarvan 800.000 m² is verspreid over België, Luxemburg en Polen en waarvan 22.000 m² een deelneming van 15 % vertegenwoordigt in Nafilyan & Partners, een filiaal voor residentiële ontwikkeling in Frankrijk.

In **België** ging IMMOBEL verder met meer dan 10 residentiële projecten die in 2017 werden gelanceerd (154.200 m²).

- Momenteel worden er verschillende grote projecten gecommmercialiseerd die in de bouwfase zitten. De tabel hieronder geeft de uitstekende verkoopprestaties weer van de teams van IMMOBEL:

Project	m ²	% verkocht	Bouw	Oplevering
Universalis Park	110.000	65 % (van fase 1)	ging van start in Q4 2015	Q4 2018
O'Sea	88.500	67 % (van fase 1)	ging van start in Q1 2017	Q2 2019
Möbius	60.000	100 % (van fase 1)	ging van start in Q1 2018	Q4 2019
Ernest	50.000	100 % (van fase 1)	ging van start in 2014	2016
		70 % (van fase 2)	ging van start in Q4 2017	Q2 2020
Lake Front	12.000	100 % (van fase 1)	ging van start in Q3 2014	Q3 2016
		100 % (van fase 2)	ging van start in Q2 2016	Q3 2018
Riverview	11.000	89 %	ging van start in Q3 2015	Q4 2017
Parc Seny	13.200	45 %	ging van start in Q4 2017	Q2 2019
Royal Louise	8.000	30 %	ging van start in Q1 2018	Q2 2020
Greenhill Park	6.000	68 %	ging van start in Q3 2017	Q3 2019
t Zout	4.700	46 %	ging van start in Q4 2017	Q3 2019



- De aanvraag voor de bouwvergunning werd ingediend voor verschillende projecten, waaronder de tweede fase van O'Sea (24.000 m²), Universalis Park (57.000 m²), De Brouckère (43.800 m²), Îlot Saint-Roch (26.000 m²) en Lebeau (41.000 m²).
- Het departement Landbanking (400 hectaren) behaalde in de eerste helft van 2018 een omzet van EUR 8,5 miljoen.

In **Luxemburg** genereerde IMMOBEL een omzet van EUR 36,5 miljoen in de eerste helft van 2018 na de opmerkelijk succesvolle commercialisering van hoofdzakelijk residentiële projecten in ontwikkeling.

De tabel hieronder geeft een overzicht van verschillende grote projecten die momenteel in voorverkoop zitten:

Project	m ²	% verkocht	Bouw	Oplevering
Livingstone	36.000	99 % (van fase 1)	ging van start in Q4 2018	Q4 2020
		99 % (van fase 2)	ging van start in Q1 2018	Q1 2020
Infinity	33.300	100 % (Working & Shopping)	ging van start in Q4 2017	Q4 2019
		94 % (Living)	ging van start in Q4 2017	Q2 2020
Fuussbann	8.100	90 %	ging van start in Q1 2017	Q2 2019

- Bovendien zit het Polvermillen-project (26.600 m²) in de aanvraagfase van de bouwvergunning.

In **Polen** genereerde IMMOBEL een omzet van EUR 5,7 miljoen op residentiële verkopen, hoofdzakelijk via de eerste fase van het Granary Island-project (62.000 m²), dat al voor 81 % werd voorverkocht.

- IMMOBEL heeft een aanvraag ingediend voor een bouwvergunning voor de volgende fasen van het Granary Island-project (41.700 m²). Bovendien is de bouwfase van het Central Point-gebouw (18.000 m² kantoren) in het centrum van Warschau van start gegaan.
- IMMOBEL is van plan om het Cedet-kantoorgebouw (23.000 m²), waarvan de kantoorruimte reeds volledig werd verhuurd, tegen eind 2018 te verkopen aan een Aziatisch investeringsfonds. Deze verkoop zal naar verwachting een bijzonder gunstige invloed hebben op het netto resultaat over de tweede helft van 2018.

In **Frankrijk** werkt IMMOBEL aan de integratie van Nafilyan & Partners, zijn filiaal voor residentiële ontwikkeling, waarvan het momenteel 15 % in handen heeft, en dat geleidelijk volledig zal worden verworven tegen 2020. De omzet van Nafilyan & Partners bedroeg EUR 57,5 miljoen over de eerste zes maanden van 2018, met 22 projecten die gecommmercialiseerd worden.



Een sterkere & groeiende internationale aanwezigheid

In de eerste helft van 2018 versterkte IMMOBEL de implementatie van zijn strategisch businessplan, met een focus op residentiële ontwikkeling en internationale expansie. De doelstelling is om een gediversifieerde portefeuille op te bouwen die groei en recurrente resultaten oplevert. *“We verwachten nu al dat meer dan 50 % van het netto resultaat dit jaar afkomstig zal zijn van de residentiële sector, en dat in de 4 geografische regio's waar we actief zijn. Deze trend zal zich de komende jaren doorzetten”*, aldus Alexander Hodac, CEO IMMOBEL Group.

- IMMOBEL heeft zijn aankoopdoelstelling voor 2018 al overtroffen door een deelneming van 30 % in Urban Living Belgium ($\pm 130.000 \text{ m}^2$ - het aandeel van IMMOBEL met 10 projecten) om zijn ontwikkelingsportefeuille uit te breiden, hoofdzakelijk in Vlaanderen (Antwerpen en Gent), maar ook Wallonië (Luik).
Eind juli verwierf IMMOBEL de vennootschap Thomas SA, die eigenaar is van een kantoorgebouw van 5.700 m^2 gelegen aan de ingang van de nieuwe belangrijke ziekenhuisbuurt die momenteel opnieuw wordt ontwikkeld in Luxemburg-Strassen.
- Na een strategische denkoefening heeft IMMOBEL besloten om zijn internationale aanwezigheid verder te versterken door de markt van kantoorontwikkeling in Parijs te betreden. Het profiteert daarbij van zijn expertise inzake kantoorontwikkeling en zijn positie op de residentiële markt in Parijs via zijn filiaal Nafilyan & Partners. *“De verwerving van Nafilyan & Partners was de eerste stap in de ontwikkeling van een ruimer in Parijs gevestigd platform. Naast de residentiële markt biedt Parijs immers mooie kansen voor kantoren, ondersteund door een positief economisch klimaat in Frankrijk en Europa”*, zegt Marnix Galle, Executive Chairman van IMMOBEL Group. *“Daarom hebben we Julien Michel aangenomen, Head of Office Development en voordien werkzaam bij AXA Investment Managers France, die zal instaan voor de lancering van kantoorontwikkelingsactiviteiten bij IMMOBEL France en van start gaat op 15 oktober”*, voegt hij eraan toe.
- IMMOBEL heeft ook een beroep gedaan op de diensten van een nieuwe CFO voor de Groep, Karel Breda, die een diploma aan de KU Leuven en een MBA aan de University of Chicago behaalde. Voor hij bij IMMOBEL begon, was Karel Breda CFO voor de regio's Zuid-Azië, Midden-Oosten en Afrika bij GDF Suez (2011). Vervolgens ging hij naar Engie E&P in Nederland (2014) en werd hij daarna CEO van Engie Solar voor het Midden-Oosten, Azië en Turkije. Dankzij zijn internationale ervaring en diepgaande kennis van grote bedrijfsstructuren zal hij IMMOBEL inzichten kunnen verschaffen die cruciaal zijn voor de verdere expansie van het bedrijf op de Europese markten.

Kapitaalstructuur: een troef voor verdere groei

- De balans van IMMOBEL is erg solide, met een eigen vermogen van EUR 302,7 miljoen en een netto schuld van EUR 308,4 miljoen. Hierdoor heeft de vennootschap voldoende financiële slagkracht om zijn portefeuille en bijgevolg resultaat verder te laten groeien.



Activiteiten van de Groep IMMOBEL in het eerste halfjaar 2018

Hierna volgt een beschrijving van de projecten die hebben bijgedragen tot de activiteiten van de Groep IMMOBEL in het eerste halfjaar 2018 (in volgorde van oppervlakte van het project).

UNIVERSALIS PARK – 110.000 m² - Brussel, België (Aandeel IMMOBEL: 50 %)	
Toestand op 30 juni 2018	Fase 1: 15.000 m ² - 65 % verkocht. Fase 2: ± 40.000 m ² - indiening bouwvergunning en milieuvergunning Q4 2018.
Kenmerken van het project	Het project Universalis Park is een ontwikkeling van zeer grote omvang, voornamelijk residentieel, gelegen op de site van la Plaine (ULB/VUB - Delta), die zal worden uitgevoerd in fasen. Dit project zal een grote residentiële mix hebben, een combinatie van appartementen en studentenhuisvesting, rusthuizen/serviceflats en crèches. Er kan ook een kantoorcomponent worden geïntegreerd in de ontwikkeling.
Wooneenheden	Fase 1: 161 appartementen Fase 2: - Perceel A: ± 30 geconventioneerde woningen - Perceel B: rusthuis ± 60 bedden, assistentiewoningen ± 60 kamers en ± 65 studentenstudio's - Perceel C: ± 20 appartementen - Perceel D: ± 300 studentenkamers
Programma	± 600 appartementen ± 650 studentenwoningen 2 rusthuizen 1 crèche Enkele handelszaken
Ontvangen vergunningen	Fase 1 (UP1 ABC): Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja Fase 1 (UP1 DE): Stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning in behandeling (voorzien Q3/Q4 2019) Fase 2 (UP2 ABCD): Stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning worden ingediend voor Q4 2018
Bouwperiode	Q4 2015 / Q4 2025

O'SEA – 88.500 m² - Oostende, België	
Toestand op 30 juni 2018	Fase 1 (O'Sea Charme): bouwwerken aan de gang - 67 % verkocht. Fase 2 (O'Sea Beach): stedenbouwkundige vergunning ingediend in mei 2018.
Kenmerken van het project	Op een toplocatie in Oostende, vlakbij het strand, wordt dit duurzaam wooncomplex ontwikkeld in verschillende fasen. De nieuwe wijk past naadloos in de buurt en biedt een ruim scala aan woonmogelijkheden op maat: gezinswoningen, appartementen, assistentiewoningen, studio's ...
Wooneenheden	Fase 1 (O'Sea Charme): 10 huizen - 18 studio's - 50 assistentiewoningen - 36 grotere appartementen - 57 appartementen (toren met 15 verdiepingen) Fase 2 (O'Sea Beach): 104 assistentiewoningen - 120 appartementen (gespreid over 3 torens)
Programma	88.500 m ² residentiële ruimten in 4 fasen (8 jaar). Fase 1 – 19.000 m ² : 167 wooneenheden - 3 kleinhandelszaken - 1 restaurant - 1 crèche Fase 2 – 24.000 m ² : 224 wooneenheden



Ontvangen vergunningen	Fase 1: Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja Fase 2: Stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning verwacht in Q4 2018
Bouwperiode	Q1 2017 / Q2 2019 (fase 1) – Q1 2017 / Q2 2025 (totaal)

SINT-MICHIELSWARANDE – 70.000 m² - Brussel, België (Aandeel IMMOBEL: 50 %)	
Toestand op 30 juni 2018	De koopakte werd ondertekend op 22 maart 2018. Leaseback van ING voor 5 tot 7 jaar vanaf deze datum. Opmaak van het programma.
Kenmerken van het project	Met het Sint-Michielswarande-project wordt de volledige oude site van het ING-hoofdkantoor in Etterbeek opnieuw ontworpen en ontwikkeld. Het wordt een eigentijdse en gebruiksvriendelijke omgeving die zich richt op economische spelers met een Europese oriëntatie. Dit ambitieuze project van meer dan 70.000 m ² heeft tal van troeven: de superstrategische ligging, in een groene omgeving, vlakbij de trein- en metrostations Mérode en Thieffry en in de onmiddellijke nabijheid van de Europese wijk.
Wooneenheden	Te bepalen
Programma	Te bepalen
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee – Milieuvergunning: Nee
Bouwperiode	2023 - 2030

MÖBIUS – 60.000 m² - Brussel, België	
Toestand op 30 juni 2018	Vergunningen ontvangen in december 2017. Toren I (volledig in gebruik door Allianz): het definitief programma is tot stand gekomen. Toren II: een paar contacten zijn gelegd met mogelijke betrekkers, maar nog geen concrete besprekingen vonden plaats.
Kenmerken van het project	Dit project plaatst twee elegante torens met een ellipsvorm naast elkaar in het noorden van Brussel, in het hart van de zakenwijk, op wandelafstand van het station. De gebouwen bestaan uit passiefbouw, bieden een adembenemend panoramisch zicht en baden in een zee van zonlicht. De kantoren liggen rond een centrale kern, werden ontworpen met een strak tijdloos design en hebben een terras op de 21 ^e verdieping.
Programma	2 kantoorgebouwen
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja – Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Toren I: Q1 2018 / Q4 2019 Toren II: Te bepalen

BELAIR (RAC 4) – 56.100 m² - Brussel, België (Aandeel IMMOBEL: 40 %)	
Toestand op 30 juni 2018	De procedure van de milieu-impactstudie is aan de gang, waarbij een wijzigende architectuur moet worden onderzocht. De architect Max Dudler werd aan het projectteam toegevoegd en een eerste voorstel werd gepresenteerd. De stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning moet bekomen worden begin 2019.



Kenmerken van het project	Wat overblijft van het titanenproject op de oude Administratieve Site wordt omgetoverd tot een belangrijk woonproject dat tegelijk commerciële ruimtes biedt en openbare ruimte voorziet.
Wooneenheden	460 appartementen
Programma	4.900 m ² handelszaken - 6.500 m ² openbare voorzieningen - 44.700 m ² residentiële ruimte (klassieke en geconventioneerde woningen)
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee - Milieuvergunning: Nee
Bouwperiode	Q3 2019 / Q3 2025

ERNEST - 50.000 m² - Brussel, België (Aandeel IMMOBEL: 50 %)

Toestand op 30 juni 2018	Fase 1: Studentenwoningen & rusthuis - 100 % verkocht en volledig opgeleverd. Residentiële ruimtes: 99 % verkocht en volledig opgeleverd. Fase 2: appartementen in verkoop (meer dan 70 % verkocht), handelszaken, crèches en vrije beroepen te koop. Bouwwerken in uitvoering. Hotelgedeelte - 100 % verkocht. Parking "Keyenveld" - 53 % verkocht.
Kenmerken van het project	In een trendy buurt, tussen de Louizalaan en de Europese wijk, ligt dit schitterend stedelijk rehabilitatieproject dat de oude Solvay-hoofdzetel omvormt tot een prestigieus complex met gevarieerd gebruik. Het wordt in verschillende fases afgewerkt en omvat zowel luxeappartementen als uiteenlopende voorzieningen die een diverse lifestyle promoten en verwelkomen. Er is plaats voor senioren, studenten, families en een hotel.
Wooneenheden	Fase 1: 110 appartementen en penthouses – 95 studentenkamers ('The Place to') - 1 rusthuis (114 bedden) Fase 2: 198 appartementen en penthouses - 1 crèche - 1 hotel – 3 handelszaken – 4 vrije beroepen
Programma	50.000 m ² waarin residentiële ruimten, een studentenresidentie, een rusthuis, een crèche, een hotel, een aantal handelszaken en bureaus, worden samengebracht.
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Fase 1: Afgewerkt (2014 - 2016) Fase 2: Q4 2017 / Q2 2020

DE BROUCKÈRE - 43.800 m² - Brussel, België (Aandeel IMMOBEL: 50 %)

Toestand op 30 juni 2018	Architect Henning Larsen werd aan het projectteam toegevoegd. Ontwikkeling van de plannen is aan de gang. Indiening van de vergunning Q4 2018. De stedenbouwkundige vergunning moet bekomen worden begin 2020.
Kenmerken van het project	Dit project in het hartje van Brussel, op een steenworp van de Grote Markt, omvat de afbraak en heropbouw (en renovatie van de als monument beschermde gedeelten) van de zetel van verzekeraar Allianz tot een gemengd complex met een overwegend residentiële bestemming. In het programma dat momenteel ter studie ligt kunnen nog standalone en/of build-to-suit kantoren of hotels worden geïntegreerd. Voor de benedenverdiepingen zal een nieuw concept worden uitgewerkt om aan de straten en het de Brouckèreplein met handelszaken en diensten een levendige sfeer te verlenen.
Wooneenheden	335 appartementen en studentenwoningen



Programma	23.000 m ² residentieel – 4.500 m ² studentenwoningen – 7.000 m ² kantoren – 3.800 m ² handelszaken – 5.500 m ² hotel
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee - Milieuvergunning: Nee
Bouwperiode	Start van de sloopwerken en asbestverwijdering in 2020, na de verhuizing van Allianz naar haar door IMMOBEL gebouwde nieuwe zetel (Möbius)

LEBEAU - 41.000 m² - Brussel, België

Toestand op 30 juni 2018	Programma werd bepaald en een internationale architectuurwedstrijd is aan de gang met vier kandidaten. De aanwijzing van de winnaar wordt medio juli verwacht.
Kenmerken van het project	Project 'Lebeau - Sablon' is een uniek complex voor gemengd gebruik aan de Grote Zavel, een van de meest exclusieve wijken van Brussel. Het project omvat appartementen, handel, studentenhuisvesting en kantoren. Het ligt vlakbij vermaarde restaurants, bekende boetieks en het station Brussel-Centraal.
Wooneenheden	± 200 appartementen
Programma	22.000 m ² residentieel – 7.000 m ² studentenwoningen - 10.000 m ² kantoren - 2.000 m ² handelszaken
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee – Milieuvergunning: Nee
Bouwperiode	Q1 2020 / Q3 2023

DOMAINE DES VALLÉES - 37.000 m² - Grez-Doiceau, België (Aandeel IMMOBEL: 50 %)

Toestand op 30 juni 2018	86 % verkocht.
Kenmerken van het project	Deze nieuwe gezellige wijk ligt dichtbij een treinstation en op enkele kilometers van Waver en past harmonieus in een prachtig glooiend terrein van 10 ha. De wijk is ruim gebouwd en het merendeel van de woningen genieten van een prachtig uitzicht. Kwalitatief hoogwaardige openbare ruimtes, een speeltuin en enkele winkels maken deze nieuwe wijk compleet.
Wooneenheden	203 huizen en appartementen
Programma	Publiek-private samenwerking (PPS) bestaande uit 203 wooneenheden (158 rijwoningen en halfopen bebouwingen en 45 appartementen) waarvan 37 eenheden verkocht werden aan de APIBW (Agence de promotion immobilière du Brabant Wallon) - 6 handelszaken - 1 crèche
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q4 2015 / Q4 2019

ÎLOT SAINT-ROCH – 26.000 m² - Nijvel, België

Toestand op 30 juni 2018	Eerste saneringsfase goedgekeurd en ontvangen. Optimalisatie van het programma. Regelmatige ontmoetingen met de Stad Nijvel. Goedkeuring van het schema en het nieuwe masterplan met de stad Nijvel. Indiening van de vergunning Q4 2018.
---------------------------------	---



Kenmerken van het project	Het project, dat in het hart van Nijvel tussen het station en de Sint-Gertrudiskerk ligt, bestaat uit de reconversie van een verlaten industrieterrein naar een milieuvriendelijke wijk. Dit nieuwe concept zal bestaan uit woningen, diensten en winkels, omringd door tuinen en gezellige gemeenschappelijke ruimtes (terrassen, toegankelijke daken ...).
Wooneenheden	± 250 huizen en appartementen
Programma	14 residentiële gebouwen met ± 240 huisvestingseenheden, ± 10 gezinswoningen, handelszaken en kantoren
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee - Milieuvergunning: Nee
Bouwperiode	Q3 2019 / Q4 2023 (Te bevestigen)

VAARTKOM - 13.500 m² - Leuven, België

Toestand op 30 juni 2018	De stedenbouwkundige vergunning werd verkregen in Q4 2017. Bouwwerken gestart Q2 2018. De kantoren werden verkocht aan een eindgebruiker. Renovatiewerken gestart. Samenwerkingsovereenkomst gesloten met een uitbater van de assistentiewoningen. Vorbereidingen voor verkoop zijn opgestart.
Kenmerken van het project	Dit residentieel complex voor gemengd gebruik is op een uitzonderlijke locatie met uitzicht op het kanaal gevestigd en omvat assistentieappartementen en een kantoorgebouw.
Wooneenheden	111 assistentiewoningen
Programma	10.500 m ² assistentiewoningen – 3.000 m ² kantoorruimte
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q2 2018 / Q3 2020

PARC SENY - 13.200 m² - Oudergem, België

Toestand op 30 juni 2018	Bouwwerken in uitvoering (ruwbouw). Definitieve wijzigingsvergunning verkregen in Q4 2017. Marketing gestart in juni 2017 - 45 % verkocht.
Kenmerken van het project	Dit project in Oudergem ligt in een zeer groene en bosrijke omgeving, vlakbij de Vorstlaan en de metrohalte Hermann-Debroux. Het gebouw uit de jaren 70 is getransformeerd in een complex van zeer kwaliteitsvolle en duurzame woningen naast het Parc Seny.
Wooneenheden	120 appartementen
Programma	120 appartementen, waaronder studio's, 1, 2 en 3 slaapkamers, penthouses 156 ondergrondse parkeerplaatsen 128 ondergrondse fietsstallingsplaatsen 16 ondergrondse motorstallingsplaatsen 137 bergingen
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja – Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q4 2017 / Q2 2019



LAKE FRONT – 12.000 m² - Knokke-Heist, België	
Toestand op 30 juni 2018	Fase 1: opgeleverd - 100 % verkocht. Fase 2: oplevering Q2/3 2018 - 100 % verkocht.
Kenmerken van het project	Dit residentiële complex met uitzicht op het meer van Duinenwater ligt op enkele minuten wandelafstand van het prachtige centrum van Knokke-Heist. Het biedt exclusieve appartementen met uitzicht op het water, vlakbij het station, een nieuw golfterrein, het zwembad en het strand.
Wooneenheden	Fase 1: 70 appartementen - Fase 2: 50 appartementen
Programma	12.000 m ² residentiële ruimte
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja – Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Fase 1: Q3 2014 / Q3 2016 Fase 2: Q2 2016 / Q3 2018

RIVERVIEW – 11.000 m² - Nieuwpoort, België	
Toestand op 30 juni 2018	Voorlopige oplevering eerste appartementen Q3 2017 - 89 % verkocht. Het project werd recent volledig opgeleverd.
Kenmerken van het project	Dit architecturaal hoogstandje vindt u op enkele minuten van zowel het stadscentrum als de waterkant. De woonresidentie ligt vlakbij de populaire jachthaven en bestaat uit twee delen: Riverview, georiënteerd naar het oude kanaal Veurne-Nieuwpoort en Heritage, aan de kant van het oude centrum. U vindt er riante appartementen en penthouses, telkens uitgerust met een mooi terras.
Wooneenheden	101 appartementen, duplexen en penthouses
Programma	11.000 m ² residentiële ruimte
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q3 2015 / Q4 2017

ROYAL LOUISE - 8.000 m² - Brussel, België	
Toestand op 30 juni 2018	Uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning verkregen in Q3 2017. Werkzaamheden zijn opgestart Q2 2018. Verkoop is gestart en er is intussen reeds 30 % van de appartementen verkocht.
Kenmerken van het project	Dit residentiële complex op een tiental meters van het Stefaniaplein bestaat uit exclusieve appartementen met een terras dat uitgaat op de centrale tuin van dit project. De unieke ligging, vlakbij de beste restaurants en winkels van Brussel, biedt het beste van het stadsleven.
Wooneenheden	77 appartementen
Programma	8.000 m ² residentiële ruimte
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q1 2018 / Q2 2020



GREENHILL PARK - 6.000 m² - Brussel, België

Toestand op 30 juni 2018	Begin bouw Q3 2017. 21 wooneenheden van de 31 verkocht - 68 % verkocht.
Kenmerken van het project	Deze luxueuze residentie in het hart van een bosrijke omgeving aan de rand van het Park van Woluwe bestaat uit twee elegante gebouwen in een tijdloze stijl. De zeer exclusieve appartementen hebben een prachtig uitzicht op de privatieve tuin en genieten van uitgebreide woonservices.
Wooneenheden	31 appartementen en penthouses
Programma	6.000 m ² residentiële ruimte
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q3 2017 / Q3 2019

KONINGSLAAN – 5.300 m² - Knokke-Heist, België (Aandeel IMMOBEL: 50 %)

Toestand op 30 juni 2018	Vergunning afgeleverd in maart 2018, beroep van inwoners in behandeling aan de Permanente Delegatie.
Kenmerken van het project	Deze appartementencomplex van hoge kwaliteit is gelegen in het centrum van Knokke. Het project omvat ook een horeca oppervlakten op de gelijkvloers.
Wooneenheden	43 appartementen
Programma	43 appartementen waarvan 10 duplexen – 1 handelsruimte van 320 m ² – 43 parkeerplaatsen – 106 fietsstalplaatsen
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja (maar in beroep) – Milieuvergunning: N/A
Bouwperiode	Te bepalen

T ZOUT - 4.700 m² - Koksijde, België

Toestand op 30 juni 2018	Lancering van commercialisatie Q3 2017. Begin bouw Q4 2017. 25 wooneenheden van de 54 verkocht – 46 % verkocht.
Kenmerken van het project	Het project 't Zout is een uniek wooncomplex van serviceappartementen in Koksijde (Sint-Idesbald), tussen het schitterende centrum van het stadje en de zee. Dit project op mensenmaat ademt een aangename en gemoedelijke manier van leven in deze aantrekkelijke Belgisch badplaats.
Wooneenheden	54 assistentiewoningen
Programma	4.700 m ² assistentiewoningen en gemeenschappelijke ruimtes
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q4 2017 / Q3 2019

PARC SAINTE-ANNE - 3.500 m² - Oudergem, België

Toestand op 30 juni 2018	22 wooneenheden van de 26 verkocht - 85 % verkocht.
--------------------------	---



Kenmerken van het project	Dit residentieel complex in een prachtig park vlakbij het Domein Hertoginnedal bestaat uit moderne woningen (van studio's tot penthouses) met elegante afwerking. Elke wooneenheid heeft een terras met uitzicht op het park of de binnentuin, zodat de appartementen altijd lichtrijk en rustig zijn.
Wooneenheden	26 appartementen
Programma	1 residentieel gebouw met 26 kwaliteitsvolle appartementen
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q1 2016 / Einde Q1 2019

LES CINQ SAPINS - 37.000 m² - Waver, België

Toestand op 30 juni 2018	Bouwrijp maken van de grond in afrondingsfase (voorlopige oplevering in september). Onderzoek lopend voor de vergunningen van de appartementen en van de eerste fase van de huizen.
Kenmerken van het project	5 Sapins is een nieuw woningen- en appartementencomplex te midden van landbouwgebied en op slechts een paar minuten van het centrum van Waver. Architectuur op mensenmaat met respect voor de omgeving en de bewoners.
Wooneenheden	40 huizen en 20 appartementen
Programma	40 eengezinswoningen en 2 gebouwen met 10 appartementen
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee - Milieuvergunning: Nee
Bouwperiode	Q4 2018 / Q4 2023

LIVINGSTONE - 36.000 m² - Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg (Aandeel IMMOBEL: 33 %)

Toestand op 30 juni 2018	Ontvangst van de projectuitvoeringsovereenkomst op 26.06.2017. Fase 1: - De aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning werd begin juli 2017 ingediend. - 112 wooneenheden verkocht en 18 gereserveerd op een totaal van 131. - Een huurcontract op lange termijn voor de belangrijkste handelsruimte werd afgesloten. Fase 2: - De aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning werd eind juli 2017 ingediend. - De verkoop startte medio oktober 2017. - 90 appartementen verkocht en 25 gereserveerd op een totaal van 116.
Kenmerken van het project	Livingstone ligt in het hartje van een dynamische wijk van de hoofdstad, dicht bij het Parc de Cessange en de verbindingen met de autowegen. De bewoners vinden er alles wat ze nodig hebben want het complex huisvest ook een city market. De residentie werd ontworpen in de vorm van een semi-bouwblok: bijna alle appartementen zullen over een balkon of loggia beschikken en er is ook een binnentuin met bomen voorzien.
Wooneenheden	247 appartementen
Programma	30.700 m ² residentiële ruimten - 5.300 m ² handelszaken
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee – Milieuvergunning: Nee
Bouwperiode	Fase 1: Q4 2018 / Q4 2020 Fase 2: Q1 2018 / Q1 2020 Fase 3: Te bepalen



INFINITY – 33.300 m² - Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg

Toestand op 30 juni 2018	<p>De bouw is in oktober 2017 gestart.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Woningen: De bouw van de kelder verdieping en twee parkeerniveaus is voltooid. - Kantoren: De bouw van de 3^e verdieping boven de grond is voltooid. - Retail: De fundamenteën zijn voltooid, de bouw van de onderste verdieping is in uitvoering. 128 wooneenheden verkocht en 27 gereserveerd op een totaal van 165. 100 % van de handels- en kantoorruimtes zijn reeds verhuurd. <p>2 van de 3 opschortende voorwaarden werden in december 2017 voldaan met het oog op de verkoop van de vennootschap Working & Shopping dat gepland is voor eind 2019. De bouw van het gebouw is de enige opschortende voorwaarde die nog moet voldaan worden vóór de overdracht.</p>
Kenmerken van het project	<p>Het vastgoedcomplex INFINITY is gelegen aan de ingang van de Kirchberg, is gemakkelijk bereikbaar en ligt vlak bij de Europese instellingen. Het complex koppelt een prestigieus adres aan een unieke zichtbaarheid in Luxemburg. Het project INFINITY is van de hand van de architect Bernardo Fort-Brescia in samenwerking met M3 Architects en werd ontworpen als twee sculpturale torens die met elkaar verbonden zijn door een winkelgalerij met een groendak.</p>
Wooneenheden	165 appartementen, penthouses en studio's
Programma	33.300 m ² ruimte voor gemengd gebruik: 165 residentiële eenheden - 6.500 m ² handelszaken (23 winkels, cafés en restaurants) - 6.800 m ² kantoren
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja – Milieuv vergunning: Nee
Bouwperiode	Working & Shopping: Q4 2017 / Q4 2019 Living: Q4 2017 / Q2 2020

POLVERMILLEN – 26.600 m² - Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg

Toestand op 30 juni 2018	<p>Asbestverwijdering en de sloop werden voltooid in 2018.</p> <p>Fase 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning werd ingediend in november 2017. - Saneringswerkzaamheden worden voltooid in juli 2018.
Kenmerken van het project	<p>Dit project op de oevers van de Alzette biedt een gloednieuwe werkomgeving tussen stad en natuur. Het bevindt zich vlak bij het centrum en het Kirchbergplateau en staat voor een erg compleet gemengd programma: kantoren, maar ook huizen, lofts, appartementen, studio's ... Het werd volgens een duurzame benadering ontworpen en wil een gloednieuwe wijk herwaarderen en heropbouwen in een bijzonder groen kader, met respect voor de ziel en de geschiedenis van de site.</p>
Wooneenheden	214 appartementen en huizen
Programma	25.000 m ² residentiële ruimte (3 appartementen in 1 herenhuis, 17 huizen, 16 lofts, 161 appartementen en 17 studio's) - 1.600 m ² kantoorruimte
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee (fase 1) – Milieuv vergunning: Nee (fase 1)
Bouwperiode	Fase 1: Q1 2020 / Q4 2021 Fase 2: Q2 2020 / Q1 2022 Fase 3: Q4 2021 / Q2 2023



FUUSBANN - 8.100 m² - Differdange, Groothertogdom Luxemburg (Aandeel IMMOBEL: 33 %)

Toestand op 30 juni 2018	De bouw is gestart in februari 2017. 43 wooneenheden verkocht en 2 gereserveerd op een totaal van 48. Belangrijkste handelsruimte is verkocht.
Kenmerken van het project	Op een steenworp van het stadscentrum en met buurtwinkels op de benedenverdieping van het gebouw biedt de residentie Fuussbann alle gemakken van het leven in de stad zonder aan rust in te boeten. Door de resolute keuze voor een moderne architectuur baadt het gebouw in het licht. De functionele en geoptimaliseerde appartementen geven uit op grote terrassen of tuinen. Het complex bevat ook een binnentuin.
Wooneenheden	48 appartementen
Programma	5.900 m ² residentiële ruimte - 2.200 m ² handelsruimte
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja – Milieuv vergunning: Ja
Bouwperiode	Q1 2017 / Q2 2019

CENTRE ETOILE - 3.400 m² Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg

Toestand op 30 juni 2018	Momenteel verhuurd tot 2020. Programma moet worden herzien op basis van het nieuwe PAG (Plan d'Aménagement Général). De indiening van de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning is voorzien in juli 2018.
Kenmerken van het project	Het project Centre Étoile heeft de volledige renovatie van een kantoorgebouw uit 1992 tot doel. Het is gelegen op de Place de l'Étoile, waardoor het een bijzonder strategische ligging geniet in het hart van de hoofdstad en vlak bij de Kirchberg en de verbindingen met de autowegen.
Programma	Renovatie van het kantoorgebouw van 3.400 m ² wordt opgestart na afloop van de huidige huurovereenkomst
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee – Milieuv vergunning: Nee
Bouwperiode	Q1 2021 / Q2 2022



GRANARY ISLAND – 62.000 m² - Gdansk, Polen (Aandeel IMMOBEL: 90 %)

Toestand op 30 juni 2018	<p>Fase 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begin van bouw van voetgangersbrug in april 2018. - Bouw apart-hotels en hotel aan de gang. - Plot hotel verkocht aan UBM in mei. - Apart-hotel: 74 wooneenheden van de 94 zijn verkocht. - Appartementen: 8 wooneenheden gereserveerd van de 26. - Retail benedenverdieping: 100 % verkocht. - Retail 2^{de} en 3^{de} verdieping: 20 eenheden van de 22 zijn verkocht. - Parking: 98 eenheden van de 133 verkocht. <p>Fase 2: In ontwikkeling</p>
Kenmerken van het project	<p>Het project wil de historische overblijfselen van de graanschuren behouden en aanvullen met moderne functionele huisvesting met openbare ruimten. Tijdens de eerste fase van het project zal de voetgangersbrug over de Motławarivier worden gebouwd en zal de Stągiewnybrug worden heropgebouwd waarbij een nieuw hefmechanisme zal worden toegevoegd. Ook wordt de jachthaven uitgebreid. De Chmielnastraat en de verbinding ervan met Podwale Przedmiejskie zullen worden opgewaardeerd, waardoor het transportsysteem en de infrastructuur zal verbeteren. De Długie Pobrzeże kaai zal worden gemoderniseerd. In de ondergrondse parkeergarage is meer parkeerruimte gepland dan nodig was voor huisvesting.</p>
Wooneenheden	<p>Fase 1: 120 appartementen Fase 2: 556 appartementen</p>
Programma	62.000 m ² in 4 fasen: residentiële ruimte – 1 of 2 hotels – commerciële ruimte
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja (fase 1) – Milieuvergunning: Ja (fase 1)
Bouwperiode	Q1 2017 / Q4 2022

CEDET - 22.300 m² - Warschau, Polen

Toestand op 30 juni 2018	<p>Overhandigd voor gebruik op 30.04.2018 op basis van een exploitatievergunning. De gebouwen van T-Mobile en Zdrofit zijn al in dienst. De werken van de fit-out zijn lopende. 88 % van de handelsruimte is verhuurd. 100 % van de kantoorruimte is verhuurd. Verkoopprocedure bezig en in de laatste fase.</p>
Kenmerken van het project	<p>Cedet is een uniek project dat een historisch gebouw op nummer 50 van de Kruczastraat - een modernistische parel van de Poolse naoorlogse architectuur - restaureert en uitbreidt. Het Cedet-gebouw combineert handelsfuncties en hoogstaande kantoorruimten en bestaat uit twee delen: een met grote zorg gerenoveerd warehouse en een volledig nieuw gebouw op het kruispunt van de Brackastraat met de Kruczastraat.</p>
Programma	22.300 m ² kantoor- en handelsruimte
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja – Milieuvergunning: Ja Exploitatievergunning voor hoofdgebouw: Ja
Bouwperiode	Q1 2015 / Q2 2018



CENTRAL POINT – 19.100 m² - Warschau, Polen (Aandeel IMMOBEL : 50 %)	
Toestand op 30 juni 2018	De bouw begon op 16 mei 2018 met diepe funderingswerken. Aanbesteding voor algemene aannemer in de laatste fase. Aanbesteding voor genomineerde onderaannemers in uitvoering. Ondertekening voor algemene aannemers gepland voor augustus 2018.
Kenmerken van het project	Central Point wordt een visionair gebouw dat bewoners een geraffineerde mix van kantoor-, service-, retail- en parkeerplaatsen biedt. Het wordt aangeboden waar het telt - midden in het zakelijke hart van Warschau. Central Point geniet een ideale ligging op de hoek van de straten Marszałkowska en Świętokrzyska en bovenop de kruising van de enige twee metrolijnen in Warschau. Central Point biedt haar bewoners een snelle en gemakkelijke toegang tot alle delen van de hoofdstad. Een overvloed aan restaurants, hotels, bioscopen, theaters, fitnessclubs en spa's bevinden zich voor de deur of zijn gemakkelijk bereikbaar. Culturele geschiedenis is net naast de deur te vinden. Het PAST-gebouw van Warschau grenst aan Central Point en het Poolse Cultuur- en Wetenschapspaleis is in de buurt.
Programma	18.000 m ² kantoren – 1.100 m ² handelszaken
Permis obtenu	Stedenbouwkundige vergunning: Ja
Bouwperiode	Q2 2018 / Q2 2020

Eigen aandelen

In gevolge de fusie tussen ALLFIN (die, voor de fusie, eigenaar was van 29,85 % van de aandelen van IMMOBEL) en IMMOBEL, werd de gefusioneerde Groep IMMOBEL eigenaar van 1.230.398 eigen aandelen.

Conform IAS 32 worden deze eigen aandelen in mindering geboekt van het eigen vermogen. Deze aandelen hebben noch stemrecht, noch recht op een dividend.

Het saldo van eigen aandelen dat is verworven door de fusie met ALLFIN wordt gewaardeerd aan de marktprijs op 29 juni 2016, de datum van de transactie, en deze waarderingsbasis zal in de toekomst niet meer worden aangepast.



2. VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

2.A. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN DUIZEND EUR)

	NOTES	30/06/2018	30/06/2017
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		97 726	55 145
Omzet	7	95 789	53 929
Overige bedrijfsopbrengsten	8	1 937	1 216
BEDRIJFSKOSTEN		-78 211	-46 204
Kostprijs van de omzet	9	-70 118	-38 021
Kosten voor commercialisatie	10	- 708	- 554
Administratiekosten	11	-7 385	-7 629
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		2 428	150
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	12		753
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	12	2 428	- 603
BEDRIJFSRESULTAAT		21 943	9 091
Renteopbrengsten		637	1 105
Rentelasten		-1 010	-1 018
Overige financiële opbrengsten		906	175
Overige financiële kosten		-1 110	- 491
FINANCIËEL RESULTAAT	13	- 577	- 229
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		21 366	8 862
Belastingen	14	-6 353	-3 609
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		15 013	5 253
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		15 013	5 253
Aandeel van de minderheidsbelangen		18	- 46
AANDEEL VAN IMMOBEL		14 995	5 299
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		15 013	5 253
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		49	55
Omrekeningsverschillen		49	55
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening			
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen			
Uitgestelde belastingen		-	-
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		49	55
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		15 062	5 308
Aandeel van de minderheidsbelangen		18	- 46
AANDEEL VAN IMMOBEL		15 044	5 354
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)	15	1,71	0,60
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)	15	1,72	0,61

De vergelijkbaarheid van de cijfers tussen de twee semesters wordt beïnvloed door de implementatie van de nieuwe IFRS 15 die de regels voor de opname van de opbrengst heeft gewijzigd. Deze situatie heeft invloed op de rubrieken 'omzet' en 'kostprijs van de omzet'.



2.B. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZEND EUR)

ACTIVA	NOTES	30/06/2018	31/12/2017 (herwerkt IFRS 15)	31/12/2017
VASTE ACTIVA		83 592	66 454	66 179
Immateriële vaste activa		435	405	405
Materiële vaste activa		959	1 034	1 034
Vastgoedbeleggingen		2 960	2 960	2 960
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	35 662	26 452	26 387
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		37 991	24 345	24 345
Overige financiële vaste activa		1 135	1 259	1 259
Uitgestelde belastingvorderingen	17	3 565	4 377	4 167
Overige vaste activa		885	5 623	5 623
VLOTTENDE ACTIVA		678 674	738 985	734 063
Voorraden	18	520 836	519 973	518 514
Handelsvorderingen	19	15 172	11 694	11 694
Contractactiva	20	15 714	8 280	
Fiscale vorderingen		72	165	165
Overige vlottende activa	21	29 949	31 246	36 063
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		27 830	18 934	18 934
Overige financiële vlottende activa		644	768	768
Geldmiddelen en kasequivalenten	22	68 457	147 926	147 926
TOTAAL ACTIVA		762 266	805 439	800 242

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	30/06/2018	31/12/2017 (herwerkt IFRS 15)	31/12/2017
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		302 722	306 958	303 578
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL		302 687	306 941	303 561
Kapitaal		97 256	97 256	97 256
Ingehouden winsten		205 300	209 603	206 224
Reserves		131	82	82
MINDERHEIDSBELANGEN		35	17	17
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		305 041	340 185	338 838
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		672	672	672
Uitgestelde belastingsschulden	17	12 490	7 854	6 507
Financiële schulden	22	291 042	330 090	330 090
Afgeleide financiële instrumenten	22	837	1 568	1 568
Handelsschulden		-	-	-
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		154 503	158 296	157 826
Voorzieningen		1 507	1 355	1 355
Financiële schulden	22	85 838	68 816	68 816
Afgeleide financiële instrumenten		-	-	-
Handelsschulden	23	41 372	41 493	41 493
Contract verplichtingen	24	2 013	470	
Fiscale schulden		3 631	6 211	6 211
Overige kortlopende verplichtingen	25	20 142	39 952	39 952
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		762 266	805 439	800 242



2.C. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZEND EUR)

	NOTES	30/06/2018	30/06/2017
Bedrijfsopbrengsten		97 726	55 145
Bedrijfskosten		-78 211	-46 204
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		209	210
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-	-
Wijziging van voorzieningen		152	- 399
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		756	7 494
Verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen			10 884
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen		2 257	14 532
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-21 989	-3 714
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		900	37 948
Schommeling van het bedrijfskapitaal	24	-30 331	-70 078
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN		-29 431	-32 130
Betaalde rente		-5 610	-6 476
Ontvangen rente		637	1 105
Overige financieringskasstromen		- 326	- 316
Betaalde belastingen		-3 485	- 579
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		-38 215	-38 396
Aanschaffingen van immateriële, materiële vaste activa en overige vlottende activa		- 196	- 238
Verkopen van immateriële, materiële vaste activa en overige vlottende activa			4 880
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		- 196	4 642
Nieuwe leningen		78 971	152 030
Terugbetaling leningen		-100 731	-39 446
Betaalde bruto dividenden		-19 298	-20 369
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-41 058	92 215
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		-79 469	58 461
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR		147 926	120 638
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR		68 457	179 099

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.D. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (IN DUIZEND EUR)

	KAPITAAL	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	WISSELKOERS-VERSCHILLEN	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN-PLANNEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKEN-BAAR AAN DE GROEP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2017								
Situatie op 01-01-2017	97 189	143 694	69 501	- 43	691	311 032	3 917	314 949
Zonder eigen aandelen	97 189	143 694	124 869	- 43	691	366 400	3 917	370 317
Eigen aandelen	-	-	-55 368	-	-	-55 368	-	-55 368
Globaal resultaat van het boekjaar	-	5 299	-	55	-	5 354	- 46	5 308
Betaalde bruto dividenden	-	-18 059	-	-	-	-18 059	-2 310	-20 369
Overige wijzigingen	33	26	-	52	-	111	-1 488	-1 377
Wijziging eigen aandelen aan de werkelijke waarde	-	-	-	-	-	-	-	-
Schommelingen van het boekjaar	33	-12 734		107		-12 594	-3 844	-16 438
Situatie op 30-06-2017	97 222	130 960	69 501	64	691	298 438	73	298 511
Zonder eigen aandelen	97 222	130 960	124 869	64	691	353 806	73	353 879
Eigen aandelen	-	-	-55 368	-	-	-55 368	-	-55 368
2018								
Situatie op 01-01-2018 (vóór herwerking IFRS 15)	97 256	136 481	69 715	- 22	131	303 561	17	303 578
Zonder eigen aandelen	97 256	136 481	124 869	- 22	131	358 715	17	358 732
Eigen aandelen	-	-	-55 154	-	-	-55 154	-	-55 154
Herwerking IFRS 15 op openingsbalans (zie toelichting 2.e.)	-	3 379	-	-	-	3 379	-	3 379
Globaal resultaat van het boekjaar	-	14 995	-	49	-	15 044	18	15 062
Betaalde bruto dividenden	-	-19 298	-	-	-	-19 298	-	-19 298
Overige wijzigingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Wijziging eigen aandelen aan de werkelijke waarde	-	-	-	-	-	-	-	-
Schommelingen van het boekjaar		- 924		49		- 875	18	- 857
Situatie op 30-06-2018	97 256	135 557	69 715	27	131	302 686	35	302 721
Zonder eigen aandelen	97 256	135 557	124 869	27	131	357 840	35	357 875
Eigen aandelen	-	-	-55 154	-	-	-55 154	-	-55 154

Het kapitaal van IMMOBEL NV wordt vertegenwoordigd door 9.997.356 aandelen, waarvan 1.230.398 eigen aandelen.



2.E. TOELICHTING BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

Nota 1. Voorbereidingsbasis

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

Nota 2. Boekhoudkundige principes en methoden

De gebruikte boekhoudkundige principes zijn dezelfde als deze die gebruikt zijn voor de geconsolideerde financiële jaarstaten voor het op 31 december 2017 afgesloten boekjaar, met uitzondering van de impact van de IFRS 15- en IFRS 9-standaarden die van toepassing zijn vanaf 1 januari 2018, die hierna wordt uiteengezet.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2018

- Aanpassingen van IAS 40 - *Overdracht van vastgoedbeleggingen*
- IFRS 9 - *Financiële instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen*
- Aanpassingen van IFRS 2 - *Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingen*
- Aanpassingen van IFRS 4 - *Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 4 Verzekeringscontracten*
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2014-2016 cyclus: Aanpassingen aan IFRS 1 en IAS 28
- IFRIC 22 - *Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen*
- IFRS 15 - *Opbrengsten uit contracten met klanten*

Standaarden en interpretaties werden gepubliceerd maar zijn nog niet toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2018

De groep heeft niet geanticipeerd op de volgende normen en interpretaties waarvan de toepassing per 30 juni 2018 niet verplicht is:

- Aanpassingen van IAS 19 - *Planwijzigingen, inperkingen of afwijkingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IAS 28 - *Langetermijninvesteringen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IFRS 9 - *Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 - *Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture* (ingangsdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2015-2017 cyclus (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 23 - *Onzekerheid over de inkomstenbelastingenbehandelingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, 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 16 - *Leaseovereenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)



- IFRS 17 - *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

De procedure van bepaling van de potentiële impact van deze normen en interpretaties op de geconsolideerde financiële staten van de groep is aan de gang. De Groep verwacht geen wijzigingen voortvloeiend uit de toepassing van deze standaarden.

IFRS 15 - Opbrengsten (omzet) uit contracten met klanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)

In mei 2014 publiceerde de IASB een nieuwe standaard over de boeking van omzet. Volgens deze standaard moet de omzet worden erkend wanneer de klant de controle verkrijgt over de verkochte goederen of diensten, voor een bedrag dat weerspiegelt wat de entiteit voor die goederen of diensten verwacht te ontvangen.

IFRS 15 is verplicht van toepassing sinds 1 januari 2018.

De belangrijkste categorieën van verkoopcontracten van de Groep zijn:

Verkoop van kantoorgebouwen

Het inkomen uit de verkoopcontracten van kantoorgebouwen werd onder de vroegere IAS 18-norm geboekt als een of twee prestatieverplichting(en) waarvan de opbrengst van de verkoop werd erkend op de leveringsdatum, tenzij het contract als bouwcontract werd gekwalificeerd of voorzag in een voortdurende eigendomsoverdracht waardoor de opbrengst van de verkoop naarmate van die overdracht, zijnde naarmate van de voortgang van de werken, kon worden erkend.

Overeenkomstig IFRS 15 beoordeelt IMMOBEL voortaan geval per geval:

- Of de overeenkomst, het contract of de transactie binnen het toepassingsgebied van IFRS 15 valt, met name rekening houdend met de waarschijnlijkheid dat de entiteit de tegenprestatie waarop zij recht heeft, zal realiseren;
- Of binnen een contract de verkoop van de grond, de constructies en de verkoop afzonderlijke prestatieverplichtingen zijn;
- Of voor elke verplichting het inkomen al dan niet het voorwerp uitmaakt van een geleidelijke overdracht van controle, voornamelijk de projecten die voldoen aan het derde criteria dat door IFRS 15.36 wordt gedefinieerd ('de prestaties creëren een actief en de entiteit heeft een afdwingbaar recht op een betaling voor reeds verrichte prestaties') en geleidelijk moet worden erkend.

Aangezien geen enkel 'Kantoor'-contract dat op 31 december 2017 liep een geleidelijke overdracht organiseert, is er per 1 januari 2018 geen materiële wijziging van toepassing.

Verkoop van residentiële projecten

Voor de "residentiële" projecten kon aan de hand van de analyse een onderscheid worden gemaakt tussen de inkomsten uit de contracten waarvoor de contractuele bepalingen en de juridische context (Wet Breyne in België of gelijkwaardig in Luxemburg) de geleidelijke overdracht van de controle over het actief aan de koper organiseren naarmate de bouw vordert en andere inkomsten die verband houden met de voltooiing van een verplichting.



Residentiële eenheid van een project - Contracten van het type Wet Breyne (België/Luxemburg)

Het wettelijk kader in België en Luxemburg draagt de eigendom van de eenheden tijdens de bouwperiode geleidelijk over aan de koper. In een dergelijke situatie wordt de prestatieverplichting geleidelijk aan vervuld aangezien de controle over het actief wordt overgedragen naarmate de bouw vordert. Het in aanmerking nemen van één enkele prestatieverplichting (zonder onderscheid tussen "gronden" en "bouwwerken") betekent een wijziging ten opzichte van de huidige boekingsmethode. Tot nu toe erkende de Groep een marge voor grond (bij de akte) en een marge voor de bouw (naarmate van de voortgang).

Voortaan wordt één enkele marge erkend voor elke verkoop naarmate het ontwikkeld actief wordt overgedragen.

Dit is een wijziging ten opzichte van de situatie die tot 31 december 2017 werd toegepast aangezien inkomsten en kosten als volgt in de resultatenrekening werden geboekt:

- Marge op de grond: de inkomsten en kosten werden bij de akte geboekt;
- Marge op de bouwwerken: de inkomsten en kosten werden geboekt op basis van de methode van het voortgangpercentage.

De toepassing van IFRS 15 brengt dus een herwerking mee die leidt tot een verhoging van de eigen middelen bij de opening op 1 januari 2018 voor een bedrag van EUR 3.379 duizend.

Residentiële eenheid van een project - andere bepalingen (Polen)

De analyse van het Poolse regelgevingskader leidde tot de conclusie dat de inkomsten moesten worden erkend bij de vervulling van de prestatieverplichting (bij de ondertekening van de eindakte, nadat de verkochte eenheid werd geleverd), zonder impact op de eigen middelen bij de opening.

Andere verkopen van residentiële projecten

Andere vormen van verkoop zijn mogelijk (verkoop van een volledig project, hotel, handelsoppervlakte, ...). Deze transacties worden bijgevolg geval per geval geanalyseerd, volgens een gelijkaardige benadering als deze die voor de 'Kantoor'-projecten werd beschreven.

Verkoop van gronden

De Groep verwacht geen impact voor dit activiteitensegment. De opbrengst wordt nog steeds erkend op het moment van de overdracht van het actief.

IFRS 9 - Financiële instrumenten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)

In juli 2014 publiceerde de IASB een nieuwe norm over de financiële instrumenten. IFRS 9 omvat de volgende drie hoofdcomponenten:

Classificatie en waardering van de financiële activa en passiva

IFRS 9 vereist dat de financiële activa worden geclassificeerd op basis van hun aard, de kenmerken van hun contractuele kasstromen en het economische model dat wordt gebruikt om deze te beheren.



Waardevermindering

IFRS 9 bepaalt de grondslagen en de methodologie voor het waarderen en boeken van de verwachte kredietverliezen op de financiële activa, de verbintenissen van leningen en de financiële garanties.

De norm introduceert hoofdzakelijk de boeking van de verwachte waardeverminderingen wegens kredietrisico's vanaf de initiële boeking van de vorderingen of vanaf de verbintenissen van leningen of financiële garanties. De belangrijkste componenten zijn de voorschotten aan geassocieerde ondernemingen en joint ventures alsook de waarborgen die hen kunnen worden toegekend. Voor de waardering van die verwachte waardeverminderingen past IMMOBEL een vereenvoudigd model toe en waardeert het risico op de levensduur van de activa.

De invoering van dit nieuwe model heeft geen significante impact op de financiële staten van de Groep per 31 december 2017.

Hedge accounting

Deze bepaling zal geen impact hebben op de resultaten van de Groep aangezien de Groep op vandaag geen gebruik maakt van afgeleide financiële instrumenten die kwalificeren als 'hedge accounting'.

De impact van deze nieuwe standaard werd als niet significant beschouwd en de Groep heeft ervoor gekozen om de cijfers 2017 niet te herwerken.

Herwerking van de vergelijkende informatie

Voor de implementatie van de IFRS 15-standaard heeft de Groep gekozen voor de vereenvoudigde retrospectieve methode. De vergelijkende financiële staten werden enkel aangepast op het niveau van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie, waarbij de netto impact werd geboekt in de openingspositie per 1 januari 2018. De gegevens over het boekjaar 2017, die voor vergelijkingsdoeleinden worden gepresenteerd in het geconsolideerde overzicht van het globaal resultaat, werd niet aangepast en worden nog steeds gepresenteerd in overeenstemming met het in 2017 geldende boekhoudkundig kader.

Effecten op de financiële situatie per 31 december 2017

De effecten van de implementatie van de IFRS 15-standaard op het overzicht van de financiële positie per 31 december 2017 worden in de volgende tabel weergegeven:



OVERZICHT VAN DE VOORNAMELIJKSTE EFFECTEN (IN DUIZEND EUR)

ACTIVA	31/12/2017	Herclassificaties	Herwerkingen	31/12/2017 (herwerkt IFRS 15)
VASTE ACTIVA	66 179	0	275	66 454
Immateriële vaste activa	405			405
Materiële vaste activa	1 034			1 034
Vastgoedbeleggingen	2 960			2 960
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	26 387		65	26 452
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	24 345			24 345
Overige financiële vaste activa	1 259			1 259
Uitgestelde belastingvorderingen	4 167		210	4 377
Overige vaste activa	5 623			5 623
VLOTTENDE ACTIVA	734 063	0	4 922	738 985
Voorraden	518 514		1 459	519 973
Handelsvorderingen	11 694			11 694
Contractactiva		4 817	3 463	8 280
Fiscale vorderingen	165			165
Overige vlottende activa	36 063	-4 817		31 246
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	18 934			18 934
Overige financiële vlottende activa	768			768
Geldmiddelen en kasequivalenten	147 926			147 926
TOTAAL ACTIVA	800 242	0	5 197	805 439
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				
	31/12/2017	Herclassificaties	Herwerkingen	31/12/2017 (herwerkt IFRS 15)
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	303 579	0	3 380	306 958
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL	303 562	0	3 380	306 941
Kapitaal	97 256			97 256
Ingehouden winsten	206 224		3 380	209 604
Reserves	82			82
MINDERHEIDSBELANGEN	17			17
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	338 838	0	1 347	340 185
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	672			672
Uitgestelde belastingsschulden	6 507		1 347	7 854
Financiële schulden	330 090			330 090
Afgeleide financiële instrumenten	1 568			1 568
Handelsschulden	-			0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	157 826	0	470	158 296
Voorzieningen	1 355			1 355
Financiële schulden	68 816			68 816
Afgeleide financiële instrumenten	-			0
Handelsschulden	41 493			41 493
Contract verplichtingen			470	470
Fiscale schulden	6 211			6 211
Overige kortlopende verplichtingen	39 952			39 952
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	800 243	0	5 197	805 439



Informatie over de uitsplitsing van de inkomsten

De IFRS 15-standaard legt ook de verplichting op om de inkomsten weer te geven volgens de categorieën en het tijdstip van erkenning van het inkomen, zoals hierboven beschreven:

OPBRENGSTENOPSPLITSING (IN DUIZEND EUR)	
	30/06/2018
KANTOREN	0
Grond	-
Gebouw	-
Andere	-
RESIDENTIEEL	91 481
Wooneenheid van een project - Wet Breyne	85 775
Wooneenheid van een project - Andere	-
Andere project	5 706
VERKAVELING	4 308
TOTAAL OMZET	95 789
TIJDSTIP VAN OPBRENGSTEN	
Nauwkeurig tijdstip	10 014
Progressief	85 775
TOTALE OMZET	95 789

Nota 3. Voornaamste beoordelingen en inschattingen

De voornaamste beoordelingen en inschattingen zijn dezelfde als deze beschreven op pagina 78/116 (Geconsolideerde Staten) van het Jaarverslag 2017. Deze hebben voornamelijk betrekking op de uitgestelde belastingactiva, afschrijvingen en waardeverminderingen op activa, voorzieningen, projecten in voorraad en bouwcontracten.

Nota 4. Voornaamste risico's en onzekerheden

De Groep IMMOBEL wordt geconfronteerd met risico's en onzekerheden die eigen zijn aan de sector van vastgoedontwikkeling alsook aan de risico's en onzekerheden met betrekking tot de conjunctuur en de financiële wereld.

De Raad van Bestuur stelt dat de risico's en onzekerheden, zoals opgenomen op pagina 33/116 en volgende (Beheersverlag) van het Jaarverslag 2017, eveneens gelden voor de resterende maanden van het jaar 2018.

Nota 5. Consolidatiekring

Wijzigingen in de consolidatiekring - aantal entiteiten	30/06/2018	31/12/2017
Dochterondernemingen - globale consolidatie	59	58
Joint ventures - vermogensmutatie	27	24
Geassocieerde ondernemingen - vermogensmutatie	2	2
TOTAAL	88	84

Volgende wijzigingen hebben zich voorgedaan in de consolidatiekring tijdens het eerste semester van 2018:



- Liquidatie van de vennootschap Torres inv. Sp, deelneming van 100 %
- Liquidatie (in uitvoering) van de vennootschap Flex Park Prague, deelneming van 100 %
- Oprichting van de vennootschappen:
 - CSM Development, deelneming van 50 %
 - CSM Properties, deelneming van 50 %
 - Immo Devaux, deelneming van 100 %
 - Immo Devaux II, deelneming van 100 %
 - IIMMOBEL Urban Living, deelneming van 100 %
 - Plateau d'Erpent, deelneming van 50 %

Nota 6. Sectoriële informatie – Financiële gegevens per sector

De sectoriële informatie wordt voorgesteld op basis van de operationele sectoren. De resultaten, 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, het Groothertogdom Luxemburg en Polen. Een nieuw project in Spanje is in studie.

De verdeling per omzet per land is afhankelijk van het land waarin de prestaties zijn uitgevoerd.

In overeenstemming met de IFRS-standaarden, past de vennootschap sinds 1 januari 2014 de IFRS-11 standaard toe. Deze standaard wijzigt sterk de interpretatie van de financiële staten van de Vennootschap, zonder echter de netto winst en het eigen vermogen te wijzigen.

De Raad van Bestuur en het Management vinden dat de financiële staten, opgesteld volgens de proportionele methode (vóór IFRS 11) een beter beeld geven van de activiteiten van de Groep.

Deze interne financiële staten worden door de Raad van Bestuur en het Management gebruikt om de financiële prestaties van de Groep op te volgen en worden hierna voorgesteld:



SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

INTERNE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	30/06/2018	30/06/2017
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	117.471	116.569
Omzet	115.444	115.211
Overige bedrijfsopbrengsten	2.027	1.358
BEDRIJFSKOSTEN	-94.571	-106.578
Kostprijs van de omzet	-86.300	-97.526
Kosten voor commercialisatie	-802	-805
Administratiekosten	-7.469	-8.247
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	-170	-162
Opbrengsten uit de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-	-
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-170	-162
BEDRIJFSRESULTAAT	22.730	9.829
Renteopbrengsten	550	265
Rentelasten	-1.521	-857
Overige financiële opbrengsten / kosten	-202	-407
FINANCIEEL RESULTAAT	-1.173	-999
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	21.557	8.830
Belastingen	-6.544	-3.577
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	15.013	5.253
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	15.013	5.253
Aandeel van de minderheidsbelangen	18	-46
AANDEEL VAN IMMOBEL	14.995	5.299



SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

	OMZET	BEDRIJFS- RESULTAAT	OMZET	BEDRIJFS- RESULTAAT
	30/06/2018	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2017
KANTOREN				
België		391	100	193
Groothertogdom Luxemburg			54 857	580
Polen				- 934
SUBTOTAAL KANTOREN		391	54 957	- 161
RESIDENTIEEL				
België	67.298	11 876	51 895	8 325
Groothertogdom Luxemburg	38.132	7 951	166	- 330
Polen	5.706	1 239		- 398
SUBTOTAAL RESIDENTIEEL	111.136	21 066	52 061	7 597
VERKAVELING				
België	4.308	1 273	8 193	2 393
SUBTOTAAL VERKAVELING	4.308	1 273	8 193	2 393
NIET TOEGEWEZEN				
België	-	-	-	-
TOTAAL NIET TOEGEWEZEN				
TOTAAL GECONSOLIDEERD	115.444	22 730	115 211	9 829
België	71.606	13 540	60 188	10 911
Groothertogdom Luxemburg	38.132	7 951	55 023	250
Polen	5.706	1 239		-1 332

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

	30/06/2018	31/12/2017
VASTE ACTIVA	25 151	25 398
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	14 762	9 627
Overige vaste activa	10 389	15 771
VLOTTENDE ACTIVA	854 211	845 576
Voorraden	649 854	606 585
Handelsvorderingen en overige vlottende activa	121 569	79 657
Geldmiddelen en kasequivalenten	82 788	159 334
TOTAAL ACTIVA	879 362	870 974
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	302 722	303 578
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	370 881	383 990
Financiële schulden	356 844	368 671
Overige langlopende verplichtingen	14 037	15 319
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	205 759	183 406
Financiële schulden	99 667	68 888
Handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen	106 092	114 518
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	879 362	870 974



SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	KANTOREN	RESIDENTIEEL	VERKAVELINGEN	GECONSOLIDEERD		
Sectoriële activa	216 108	474 732	98 983	789 823		
Niet-toegewezen elementen ¹				89 539		
TOTAAL ACTIVA				879 362		
Sectoriële passiva	21 169	75 086	3 284	99 539		
Niet-toegewezen elementen ¹				477 101		
TOTAAL PASSIVA				576 640		
	BELGIË	GROOT-HERTOGDOM LUXEMBURG	POLEN	FRANKRIJK	SPANJE	TOTAAL
Sectoriële activa	529 964	131 129	118 691	10 000	39	789 823
Sectoriële vaste activa	9 217	237	- 338	10 000		19 116

VOORADEN	30/06/2018	31/12/2017
Uitsplitsing van de voorraden per sector:		
Kantoren	193 467	164 412
Residentieel	359 850	352 575
Verkaveling	96 537	89 598
TOTAAL VOORADEN	649 854	606 585
Uitsplitsing van de voorraden per geografische zone		
België	435 376	390 895
Groothertogdom Luxemburg	104 724	114 944
Polen	109 716	100 746
Spanje	38	
TOTAAL VOORADEN	649 854	606 585

SAMENVATTING

	30/06/2018		
	Sectoriële informatie	Aanpassingen	Gepubliceerde informatie
Omzet	115 444	-19 655	95 789
Bedrijfsresultaat	22 730	- 787	21 943
Balanstotaal	879 362	-117 096	762 266

Voor de sectoriële informatie worden de joint ventures geconsolideerd volgens de proportionele consolidatiemethode. De aanpassingen hebben betrekking op de toepassing van IFRS 11. Hierbij worden de joint ventures geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode.

1. Niet-toegewezen elementen: Activa: Uitgestelde belastingvorderingen - Overige financiële vaste activa - Overige vaste activa - Fiscale vorderingen - Overige financiële vlottende activa - Geldmiddelen en kasequivalenten; Passiva: Voorzieningen - Uitgestelde belastingverplichtingen - Financiële schulden - Fiscale schulden - Afgeleide financiële instrumenten. Materiële en immateriële vaste activa worden aan de sector op basis van een verdeelsleutel toegewezen.



Nota 7. Omzet

De omzet wordt als volgt uitgesplitst per sector :

	30/06/2018	30/06/2017
Kantoren		100
Residentieel	91 481	45 636
Verkavelingen	4 308	8 193
TOTALE OMZET	95 789	53 929

De omzet wordt als volgt uitgesplitst per geografische zone:

	30/06/2018	30/06/2017
België	53 576	53 929
Groot-Hertogdom Luxemburg	36 507	
Polen	5 706	
TOTALE OMZET	95 789	53 929

De diversificatie van de 'klanten'-portefeuille van de Groep garandeert zijn onafhankelijkheid in de markt.

De projecten Chambon en Parc Sainte-Anne te Brussel, Lake Front te Knokke-Heist, Riverview te Nieuwpoort, Gastuche te Waver, en O'Sea te Oostende, zowel als Greenhill Park, Royal Louise en Parc Seny, dragen bij tot de omzet "residentieel".

Vanuit internationaal oogpunt hebben ook de projecten Infinity in het Groothertogdom Luxemburg en Granaria in Polen bijgedragen aan de omzet.

De vergelijkbaarheid van de cijfers tussen de twee semesters wordt beïnvloed door de implementatie van de nieuwe IFRS 15 die de regels voor de opname van de opbrengst heeft gewijzigd. Deze situatie heeft invloed op de rubrieken 'omzet' en 'kostprijs van de omzet'.

Nota 8. Overige bedrijfsopbrengsten

Kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	30/06/2018	30/06/2017
Huurinkomsten van projecten klaar voor verkoop	-	-
Overige opbrengsten (recuperatie belastingen, diverse doorfacturatie...)	1 937	1 216
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	1 937	1 216

Nota 9. Kostprijs van de omzet

De kostprijs van de omzet kan als volgt worden verdeeld per sector :

	30/06/2018	30/06/2017
Kantoren	501	671
Residentieel	-67 945	-34 230
Verkaveling	-2 674	-4 462
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET	-70 118	-38 021

En hebben betrekking op de omzet en projecten opgenomen in nota 7.

De kostprijs van de omzet kan als volgt worden verdeeld per geografische zone:

	30/06/2018	30/06/2017
België	-39 439	-38 021
Groot-Hertogdom Luxemburg	-26 561	
Polen	-4 118	
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET	-70 118	-38 021

En hebben betrekking op de omzet en projecten opgenomen in nota 7.



Nota 10. Kosten voor de commercialisatie

Deze rubriek omvat de vergoedingen betaald aan derden in verband met de omzet, die niet worden geactiveerd onder de rubriek "Voorraden".

Nota 11. Administratiekosten

Zijn als volgt samengesteld:

	30/06/2018	30/06/2017
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel, van de leden van het Uitvoerend Comité en niet-uitvoerende bestuurders	-7 184	-5 935
Gekapitaliseerde opvolgingskosten van projecten (opgenomen onder de rubriek Voorraden)	3 641	2 382
Afschrijvingen, bijzondere waardeverminderingen op activa en voorzieningen	- 361	217
Niet-geactiveerde overige exploitatiekosten (onroerende voorheffing, gemeentebelastingen, ...)	- 430	-1 101
Kosten met betrekking tot het bestuderen van de fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP		
Diensten en diverse goederen (huur en huurlasten van de maatschappelijke zetel, onderhoud & herstellingen van gebouwen beschikbaar voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling, bureaumaterieel, publiciteit,...)	-3 051	-3 192
TOTAAL ADMINISTRATIEKOSTEN	-7 385	-7 629

Nota 12. Joint ventures en geassocieerde ondernemingen

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

	30/06/2018	30/06/2017
Bedrijfsresultaat	3 215	344
Financieel resultaat	- 596	- 928
Belastingen	- 191	- 19
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	2 428	- 603

Meer informatie met betrekking tot joint ventures en geassocieerde ondernemingen is terug te vinden in toelichting 16.

Nota 13. Financieel resultaat

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld :

	30/06/2018	30/06/2017
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-5 610	-7 054
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling	4 461	4 670
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	817	1 746
Renteopbrengsten	637	1 105
Meer- en minderwaarden op de verkoop van financiële activa	-	-
Overige financiële lasten en opbrengsten	- 882	- 696
FINANCIEEL RESULTAAT	- 577	- 229

Nota 14. Belastingen op het resultaat

De belastingen op het resultaat zijn de volgende :

	30/06/2018	30/06/2017
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige boekjaar	- 905	- 277
Uitgestelde belastingen	-5 448	-3 332
TOTALE BELASTINGSLAST IN HET GLOBAAL RESULTAAT	-6 353	-3 609

Op basis van de resultaten van 30 juni 2018, heeft elke wijziging van 1% in het belastingtarief een verhoging of verlaging van EUR 357 duizend van de uitgestelde belastingen - zie nota 17.



Nota 15. 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.

De berekening van het gemiddeld aantal aandelen is gedefinieerd door IFRS 3 B 26.

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

		30/06/2018
Aandeel van IMMOBEL in het resultaat van het boekjaar		14 995
Aandeel van IMMOBEL in het globaal resultaat van het boekjaar		15 044
		Netto-resultaat per aandeel €
Het gemiddeld aantal aandelen voor berekening :		Netto- resultaat
		Gloobaal resultaat
- Aantal aandelen op 30 juni 2018	9.997.356	1,50
- Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen) op 30 juni 2018	8.766.958	1,71

Nota 16. 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	30/06/2018	31/12/2017
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	9 480	9 627
Deelnemingen in joint ventures	26 182	16 759
TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	35 662	26 386

De boekwaarde van de deelnemingen evolueert als volgt:

	30/06/2018
WAARDE OP 1 JANUARI (vóór herwerking IFRS 15)	26 386
Herwerking IFRS 15 (op eigen vermogen op begin van het boekjaar)	65
Aandeel in het resultaat	2 428
Aanschaffingen en kapitaalinjecties	9 244
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	- 226
Verkopen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	
Terugbetaling kapitaal	- 2 257
Omrekeningsverschillen	22
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	9 276
WAARDE OP 30 JUNI	35 662

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	30/06/2018
Aandeel in het resultaat van de joint ventures	2 598
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	- 170
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	2 428

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 globaal resultaat.



VENNOOTSCHAP	AANDEEL VAN DE GROEP %		BOEKWAARDE VAN DE DEELNEMINGEN		AANDEEL IN HET GLOBAAL RESULTAAT	
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	30/06/2017
Bella Vita	50,0%	50,0%	146	2 670	- 41	- 105
CBD International	50,0%	50,0%	-1 643	-1 465	- 180	- 193
Château de Beggen	50,0%	50,0%	546	546		- 3
CSM Development	50,0%		31			
CSM Properties	50,0%		3 896		- 4	
Fanster Enterprise		50,0%				25
Foncière du Parc	50,0%	50,0%	116	119	- 2	- 1
Gateway	50,0%	50,0%	326	328	- 2	- 16
Ilot Ecluse	50,0%	50,0%	176	177		- 1
Immo Keyenveld 1	50,0%	50,0%	- 27	- 21	- 6	- 7
Immo Keyenveld 2	50,0%	50,0%	- 33	- 26	- 6	- 5
Immo PA 33 1	50,0%	50,0%	1 620	1 849	- 229	87
Immo PA 44 1	50,0%	50,0%	568	421	173	108
Immo PA 44 2	50,0%	50,0%	2 048	1 551	576	303
Pef Kons Investment		33,3%				- 116
Les Deux Princes Developement	50,0%	50,0%	667	- 51	548	- 76
M1	33,3%	33,3%	-1 110	- 850	- 260	- 181
M7	33,3%	33,3%	422	137	180	- 13
ODD Construct	50,0%	50,0%	28	30	- 1	
Plateau d'Erpent	50,0%		27		- 4	
RAC 3	40,0%	40,0%	2 984	2 982	1	37
RAC 4	40,0%	40,0%	3 452	3 614	- 162	- 141
RAC4 Developement	40,0%	40,0%	401	396	6	- 4
RAC 5	40,0%	40,0%	4 966	4 848	118	- 211
SPV WW 13	50,0%	50,0%	- 2		- 2	
Unipark	50,0%	50,0%	3 143	2 530	593	
Universalis Park 2	50,0%	50,0%	-1 332	-1 324	- 8	- 21
Universalis Park 3	50,0%	50,0%	-1 867	-1 867		- 33
Universalis Park 3AB	50,0%	50,0%	1 083	43	1 044	- 10
Universalis Park 3C	50,0%	50,0%	268	122	266	140
Urban Living	30,0%		5 282			
Vilpro		50,0%				- 4
TOTAAL JOINT VENTURES			26 182	16 759	2 598	- 441
DHR Clos du Château	33,3%	33,3%	33	33		- 5
Graspa Development	25,0%	25,0%	- 553	- 406	- 170	- 157
Nafilyan	15,0%	15,0%	10 000	10 000		
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			9 480	9 627	- 170	- 162
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			35 662	26 386	2 428	- 603

Nota 17. Uitgestelde belastingen

De uitgestelde belastingvorderingen of -verplichtingen worden opgenomen in de balans voor de belastbare of aftrekbaar tijdelijke verschillen, de overdracht van fiscale verliezen en fiscale kredieten. De schommelingen van de uitgestelde belastingen in de balans tijdens het boekjaar worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks onder de andere elementen van het globaal resultaat geboekt worden.



De uitgestelde belastingen in de balans hebben betrekking op de volgende tijdelijke verschillen:

	Uitgestelde belastingvorderingen		Uitgestelde belastingsschulden	
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
Fiscale verliezen				
Opname van opbrengsten	2 997	3 487	12 188	6 361
Financiële schulden		112		
Reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	568	568		32
Overige elementen			302	114
TOTAAL	3 565	4 167	12 490	6 507

WAARDE OP 1 JANUARI (vóór herwerking FRS 15)	4 167	6 507
Herwerking IFRS 15 (op eigen vermogen op begin van het boekjaar)	210	1 347
Uitgestelde belastingen geboekt in het globaal resultaat	- 812	4 636
WAARDE OP 30 JUNI	3 565	12 490

Op basis van de resultaten op 30 juni 2018, zou elke schommeling in het belastingtarief van 1 % een vermeerdering of verlaging van EUR 357 duizend van de belastingen tot gevolg hebben.

Nota 18. Voorraden

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

De uitsplitsing per sector is de volgende:



	30/06/2018	31/12/2017
Kantoren	178 114	153 239
Residentieel	246 185	275 676
Verkaveling	96 537	89 599
TOTAAL VOORRADEN	520 836	518 514

De verdelina per geografische zone is de volgende :

	30/06/2018	31/12/2017
België	336 047	333 020
Groothertogdom Luxemburg	86 661	95 850
Polen	98 090	89 644
Spanje	38	
TOTAAL VOORRADEN	520 836	518 514

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt :

	30/06/2018
VOORRADEN OP 1 JANUARI (vóór herwerking IFRS 15)	518 514
Herwerking IFRS 15 (op eigen vermogen op begin van het boekjaar)	1 459
Aankopen/Ontwikkelingen/Overdrachten van het boekjaar	-2 981
Kosten van leningen	3 844
Geboekte waardeverminderingen	
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	2 322
VOORRADEN OP 30 JUNI	520 836

De wijzigingen van het boekjaar per sector	Impact IFRS 15	Aankopen/ Ontwikkelingen/ Overdrachten	Kosten van leningen	Waarde-verminderingen	Netto
Kantoren		23 799	1 076	-	24 875
Residentieel	1 459	-33 558	2 608	-	-29 491
Verkaveling		6 778	160	-	6 938
TOTAAL	1 459	-2 981	3 844		2 322

De wijzigingen van het boekjaar per geografische zone	Aankopen	Ontwikkeling	Overdrachten	Kosten van leningen	Waarde-verminderingen	Netto
België		201	106	2 719	-	3 026
Groothertogdom Luxemburg		1 258	-10 831	385	-	-9 188
Polen			7 706	740	-	8 446
Spanje			38		-	38
TOTAAL		1 459	-2 981	3 844		2 322

Nota 19. Handelsvorderingen

De handelsvorderingen hebben betrekking op volgende sectoren :

	30/06/2018	31/12/2017
Kantoren	1 361	839
Residentieel	13 374	10 078
Verkaveling	437	777
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	15 172	11 694

Nota 20. Contractactiva

De contractactiva hebben betrekking op volgende sectoren :

	30/06/2018	31/12/2017 (na herwerking IFRS 15)
Kantoren		
Residentieel	15 714	8 280
Verkaveling		
TOTAAL CONTRACTACTIVA	15 714	8 280



De contractactiva komen overeen met het verschil tussen de inkomsten opgenomen onder IFRS 15 en de ontvangen bedragen.

Nota 21. Overige vlottende activa

De onderdelen van deze rubriek zijn :

	30/06/2018	31/12/2017 (na herwerking IFRS 15)
Overige vorderingen	26 900	28 217
waarvan: zekerhedenn en borgstellingen	1 556	6 974
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	9 073	7 445
vordering na verkoop (escrow account)	1 000	1 094
te ontvangen subsidies en schadevergoedingen		358
toekomstige huurinkomsten uit projecten in ontwikkeling	8 288	11 033
overige	6 983	1 313
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	3 049	3 029
Waarvan: op projecten in ontwikkeling		
overige	3 049	3 029
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	29 949	31 246

De overige vlottende activa hebben betrekking op volgende sectoren :

	30/06/2018	31/12/2017 (na herwerking IFRS 15)
Kantoren	9 352	14 587
Residentieel	20 340	15 574
Verkaveling	257	1 085
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	29 949	31 246

Nota 22. 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). Ze bedraagt EUR -308 423 duizend op 30 juni 2018 tegenover EUR -250 980 duizend op 31 december 2017.

Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	68 457	147 926
Langlopende financiële schulden (-)	291 042	330 090
Kortlopende financiële schulden (-)	85 838	68 816
NETTO FINANCIËLE SCHULD	-308 423	-250 980

De schuldratio van de Groep (netto financiële schuld/ eigen vermogen) bedraagt 101,9 % op 30 juni 2018, tegenover 82,7 % op 31 december 2017.

Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldbeleggingen en beschikbare geldmiddelen bedragen EUR 68 457 duizend tegenover EUR 147 926 duizend op einde 2017. Dit is een daling van EUR 79 469 duizend. De geldmiddelen zijn:

	30/06/2018	31/12/2017
Termijndeposito's met een aanvankelijke duurtijd van minder dan 3 maanden		60 000
Beschikbare geldmiddelen	68 457	87 926
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	68 457	147 926

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.

Financiële schulden

De financiële schulden dalen met EUR 22 026 duizend, van EUR 398 906 duizend op 31 december 2017 naar EUR 376 880 duizend op 30 juni 2018. De financiële schulden zijn als volgt samengesteld:



	30/06/2018	31/12/2017
Niet-achtergestelde obligatieleningen:		
- vervaldag 28-03-2018, rentevoet 5,5 % - nominale waarde van 60 MEUR	-	
- vervaldag 28-03-2018, rentevoet 5,5 % - nominale waarde van 60 MEUR - aanpassing reële waarde	-	
- vervaldag 27-06-2019, rentevoet 6,75 % - nominale waarde van 35,65 MEUR		35 518
- vervaldag 31-05-2022, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 100 MEUR	99 647	99 647
Bankleningen	191 395	194 925
TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	291 042	330 090
Niet-achtergestelde obligatieleningen:		
- vervaldag 28-03-2018, rentevoet 5,5 % - nominale waarde van 60 MEUR		59 936
- vervaldag 28-03-2018, rentevoet 5,5 % - nominale waarde van 60 MEUR - aanpassing reële waarde		330
- vervaldag 27-06-2019, rentevoet 6,75 % - nominale waarde van 35,65 MEUR	35 518	
Bankleningen	50 320	3 074
Niet-ervallen rente		5 476
TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	85 838	68 816
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	376 880	398 906
Financiële schulden met vaste rentevoet	135 165	195 431
Financiële schulden met variabele rentevoet	241 715	197 999
Niet-ervallen rente		5 476
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden	241 715	197 999
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg	370 776	385 919
De financiële schulden evolueren als volgt :	30/06/2018	31/12/2017
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI	398 906	322 110
Aangegane schulden	78 971	168 833
Terugbetaalde schulden	-95 255	-95 944
Schulden uit de omgekeerde fusie		
Aanpassing aan reële waarde conform IFRS 3 bedrijfscombinaties		
Aanpassing aan reële waarde opgenomen in het globaal resultaat	- 330	-1 980
Betaalde rente op niet-achtergestelde obligaties	-5 476	
Niet-achtergestelde obligaties - niet-ervallen rente		5 476
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	64	411
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	-22 026	76 796
FINANCIËLE SCHULDEN OP 30 JUNI	376 880	398 906

Alle financiële schulden zijn aangegaan 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 + marge.

Op 30 juni 2018 beschikt IMMOBEL over een corporate kredietlijn van EUR 10 miljoen, tot op heden niet gebruikt, en over EUR 417 miljoen bevestigde kredietlijnen, waarvan EUR 242 miljoen eind juni 2018 werd gebruikt.

Deze kredietlijnen (Project Financing Credits) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten. Op 30 juni 2018 bedraagt de boekwaarde, van de in pand gegeven activa om "corporate" en "project" kredietlijnen te waarborgen, EUR 371 miljoen.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de vervaldagen per financiële schuld:

TE VERVALLEN IN	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Obligatieleningen (*)		35 650	0	0	100 000	0	0	135 650
Kredietlijnen project financiering	96 307	65 267	57 891	0	13 650	0	8 600	241 715
Interesten te betalen	4 838	6 811	4 133	3 342	1 592	138	138	20 992
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	101 145	107 728	62 024	3 342	115 242	138	8 738	398 357

* Het bedrag opgenomen in de balans, EUR 135 165 duizend, houdt eveneens rekening met de kosten ten bedrage van EUR 485 duizend welke zullen worden afgeschreven tot de vervaldatum in 2019 en 2022.



Renterisico

Op basis van de toestand op 30 juni 2018, heeft elke schommeling van 1 % van de rentevoet een jaarlijkse toe-of afname van EUR 2 471 duizend tot gevolg voor de lasten op schulden met een variabele interestvoet.

In het kader van de terbeschikkingstelling van kredieten op lange termijn, “corporate” en “projectfinanciering”, wendt de Groep financiële instrumenten aan ten einde het renterisico in te dekken.

Op 30 juni 2018 zijn de volgende afgeleide financiële instrumenten afgesloten teneinde de toekomstige risico's te dekken:

Periode	Opties	Uitoefen prijs	Notionele bedragen
09/2015 - 09/2018	Gekochte IRS	0,10%	26 000
09/2014 - 12/2019	Gekochte IRS	0,86%	53 122
	Totaal		79 122

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

	30/06/2018	31/12/2017
REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
Kasstroomdekking:		
- Gekochte IRS opties	837	1 568
TOTAAL	837	1 568
WIJZIGINGEN IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
SITUATIE OP 1 JANUARI	1 568	
Wijziging in de reële waarde erkend in het geconsolideerd resultaat	- 731	
SITUATIE OP 30 JUNI	837	

Op 30 juni 2018 was er geen enkel instrument met als onderwerp kasstroomdekking.

Informatie over de reële waarde van de financiële instrumenten

De volgende tabel toont de verschillende klassen van financiële activa en verplichtingen met hun netto boekwaarde en de reële waarde, ingedeeld naargelang hun waarderingcategorie.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt als volgt vastgesteld:

- Indien deze op korte termijn vervallen (bv. handelsschulden en handelsvorderingen), wordt de reële waarde gelijk geacht met de afschrijvingskost,
- Voor de schulden met vaste rentevoet, op basis van een stroomactualisatie volgens marktrente,
- Voor de schulden met variabele rentevoet, wordt de reële waarde gelijk geacht met de afschrijvingskost,
- Voor de afgeleide financiële instrumenten, wordt de reële waarde vastgesteld op basis van een actualisatie van de geschatte toekomstige stromen in functie van de forward-rentecurve. Deze waarde wordt door de financiële instelling (tegenpartij) medegedeeld,
- Voor de beursgenoteerde obligaties, op basis van de notering bij beursluiting (niveau 1).



De reële-waardebepaling van financiële activa en verplichtingen kan worden getypeerd op één van de volgende manieren:

- Niveau 1: de reële waarden van financiële activa en verplichtingen met standaardbepalingen en condities en die verhandeld worden op actieve, liquide markten berusten op marktprijsnoteringen in die actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;
- Niveau 2: de reële waarden van andere financiële activa en verplichtingen worden bepaald volgens algemeen aanvaarde waarderingmodellen die gebaseerd zijn op verdisconteerde kasstroomanalyse en gebruik maken van beschikbare prijzen van recente markttransacties en prijsopgaven van handelaars in vergelijkbare instrumenten. Dit is voornamelijk het geval voor derivaten;
- Niveau 3: de reële waarden van de overblijvende financiële activa en verplichtingen worden bepaald met waarderingstechnieken waarvan sommige inputs niet berusten op waarneembare marktgegevens.

	Niveau van de reële waarde	Netto-boekwaarde per 30-06-2018	Opgenomen in de balans volgens IFRS 9		Reële waarde per 30-06-2018
			Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	
ACTIVA					
Geldmiddelen en kasequivalenten	Niveau 1	68 457	68 457		68 457
Overige vaste financiële activa	Niveau 2	1 135	1 135		1 135
Overige vaste activa	Niveau 2	885	885		885
Handelsvorderingen	Niveau 2	15 172	15 172		15 172
Contractactiva	Niveau 2	15 714	15 714		15 714
Overige vorderingen	Niveau 2	95 842	95 842		95 842
Overige vlottende financiële activa	Niveau 2	644	644		644
TOTAAL		197 849	197 849		197 849
VERPLICHTINGEN					
Rentdragende schulden	Niveaux 1 & 2	376 880	376 880		376 880
Handelsschulden	Niveau 2	41 372	41 372		41 372
Contract verplichtingen	Niveau 2	2 013	2 013		2 013
Overige verplichtingen	Niveau 2	23 773	23 773		23 773
Afgeleide financiële instrumenten	Niveau 2	837		837	837
TOTAAL		444 875	444 038	837	444 875

Na de toepassing van IFRS 9 is de classificatie van financiële instrumenten niet gewijzigd.

Financiële engagements

Voor het meeste van haar financiële schulden, is de Groep een aantal financiële engagements aangegaan met haar financiële instellingen. Deze engagements houden onder andere rekening met het eigen vermogen, de netto financiële schuldgraad en de relatie tussen het eigen vermogen en de voorraden. Op 30 juni 2018 heeft de Groep, net zoals voorgaande jaren, voldaan aan deze financiële engagements.

Nota 23. Handelsschulden

Deze rubriek kan als volgt verdeeld worden per sector:

	30/06/2018	31/12/2017
Kantoren	12 027	17 412
Residentieel	26 134	20 001
Verkavelingen	3 210	4 080
TOTAAL HANDELSCHULDEN	41 372	41 493



Nota 24. Contractverplichtingen

Deze rubriek kan als volgt worden verdeeld per sector :

	30/06/2018	31/12/2017 (na herwerking IFRS 15)
Kantoren		
Residentieel	2 013	470
Verkavelingen		
TOTAAL CONTRACT VERPLICHTINGEN	2 013	470

Nota 25. Overige kortlopende verplichtingen

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende :

	30/06/2018	31/12/2017
Sociale schulden	1 235	450
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	79	2 784
Ontvangen voorschotten op verkopen	4 605	8 894
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen	9 216	7 166
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	887	1 749
Huurgarantie voortvloeiend uit de verkoop van projecten		1 498
Aankoopprijs Tractim (Polvermillen)	1 982	13 320
Overige	2 138	4 091
TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	20 142	39 952

De overige kortlopende verplichtingen hebben betrekking op volgende sectoren:

	30/06/2018	31/12/2017
Kantoren	36	10 013
Residentieel	19 891	29 003
Verkavelingen	215	936
TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	20 142	39 952

Nota 26. Wijzigingen van het bedrijfskapitaal

De wijzigingen van het bedrijfskapitaal worden als volgt onderverdeeld :

	30/06/2018	30/06/2017
Voorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van ondernemingen die niet worden aanzien als investeringsactiviteiten	3 742	-67 892
Overige activa	-20 901	-10 019
Overige verplichtingen	-13 172	7 833
WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	-30 331	-70 078

Nota 27. Periodegebonden resultaten

Gezien het specifieke karakter van de activiteit van Vastgoedontwikkeling, kunnen de resultaten van het eerste halfjaar van 2018 niet geëxtrapoleerd worden naar het hele jaar.

Deze zijn afhankelijk van de operaties die definitief afgehandeld zullen zijn vóór 31 december 2018.

Nota 28. Gebeurtenissen na afsluitdatum

Geen enkele belangrijke gebeurtenis die de financiële staten zou kunnen wijzigen heeft zicht voorgedaan sinds de afsluiting op 30 juni 2018 tot en met 11 september 2018, datum waarop de financiële staten afgesloten zijn door de Raad van Bestuur.



Nota 29. Verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen beschreven in Nota 27 van de Nota's bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2017 zijn eind juni 2018 niet significant gewijzigd.

3. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

AHO Consulting bvba, vertegenwoordigd door de heer Alexander HODAC, in zijn hoedanigheid van Gedelegeerd Bestuurder en KB Financial Services bvba, vertegenwoordigd door de heer Karel Breda, in zijn hoedanigheid van Chief Financial Officer verklaren dat, voor zover hen bekend:

- Het tussentijds verslag een getrouw beeld geeft van de belangrijkste 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 staten, evenals een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.
- De verkorte financiële staten, 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.



4. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Immobel NV voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2018

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 2018, het geconsolideerde verkorte overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht en het geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 29.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Immobel NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de geconsolideerde verkorte staat van financiële positie bedragen 762 266 duizenden EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 14 995 duizenden EUR.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de internationale standaard 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 de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie", uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een dergelijke beoordeling 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 beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling 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 de door ons uitgevoerde beoordeling, 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 de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

Gent, 12 september 2018

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne