



IMMOBEL

since 1863

TUSSENTIJD'S RAPPORT

Per 30 juni 2019

INHOUD

1.	Tussentijds beheersverslag	2
2.	Verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten	21
2.a.	Geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat (in duizend EUR)	21
2.b.	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie (in duizend EUR)	22
2.c.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizend EUR)	23
2.d.	Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizend EUR)	24
2.e.	Toelichting bij de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten	25
3.	Verklaring van de verantwoordelijke personen	45
4.	Verslag van de commissaris	46



1. TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG

Markante feiten

De bedrijfsopbrengsten van IMMOBEL stegen in de eerste helft van 2019 met 44,1 % tot EUR 140,8 miljoen, terwijl de EBITDA¹ en de nettowinst (groepsaandeel) respectievelijk EUR 67,2 miljoen en EUR 56,4 miljoen bedroegen. Dit resulteert in een nettowinst van EUR 6,43/aandeel tegenover EUR 1,71/aandeel in dezelfde periode vorig jaar. Hiermee behaalt het in de eerste zes maanden alleen al een resultaat die het jaarresultaat van het recordjaar 2018 evenaart.

Het bedrijf behoudt een sterke balans, met een eigen vermogen van EUR 380,7 miljoen en een nettoschuld van EUR 446,9 miljoen per eind juni 2019, met een schuldgraad van 54 %.

IMMOBEL verwierf in het eerste semester 91.600 m² aan nieuwe projecten in België, Duitsland en Frankrijk met een “expected sales value”² van meer dan EUR 550 miljoen en versterkte zo zijn portefeuille zowel in het residentiële segment als in het kantoorsegment. Met een “expected sales value” voor de volledige portefeuille van EUR 4,4 miljard wordt verwacht dat het bedrijf ook de komende jaren sterke resultaten zal blijven leveren, mede dankzij uitzonderlijke transacties, zoals die zich voordeden in 2019, maar die in de toekomst wellicht frequenter zullen voorkomen.

Na afsluitdatum verwierf IMMOBEL 100 % van Nafilyan & Partners, zijn dochtermaatschappij voor residentiële ontwikkeling in Frankrijk.

Vanaf 23 September zal IMMOBEL worden opgenomen in de BEL Mid index, de Mid-Cap stock Index van Euronext Brussel, dankzij de toegenomen interesse van beleggers in IMMOBEL.

Uitstekende financiële resultaten ...

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

Resultaat	30/06/2019	30/06/2018	Evolutie
Bedrijfsopbrengsten	140,8	97,7	+44 %
EBITDA	67,2	22,1	+204 %
Groepsaandeel in nettowinst	56,4	15,0	+276 %
Nettowinst per aandeel (EUR/aandeel)	6,43	1,71	+276 %

Balans	30/06/2019	31/12/2018	Evolutie
Voorraad ³	879,6	744,0	+18 %

¹ EBITDA (Earnings Before Interest, Depreciation and Amortization) verwijst naar de bedrijfswinst voor aftrek van afschrijvingen en waardeverminderingen (zoals opgenomen in de Administratiekosten)

² “Expected sales value” is de totale verwachte toekomstige omzet (Groepsaandeel IMMOBEL) van alle projecten in portefeuille

³ Voorraad verwijst naar vastgoedbeleggingen, Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen, voorschotten aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen, voorraden en contractactiva



Eigen vermogen	380,7	344,7	+10 %
Netto financiële schuld	446,9	344,9	+30 %

De bedrijfsopbrengsten werden in de eerste jaarhelft voornamelijk gedreven door residentiële verkopen in België en Luxemburg (EUR 68 miljoen), Landbanking (EUR 14 miljoen) en de verkoop van een kantoorgebouw (Nova) in Luxemburg (EUR 51,4 miljoen). De belangrijkste bijdragers aan de residentiële verkopen zijn O'Sea (EUR 13,6 miljoen), Parc Seny (EUR 8,7 miljoen) en Royal Louise (EUR 7,0 miljoen) in België en Infinity (EUR 16,2 miljoen) in Luxemburg.

De groei van de EBITDA en het nettoresultaat komt voornamelijk voort uit bedrijfsopbrengsten en uit de verkoop van 50 % van Möbius II in Brussel.

De voorraad steeg met EUR 135,6 miljoen na de acquisities van nieuwe projecten in Duitsland, Frankrijk en België, waardoor de 'Expected sales value'⁴ van de portefeuille van IMMOBEL met meer dan EUR 550 miljoen aangroeide tot EUR 4,4 miljard.

De stijging van de **nettoschuld met EUR 102 miljoen** is voornamelijk het gevolg van nieuwe acquisities gerealiseerd in de eerste jaarhelft, de uitkering van het jaardividend en de terugbetaling van een obligatie van EUR 35,6 miljoen. Dit resulteert in een vermindering van cash van EUR 47 miljoen en een stijging van de brutoschuld van EUR 55 miljoen.

.... GEDREVEN DOOR DE STERKE PRESTATIES VAN DE PORTEFEUILLE EN UITZONDERLIJKE TRANSACTIES

De ontwikkelingsportefeuille omvatte eind juni 2019 meer dan 1.000.000 m² (inclusief Nafilyan & Partners) verspreid over zes landen (België, Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje en Duitsland) met een 'Expected sales value' van EUR 4,4 miljard.

BELGIË

In België lanceerde IMMOBEL, naast de tien residentiële projecten die reeds operationeel waren in 2018 en de drie operationele projecten die vorig jaar in het kader van de overname van Urban Living Belgium werden verworven, drie nieuwe residentiële projecten en realiseerde het een omzet van EUR 66,2 miljoen. In april 2019 werden 50 % van de aandelen van Möbius II verkocht aan Fidentia, een Belgische real estate investment fund manager.

Momenteel worden er verschillende grote residentiële projecten gecommercialiseerd die zich in de bouwfase bevinden. De tabel hieronder geeft de verkoopprestaties weer van de teams van IMMOBEL:

Project	m ²	% verkocht	Bouw	Oplevering
Universalis Park	110.000 (Fase 1: 15.000)	98 % (van fase 1)	ging van start in Q4 2015	Q4 2018
O'Sea	88.500 (Fase 1: 18.000)	84 % (van fase 1)	ging van start in Q1 2017	Q3 2019
	(Fase 2: 24.000)	13 % (van fase 2)	ging van start in Q2 2019	Q2 2022
Vaartkom	14.000	100 %	ging van start in Q2 2018	Q4 2020
Ernest	50.000 (Fase 1: 23.800)	100 % (van fase 1)	ging van start in 2014	2016



	(Fase 2: 26.200)	89 % (van fase 2)	ging van start in Q4 2017	Q2 2020
Lake Front	12.000 (Fase 1: 7.000)	100 % (van fase 1)	ging van start in Q3 2014	Q3 2016
	(Fase 2: 5.000)	96 % (van fase 2)	ging van start in Q2 2016	Q3 2018
Riverview	11.000	100 %	ging van start in Q3 2015	Q4 2017
Parc Seny	13.200	87%	ging van start in Q4 2017	Q1 2020
Royal Louise	8.000	96 %	ging van start in Q1 2018	Q4 2020
Greenhill Park	6.000	84 %	ging van start in Q3 2017	Q4 2019
't Zout	4.700	89 %	ging van start in Q4 2017	Q4 2019
Tunnelplaats	26.000	40 %	ging van start in Q3 2018	Q4 2019
Jambes	28.400 (Fase 1: 10.000)	49 %	ging van start in Q2 2017	Q4 2019
Bree	30.000	19 %	ging van start in Q2 2019	Q4 2025
Kattendijkdok	5.400	91 %	ging van start in Q2 2015	Q2 2018
Erpent	17.000	24 %	ging van start in Q3 2018	Q2 2021
Waver	8.800	28 %	ging van start in Q1 2019	Q4 2023

Landbanking (370 hectare) verkocht 107 percelen.

De volgende kantoorprojecten zijn in aanbouw: Möbius I (28.000 m², 100 % verkocht) en Möbius II (32.000 m²) in Brussel CBD en Cala (20.000 m²) in Luik.

Vergunningsaanvragen werden ingediend voor verschillende projecten in of nabij Brussel zoals Universalis Park (57.000 m²), De Brouckère (43.800 m²), Îlot Saint-Roch (26.000 m²), Lebeau (41.000 m²), Panorama (RAC 4) (57.000 m²), Commerce 46 (13.800 m²) en Key West (61.000 m²).

IMMOBEL verwierf het Muntcentrum (62.000 m²) in Brussel, de huidige hoofdzetel van Bpost en de administratieve diensten van de Stad Brussel, samen met Whitewood, een property and asset manager, en DW Partners, een in de VS gevestigde private equity groep. Het verhoogde zijn participatie in het Key West project (61.300 m²) in Anderlecht tot 50 %.

LUXEMBURG

In **Luxemburg** genereerde IMMOBEL een omzet van EUR 67,9 miljoen in de eerste helft van 2019 als gevolg van de verkoop van het Nova kantoorgebouw en de verdere commercialisering van residentiële projecten in ontwikkeling.

De tabel hieronder geeft een overzicht van verschillende grote residentiële projecten die momenteel worden gecommmercialiseerd:

Project	m ²	% verkocht	Bouw	Oplevering
Livingstone	36.000	100 % (van fase 1)	ging van start in Q3 2018	Q4 2020
		100 % (van fase 2)	ging van start in Q4 2018	Q1 2021



Infinity	21.500	99 % (Wonen)	ging van start in Q4 2017	Q2 2020
Fuussbann	8.100	100 %	ging van start in Q1 2017	Q2 2019

Het project Infinity Living is volledig uitverkocht.

IMMOBEL Luxemburg verkocht 100 % van zijn aandelen in Centre Etoile S.à.r.l., dat eigenaar is van het kantoorgebouw NOVA (voorheen Centre Etoile) gelegen op de Place de l'Etoile in Luxemburg, aan de Franse verzekeringsgroep Monceau Assurances. Verder, zal IMMOBEL Luxemburg Infinity Working & Shopping (13.300 m²) verkopen tegen eind 2019, bij oplevering van het project aan REAL I.S., een Duitse real estate asset manager. Deze verkoop zal naar verwachting een bijzonder gunstige invloed hebben op het nettoresultaat van de tweede helft van 2019.

Het Polvermillen-project (26.600 m²) in de aanvraagfase van de bouwvergunning.

POLEN

In Polen voltooide IMMOBEL de bouwwerken in de eerste fase van Granary Island, dat voor 92,6 % van werd voorverkocht. De voorlopige oplevering van de appartementen is gestart. Een bouwvergunningsaanvraag werd ingediend voor de volgende fasen van Granary Island (41.700 m²).

IMMOBEL Polen ging verder met de bouw van het kantoorproject Central Point, een van de belangrijkste flagship-ontwikkelingen in Warshau. Het zal uiteindelijk iets meer dan 19.000 m² vloeroppervlakte omvatten, waarvan 18.000 m² kantoorruimte en 1.100 m² winkelruimte. WeWork, een wereldwijde leverancier van flexibele en moderne kantoorruimtes, zet zijn expansie in Polen voort en heeft reeds een leasingcontract van 5.500 m² in Central Point aangegaan.

FRANKRIJK

In Frankrijk verwierf IMMOBEL 100 % van Nafilyan & Partners, zijn dochtermaatschappij voor residentiële ontwikkeling. Hoewel aanvankelijk opgevat als een stapsgewijze acquisitie over een periode van 3 jaar, besliste IMMOBEL de acquisitie te versnellen door reeds in 2019 het belang op te trekken van de 50 %-drempel naar 100 %, voorop op het initiële schema. Het laat IMMOBEL toe volledige controle te nemen over het management van het bedrijf daar de resultaten onder het in 2017 vastgelegde business plan bleven. De transactieprijs bedroeg ongeveer 40 % van de contractueel vastgelegde maximum prijs van EUR 130 miljoen, in lijn met een lager activiteitsniveau en de lagere winstcijfers.

De omzet van Nafilyan & Partners bedroeg EUR 40.9 miljoen⁴ tijdens de eerste zes maanden van 2019, met 25 projecten in de commercialiserings- en/of bouwfase.

⁴ Onder IFRS. De omzet onder de Franse GAAP bedraagt EUR 61,9 miljoen in het eerste halfjaar van 2019 in vergelijking met EUR 57,5 miljoen in het eerste halfjaar van 2018 (stijging met 7.6%). Ter verduidelijking, de cijfers in ons persbericht van 02.07.2019 luiden eveneens onder de Franse GAAP.



Met Saint-Antoine (5.000 m²) verwierf IMMOBEL France zijn eerste kantoorproject, gelegen in de iconische wijk Le Marais in Parijs. Momenteel wordt de acquisitie van een tweede project voorbereid. IMMOBEL France heeft bovendien een exclusief aankooprecht voor een derde project.

DUITSLAND

IMMOBEL verwierf zijn eerste project (Eden) **in Duitsland**, gelegen in het stadscentrum van Frankfurt, tussen het CBD, het station en het evenementencentrum. Het project beschikt reeds over een vergunning en de bouw zal naar verwachting starten in de tweede helft van 2019. De commercialisering werd met groot succes gelanceerd.

SPANJE

In **Spanje**, het leisure project (65.000 m²) van IMMOBEL aan de kust van Marbella boekte belangrijke vooruitgang met het afsluiten van een overeenkomst met de Hotelgroep 'Four Seasons', terwijl de algemene vergunningsprocedure zich in een eindfase bevindt.

Voor bijkomende informatie over de projecten, [klik hier](#).

HUMAN RESOURCES & COMPLIANCE:

IMMOBEL werkte een verfijnd traject uit voor zijn governance en het beheer van human resources in de lijn van de volgende stappen van zijn groei. Zo kon de Groep toptalent aantrekken op de internationale markt. Aldus werden een aantal aanwervingen concreet afgerond.

Fabien Acerbis werd door IMMOBEL aangetrokken als Directeur-Generaal van IMMOBEL France en daarmee ook van Nafilyan & Partners. Fabien Acerbis verlaat Bouygues Immobilier, waar hij Directeur-Generaal was voor alle residentiële activiteiten in de volledige regio Parijs (Île de France).

IMMOBEL besliste om voor zijn Duitse activiteiten een CEO aan te stellen, die op 1 oktober in functie zal treden.

IMMOBEL verheugt zich over de komst van het Parijse en Duitse leiderschap, beide mensen die aan de absolute top in hun markt stonden. Het bewijs dat Europees toptalent IMMOBEL als een hoog kwalitatieve "brand" zien aan dewelke ze hun toekomst willen koppelen.

Marnix Galle, Executive Chairman van de Raad van Bestuur, combineert sinds 1 juli zijn taken als Executive Chairman met die van CEO van de Groep. De uittredende CEO, Alexander Hodac, verliet de Groep op 30 juni.

De bestuursstructuur van IMMOBEL werd in lijn met de internationaliseringsstrategie en de ontwikkeling van zijn intern checks & balances proces, als volgt verder versterkt:

- Johan Bohets, voormalig Chief Risk Officer en uitvoerend lid van de raad van bestuur van Dexia, vervoegde het IMMOBEL-team op 17 juni als General Counsel.
- Filip Depaz, voormalig COO en lid van de Raad van Bestuur van NN Insurance Belgium, trad op 1 augustus toe tot het IMMOBEL-team als Chief Operating Officer.
- Alexis Prevot, Senior Portfolio Manager op de afdeling Real Estate & Infrastructure van de Abu Dhabi Investment Authority (ADIA), vervoegde het IMMOBEL-team op 1 september als Chief Investment Officer.



- Het Investeringscomité zal worden versterkt met een gespecialiseerd extern lid, Thierry Vanden Hende, een voormalig Managing Director van Morgan Stanley Real Estate Fund.

De Raad van Bestuur van IMMOBEL heeft met verslagenheid kennisgenomen van het overlijden van de heer Manfred Loeb, Erevoorzitter van de Vennootschap, die op 14 september 2019 is overleden. Steeds met toewijding heeft hij sinds 29 januari 1990 tot 28 juni 2007 een bijzonder actieve rol gespeeld in de ontwikkeling van de Vennootschap. Hij was een gewaardeerde Bestuurder en vervolgens Voorzitter van de Raad van Bestuur.

OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE PROJECTEN IN DE PORTEFEUILLE

Hier volgt een overzicht van de belangrijkste projecten in de portefeuille van de Groep IMMOBEL op 30 juni 2019 (in volgorde van oppervlakte van het project).

BELGIË

SLACHTHUISITE – 240.000 m ² - Antwerpen, België (Aandeel IMMOBEL: 30 %)	
Toestand op 30 juni 2019	In ontwerpfase.
Kenmerken van het project	240.000 m ² bouwgrond. Hoofdzakelijk residentieel project. Er is een kwalitatieve mix met openbare functies in het project vervat.
Wooneenheden	± 2.000 wooneenheden
Programma	In ontwerpfase
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee - Milieuvergunning: Nee
Bouwperiode	Q3 2020 / Te bepalen

UNIVERSALIS PARK – 110.000 m ² - Brussel, België (Aandeel IMMOBEL: 50 %)	
Toestand op 30 juni 2019	Fase 1 ABC: 15.000 m ² - 90 % verkocht. Fase 1 DE: 16.000 m ² - vergunningsaanvraag ingediend Q1 2018 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, woonzorgcentra/serviceflats en crèches. Er kan ook een kantoorcomponent worden geïntegreerd in de ontwikkeling.
Wooneenheden	Fase 1 ABC: 161 appartementen Fase 1 DE: ± 170 appartementen Fase 2: - Perceel A: ± 30 geconventioneerde woningen - Perceel B: woonzorgcentrum ± 60 bedden, assistentiewoningen ± 64 kamers en ± 64 studentenstudio's - Perceel C: 120 appartementen - Perceel D: ± 314 studentenkamers



Programma	± 600 appartementen ± 650 studentenwoningen 2 woonzorgcentra 1 crèche Enkele handelszaken
Ontvangen vergunningen	Fase 1 (UP1 ABC): Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuv vergunning: Ja Fase 1 (UP1 DE): Stedenbouwkundige vergunning en milieuv vergunning in behandeling (voorzien Q4 2019/Q1 2020) Fase 2 (UP2 ABCD): Stedenbouwkundige vergunning en milieuv vergunning werd ingediend in Q4 2018
Bouwperiode	Q4 2015 / Q4 2025

O'SEA – 88.500 m² - Oostende, België

Toestand op 30 juni 2019	Fase 1 (O'Sea Charme): bouwwerken aan de gang – 88 % verkocht. Fase 2 (O'Sea Beach): bouwwerken aan de gang – 15 % verkocht.
Kenmerken van het project	Op een toplocatie in Oostende, vlakbij het strand, wordt dit duurzaam wooncomplex ontwikkeld in verschillende fases. 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 - 32 grotere appartementen - 56 appartementen (toren met 15 verdiepingen) Fase 2 (O'Sea Beach): 102 assistentiewoningen - 134 appartementen (gespreid over 3 torens)
Programma	88.500 m ² residentiële ruimten in 4 fasen (8 jaar). Fase 1 – 19.000 m ² : 166 wooneenheden - 3 kleinhandelszaken - 1 restaurant - 1 crèche Fase 2 – 24.000 m ² : 236 wooneenheden
Ontvangen vergunningen	Fase 1: Stedenbouwkundige vergunning: Ja – Milieuv vergunning: Ja Fase 2: Stedenbouwkundige vergunning: Ja – Milieuv vergunning: Ja
Bouwperiode	Fase 1: Q1 2017 / Q3 2019 Totaal: Q1 2017 / Q2 2025

SINT-MICHIELSWARANDE – 70.000 m² - Brussel, België (Aandeel IMMOBEL: 50 %)

Toestand op 30 juni 2019	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 bijzonder strategische 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 – Milieuv vergunning: Nee



Bouwperiode	2023 / 2030
-------------	-------------

MUNTCENTRUM – 62.000 m² - Brussel, België (Aandeel IMMOBEL: 50 %)

Toestand op 30 juni 2019	De koopakte werd ondertekend op 16 mei 2019. Verhuurd aan Bpost tot Q1 2021 en Stad Brussel tot Q1 2022. Opmaak van het programma.
Kenmerken van het project	Het project omvat een volledige renovatie van een van de belangrijkste gebouwen in het centrum van de stad: het Muntcentrum. Het toekomstige complex voor gemengd gebruik zal woningen, kantoren en een hotel herbergen, is gelegen tegenover de Koninklijke Muntschouwburg en biedt rechtstreeks toegang tot strategische verkeersaders zoals de Nieuwstraat en het Brouckèreplein. Deze grootscheepse renovatie bestrijkt het grootste deel van het Muntcentrum, met uitzondering van het grootste deel van de ondergrondse parkeergarage en van het meerlaagse winkelcentrum, die eigendom zijn van andere eigenaars. Het gebouw is perfect bereikbaar met het openbaar vervoer en ligt in een omgeving met een opmerkelijke diversiteit aan mogelijkheden, met name cultuur, ontspanning, winkelen, uitgaan en werk, zodat aan alle stedelijke behoeften wordt voldaan.
Wooneenheden	Te bepalen
Programma	Te bepalen
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee – Milieuvergunning: Nee
Bouwperiode	2022 / 2024

KEY WEST – 61.300 m² - Brussel, België (Aandeel IMMOBEL: 50 %)

Toestand op 30 juni 2019	Vergunningsaanvraag ingediend in juli 2019. Architecten zijn Henning Larsen en A2RC. Verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voorzien tegen Q2 2020.
Kenmerken van het project	Een gemengd project samengesteld uit woontorens gelegen aan de kop van de Biestebroekkaai, met een buitengewoon zicht op het kanaal. Het kadert binnen het Kanaalplan van het Brusselse Gewest en zal een bijzonder kwalitatieve architectuur bieden met binnenzones voor de bewoners en de creatie van een nieuwe plaats langs de oever.
Wooneenheden	524 appartementen
Programma	50.000 m ² residentiële ruimte – 2.700 m ² de commerciële ruimte – 3.600 m ² productieve activiteiten – 5.000 m ² SEI
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee – Milieuvergunning: Nee
Bouwperiode	Q4 2020 / Te bepalen

MÖBIUS – 60.000 m² - Brussel, België

Toestand op 30 juni 2019	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 22 ^e verdieping.
Programma	2 kantoorgebouwen
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja – Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Toren I: Q1 2018 / Q4 2019 Toren II: Q4 2018 / Q2 2021

PANORAMA (RAC 4) – 58.100 m² - Brussel, België (Aandeel IMMOBEL: 40 %)

Toestand op 30 juni 2019	De stedenbouwkundige vergunning werd verkregen in Q3 2019, maar de milieuvergunning is nog steeds hangende. Project van de hand van architect Max Dudler.
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	443 appartementen
Programma	3.600 m ² handelszaken – 8.700 m ² openbare voorzieningen – 45.800 m ² residentiële ruimte (klassieke en geconventioneerde woningen)
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja – Milieuvergunning: Nee
Bouwperiode	Q1 2020 / Q4 2025

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

Toestand op 30 juni 2019	Fase 1: Residentie voor studenten en senioren – 100 % verkocht en volledig opgeleverd. Residentiële ruimtes: 100 % verkocht en volledig opgeleverd. Fase 2: appartementen in verkoop (meer dan 90 % verkocht), handelszaken, crèches en vrije beroepen te koop. Bouwwerken in uitvoering. Hotelgedeelte - 100 % verkocht. Parking "Keyenveld" - 70 % 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 woonzorgcentrum (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 woonzorgcentrum, 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 – 41.000 m² - Brussel, België (Aandeel IMMOBEL: 50 %)

Toestand op 30 juni 2019	Architect Henning Larsen en A2RC. Ontwikkeling van de plannen is aan de gang. Vergunningsaanvraag ingediend in Q2 2019. De stedenbouwkundige vergunning wordt verwacht tegen eind 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	311 appartementen en studentenwoningen
Programma	18.000 m ² residentieel – 4.500 m ² studentenwoningen – 8.900 m ² kantoren – 4.300 m ² handelszaken – 5.300 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 - 41.500 m² - Brussel, België

Toestand op 30 juni 2019	De architecten MLA+ en KSA zijn op basis van de internationale wedstrijd aangesteld. Het programma is vastgelegd en de plannen voor de vergunning zullen begin juli worden ingediend.
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, een hotel met 150 kamers en kantoren. Het ligt vlakbij vermaarde restaurants, bekende boetieks en het station Brussel-Centraal.
Wooneenheden	± 210 appartementen
Programma	21.500 m ² residentieel – 8.000 m ² hotel – 10.000 m ² kantoren – 2.000 m ² handelszaken
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee – Milieuvergunning: Nee
Bouwperiode	Q2 2020 / Q3 2023



DOMAINE DES VALLÉES - 37.000 m² - Grez-Doiceau, België (Aandeel IMMOBEL: 50 %)	
Toestand op 30 juni 2019	96 % 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 2019	Eerste saneringsfase goedgekeurd en opgeleverd. Optimalisatie van het programma. Akkoord met de stad over een compacter project met tevens meer nadruk op het wonen, verkregen in Q3 2018. Vergunningsaanvraag ingediend op 28/06/19 Verkrijgen van de vergunning voor Q4 2019.
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, winkels, omringd door tuinen en gezellige gemeenschappelijke ruimtes (terrassen, toegankelijke daken ...).
Wooneenheden	± 315 huizen en appartementen
Programma	18 residentiële gebouwen met ± 314 huisvestingseenheden, ± 1 gezinswoning, handelszaken en eventueel kantoren
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee - Milieuvergunning: Nee
Bouwperiode	Q2 2020 / Q2 2024

CALA – 20.000 m² - Liège, Belgique (Aandeel IMMOBEL: 30 %)	
Toestand op 30 juni 2019	Bouwwerken aangevat begin augustus 2018 – Einde voorzien voor Q4 2020. Verhuring: 65 % getekend –onderhandelingen aangevat voor 35 %.
Kenmerken van het project	Zware renovatie van een gebouw van 20.000 m ² te Luik met als doel de verhuring aan uitsluitend regionale openbare partners.
Programma	20.000 m ² kantoorruimte - 155 ondergrondse parkeerplaatsen
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q3 2018 / Q4 2020



VUE VERTE – 17.500 m² - Jambes, België (Aandeel IMMOBEL: 30 %)

Toestand op 30 juni 2019	Fase 1: 93 appartementen – 50 % verkocht. Fase 2: 98 appartementen - voorzien voor 2020.
Kenmerken van het project	Het project 'Vue Verte' aanschouwt weldra het levenslicht in Jambes (Namen), bij de samenvloeiing van de Samber en de Maas. De nieuwe appartementen in een hedendaagse stijl en opgetrokken in een duurzaam gebouw, zullen een cliënteel overtuigen dat op zoek is naar levenskwaliteit, services en groene ruimten.
Wooneenheden	Fase 1: 93 appartementen Fase 2 en 3: 98 appartementen
Programma	17.500 m ² residentiële ruimte
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuv vergunning: Ja
Bouwperiode	Fase 1: 2017 / 2019 Fase 2: Te bepalen

COMMERCE 46 – 13.800 m² - Brussel, België

Toestand op 30 juni 2019	In ontwerpfasie.
Kenmerken van het project	Belliard wordt een nieuwbouw kantoorgebouw, een echte "flagship building" waarbij "hoogpremerend" centraal staat op architecturaal, technisch en energetisch niveau. Een nieuwe referentie binnen de Leopoldwijk!
Programma	13.800 m ² kantoorruimte – 70 ondergrondse parkeerplaatsen
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee - Milieuv vergunning: Nee
Bouwperiode	Q4 2020 / Q3 2022

VAARTKOM - 13.500 m² - Leuven, België

Toestand op 30 juni 2019	De stedenbouwkundige vergunning werd verkregen in Q4 2017. Bouwwerken gestart Q2 2018. Renovatiewerken gestart. Samenwerkingsovereenkomst gesloten met een uitbater van de assistentiewoningen. Alle assistentiewoningen werden verkocht aan een internationale investeerder Q4 2018.
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 - Milieuv vergunning: Ja
Bouwperiode	Q2 2018 / Q3 2020



PARC SENY - 13.200 m² - Oudergem, België

Toestand op 30 juni 2019	Bouwwerken in uitvoering. Definitieve wijzigingsvergunning verkregen in Q4 2017. Marketing gestart in juni 2017 - 75 % 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 / Q1 2020

LES CINQ SAPINS - 8.800 m² - Wavre, België

Toestand op 30 juni 2019	Alle vergunningen zijn verkregen. Bouwwerken aangevat in maart 2019. 80 % van de appartementen verkocht 10 % van de huizen verkocht 40 % van de percelen verkocht
Kenmerken van het project	'Les Cinq Sapins' is een nieuw huizen- en appartementencomplex dat wordt gebouwd aan de rand van een landbouwzone op enkele minuten van het centrum van Waver. De architectuur op mensenmaat houdt tegelijkertijd rekening met de omgeving en zijn inwoners.
Wooneenheden	31 huizen, 20 appartementen en 9 percelen
Programma	40 eengezinswoningen en 2 gebouwen met 10 appartementen.
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja
Bouwperiode	Infrastructuur afgewerkt - gebouwen Q2 2019 / Q4 2023

ROYAL LOUISE - 8.000 m² - Brussel, België

Toestand op 30 juni 2019	Uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning verkregen in Q3 2017. Werksaamheden zijn opgestart Q1 2018. Verkoop is gestart en alle appartementen zijn verkocht. Er zijn nog maar één handelsruimte en een aantal ondergrondse parkeerplaatsen beschikbaar.
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 / Q3 2020
-------------	-------------------

GREENHILL PARK - 6.000 M² - Brussel, België

Toestand op 30 juni 2019	Begin bouw Q3 2017. 26 wooneenheden van de 31 verkocht - 84 % 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 privaatieve 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

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

Toestand op 30 juni 2019	Vergunning afgeleverd in maart 2018, beroep van inwoners in behandeling bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
Kenmerken van het project	Deze appartementencomplex van hoge kwaliteit is gelegen nabij de kustlijn en het centrum van Knokke-Heist. Het project omvat ook een horecaoppervlakte op het gelijkvloerse niveau.
Wooneenheden	43 appartementen
Programma	43 appartementen waarvan 10 duplexen – 1 handelsruimte van 320 m ² – 43 parkeerplaatsen – 106 fietsstallplaatsen
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja (maar in beroep) – Milieuvergunning: N/A
Bouwperiode	Q1 2020 / Q4 2020

'T ZOUT - 4.700 m² - Koksijde, België

Toestand op 30 juni 2019	Lancering van commercialisatie Q3 2017. Begin bouw Q4 2017. 48 wooneenheden van de 54 verkocht – 89 %.
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 / Q4 2019



GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

LIVINGSTONE - 36.000 m ² - Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg (Aandeel IMMOBEL: 33 %)	
Toestand op 30 juni 2019	Ontvangst van de projectuitvoeringsovereenkomst op 26 juni 2017. Fase 1: - Stedenbouwkundige vergunning werd ontvangen op 15 oktober 2018. - Alle wooneenheden zijn gereserveerd (131). - Een huurcontract op lange termijn voor de belangrijkste handelsruimte werd afgesloten. - Alle notariële akten zijn getekend, behalve voor de bouw van de sociale huisvestingscomponent (14 flats) en drie handelsruimten. Fase 2: - Stedenbouwkundige vergunning werd ontvangen op 15 oktober 2018. - De commercialisatie startte midden oktober 2017. - Alle appartementen zijn gereserveerd (116). - Alle notariële akten zijn getekend, behalve voor het penthouse, de bouw van de sociale huisvestingscomponent (11 flats) en de handelsruimte. Fase 3: - Nieuw residentieel programma met 102 appartementen, plus 11 co-livingeenheden (49 kamers) - Nieuwe stedenbouwkundige vergunning verwacht in Q2 2020.
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 en co-livingeenheden zullen over een balkon of loggia beschikken en er is ook een binnentuin met bomen voorzien.
Wooneenheden	349 appartementen, plus 11 co-livingeenheden (49 kamers)
Programma	30.400 m ² residentiële ruimten – 2.600 m ² co-living - 3.000 m ² handelszaken
Ontvangen vergunningen	Fase 1: Stedenbouwkundige vergunning: Ja – Milieuvergunning: Nee Fase 2: Stedenbouwkundige vergunning: Ja – Milieuvergunning: Nee Fase 3: Stedenbouwkundige vergunning: Nee – Milieuvergunning: Nee
Bouwperiode	Fase 1: Q3 2018 / Q4 2020 Fase 2: Q4 2018 / Q1 2021 Fase 3: Verwacht Q2 2020 / Q3 2022

INFINITY – 33.300 m ² - Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg	
Toestand op 30 juni 2019	De bouw is in oktober 2017 gestart. - Woningen: De bouw van alle bovengrondse verdieping is voltooid en de plaatsing van de gevels werd gestart (60 % voltooid). - Kantoren: De bouw is bijna voltooid (99%). - Retail: De bouw is bijna voltooid (95%). Alle 165 wooneenheden zijn gereserveerd; alle notariële akten zijn getekend, behalve voor drie appartementen. 100 % van de handels- en kantoorruimtes zijn reeds verhuurd.
Kenmerken van het project	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.
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 – Milieuvergunning: 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 2019	De asbestverwijdering en de sloop werden voltooid in 2018. 90% van de site is voltooid. De sanering van de site zou voltooid moeten zijn tegen midden 2020.
Kenmerken van het project	Dit project op de oevers van de Alzette biedt een gloednieuwe werkomgeving tussen stad en natuur. Het bevindt zich vlak bij het stadscentrum van Luxemburg en staat voor een erg compleet gemengd programma: kantoren, maar ook appartementen, huizen, lofts en studio's ontworpen volgens een duurzame benadering. Het wil een volledig nieuwe wijk herwaarderen en heropbouwen in een bijzonder groen kader, met respect voor de ziel en de geschiedenis van de site.
Wooneenheden	214 appartementen en huizen
Programma	25.000 m ² residentiële ruimte (3 appartementen in 1 landhuis, 17 huizen, 16 lofts, 176 appartementen) - 1.600 m ² kantoorruimte
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee (fase 1) – Milieuvergunning: Nee (fase 1)
Bouwperiode	Fase 1: Q3 2021 / Q3 2022 Fase 2: Q2 2022 / Q4 2023 Fase 3: Q3 2022 / Q4 2023

LAANGFUR – 22.600 m² - Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg

Toestand op 30 juni 2019	Verwerving in oktober en december 2018 van de terreinen in het Laangfur-gebied dat geregeld is door het 'Bijzonder plan van aanleg' (PAP - <i>Plan d'Aménagement Particulier</i>). PAP te ontwikkelen in samenwerking met andere eigenaars (site van 24 ha). Het terrein is vandaag landbouwgrond.
Kenmerken van het project	Met dit puzzelstuk dat perfect geïntegreerd is in het stedelijk weefsel van het Luxemburgse Kirchberg-plateau, biedt de nieuwe gemengde wijk Laangfur een vernieuwend stadsconcept met een intergenerationele benadering en aandacht voor het milieu.
Programma	Gemengde stadswijk met overwegend woningen (ongeveer 160 eenheden)
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee – Milieuvergunning: Nee
Bouwperiode	Te bepalen

MAMER – 13.800 m² - Mamer, Groothertogdom Luxemburg



Toestand op 30 juni 2019	Verwerving van de terreinen in december 2018. Terreinen zijn momenteel landbouwgrond. Programma te bepalen op basis van het nieuwe PAP (<i>Plan d'Aménagement Particulier</i>).
Kenmerken van het project	Ontwikkeling van een woonwijk die een mix van eengezinswoningen en kleine residenties biedt en aansluit bij de huidige omgeving.
Programma	Eengezinswoningen en kleine residenties (ongeveer 70 eenheden)
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee – Milieuvergunning: Nee
Bouwperiode	Te bepalen

RUE DE HOLLERICH – 10.000 m² - Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg

Toestand op 30 juni 2019	Verwerving van de terreinen in december 2018. De site is momenteel in gebruik door meerdere winkels, restaurants en kantoren. Programma te bepalen op basis van een PAP (<i>Plan d'Aménagement Particulier</i>).
Kenmerken van het project	Creatie van een nieuwe, gemengde, dynamische wijk in het hart van de stad. Dit project vormt een aanvulling en verrijking van de herontwikkeling van de spoorweginrichtingen van Hollerich en Luxemburg.
Programma	Gemengde gebouwen met een totale oppervlakte van 10.000 m ² , bestaande uit honderd eenheden
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee – Milieuvergunning: Nee
Bouwperiode	Te bepalen

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

Toestand op 30 juni 2019	Het gebouw werd voltooid in Q2 2019. Alle 43 wooneenheden en de 3 handelsruimten zijn verkocht en opgeleverd.
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 – Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q1 2017 / Q2 2019

THOMAS – 5.700 m² - Strassen, Groothertogdom Luxemburg

Toestand op 30 juni 2019	Acquisitie van de firma Thomas SA in juli 2018. Gebouw momenteel verhuurd tot juli 2027.
Kenmerken van het project	Het administratiegebouw Thomas beschikt over een bezettingsgraad van 90 %. Met zijn ligging aan de ingang van Strassen, nabij de weg naar Aarlen en het stadscentrum van Luxemburg, geniet het gebouw van een uitstekende zichtbaarheid, samen met een



	opmerkelijk goede bereikbaarheid via de rechtstreekse verbinding naar de grootste verkeersassen van het land evenals de toekomstige nieuwe tramverbinding. Talrijke projecten uit de openbare sector en de dienstensector geven de locatie een nieuwe dynamiek en versterken op die manier de aantrekkelijkheid van de omgeving.
Programma	Kantoorrenovatie, te bepalen afhankelijk van het einde van de huurcontracten.
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee - Milieuvergunning: Nee
Bouwperiode	Te bepalen

NOVA (VROEGER CENTRE ETOILE) - 4.200 m² - Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg

Toestand op 30 juni 2019	Gebouw is momenteel verhuurd tot 2020. De vergunning voor de herontwikkeling van het gebouw werd verkregen in december 2018 en werd gewijzigd in april 2019. De aandelen van Centre Etoile Sàrl werden op 15 mei 2019 verkocht aan Monceau Assurances. Op dezelfde dag werd een ontwikkelingsovereenkomst (<i>Contrat de Promotion Immobilière</i>) gesloten.
Kenmerken van het project	Het NOVA-project plant de integrale herontwikkeling van een kantoorgebouw uit 1992. NOVA, dat aan de Place de l'Étoile is gelegen, geniet van een strategische ligging in het hart van de hoofdstad, de directe nabijheid van Kirchbergen en de aansluiting naar de autosnelweg.
Programma	De renovatie van het 4.200 m ² grote kantoorgebouw start zodra het huidige huurcontract afloopt.
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja – Milieuvergunning: Nee
Bouwperiode	Q1 2021 / Q4 2022

POLAND

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

Toestand op 30 juni 2019	Fase 1: - 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: 82 wooneenheden van de 94 zijn gereserveerd/verkocht. - Appartementen: 15 wooneenheden gereserveerd/verkocht van de 26. - Retail benedenverdieping: 100 % verkocht. - Retail 2de en 3de verdieping: 100% verkocht. - Parking: 115 eenheden van de 133 gereserveerd/verkocht. Fase 2: In ontwikkeling.
Kenmerken van het project	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 Motława-rivier 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.
Wooneenheden	Fase 1: 120 appartementen Fase 2: 556 appartementen
Programma	62.000 m ² in 4 fasen: residentiële ruimte – 2 hotels – commerciële ruimte
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja (fase 1) – Milieuvergunning: Ja (fase 1)
Bouwperiode	Q1 2017 / Q1 2023

CEDET - 22.300 m² - Warschau, Polen

Toestand op 30 juni 2019	In november 2018 werd CEDET verkocht voor 129,5 miljoen aan een fonds dat wordt beheerd door GLL Real Estate Partners in opdracht van Koreaanse investeerders.
Kenmerken van het project	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 warenhuis en een volledig nieuw gebouw op het kruispunt van de Brackastraat met de Kruczastraat.
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 2019	De bouw begon op 16 mei 2018 met diepe funderingswerken. Algemeen aannemingscontract werd getekend in december 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 – Gewijzigde bouwvergunning verkregen. Nieuwe gewijzigde bouwvergunning moet voorbereid worden door Strabag (inclusief structurele aanpassingen doorgevoerd tijdens de aanbestedingsfase)
Bouwperiode	Q2 2018 / Q2 2021



2. VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

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

	NOTES	30/06/2019	30/06/2018
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		140 821	97 726
Omzet	7	135 398	95 789
Overige bedrijfsopbrengsten	8	5 423	1 937
BEDRIJFSKOSTEN		-101 106	-78 211
Kostprijs van de omzet	9	-86 477	-70 118
Kosten voor commercialisatie	10	- 271	- 708
Administratiekosten	11	-14 358	-7 385
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN		19 702	
Winsten op de verkoop van verbonden ondernemingen	12	19 702	
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		3 324	2 428
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	13	3 324	2 428
BEDRIJFSRESULTAAT		62 741	21 943
Renteopbrengsten		1 371	637
Rentelasten		-3 184	-1 010
Overige financiële opbrengsten		295	906
Overige financiële kosten		- 791	-1 110
FINANCIEEL RESULTAAT	14	-2 309	- 577
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		60 432	21 366
Belastingen	15	-4 040	-6 353
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		56 392	15 013
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		56 392	15 013
Aandeel van de minderheidsbelangen		- 46	18
AANDEEL VAN IMMOBEL		56 438	14 995
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		56 392	15 013
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening			49
Omrekeningsverschillen			49
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
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		56 392	15 062
Aandeel van de minderheidsbelangen		- 46	18
AANDEEL VAN IMMOBEL		56 438	15 044
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)	16	6,43	1,71
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)	16	6,43	1,72



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

ACTIVA	NOTES	30/06/2019	31/12/2018
VASTE ACTIVA		169 505	181 670
Immateriële vaste activa		419	427
Materiële vaste activa		916	947
Activa opgenomen als gebruiksrecht		3 539	
Vastgoedbeleggingen	17	82 871	104 290
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	18	60 132	46 451
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		16 370	24 151
Overige financiële vaste activa		408	806
Uitgestelde belastingvorderingen	19	4 641	4 501
Overige vaste activa		209	97
VLOTTENDE ACTIVA		900 935	784 700
Vorraden	20	631 866	511 837
Handelsvorderingen	21	29 199	20 734
Contractactiva	22	24 696	10 954
Fiscale vorderingen		818	921
Overige vlottende activa	23	26 396	22 562
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		63 684	46 328
Overige financiële vlottende activa		478	478
Geldmiddelen en kasequivalenten	24	123 798	170 886
TOTAAL ACTIVA		1 070 440	966 370

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	30/06/2019	31/12/2018
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		380 680	344 749
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL		380 610	344 633
Kapitaal		97 256	97 256
Ingehouden winsten		283 151	247 174
Reserves		203	203
MINDERHEIDSBELANGEN		70	116
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		412 662	332 875
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		618	618
Uitgestelde belastingsschulden	19	13 189	9 681
Financiële schulden	24	398 564	322 040
Afgeleide financiële instrumenten	24	291	536
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		277 098	288 746
Voorzieningen		1 572	1 896
Financiële schulden	24	172 167	193 749
Handelsschulden	25	44 752	48 470
Contract verplichtingen	26	6 818	7 259
Fiscale schulden		1 454	5 303
Overige kortlopende verplichtingen	27	50 335	32 069
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1 070 440	966 370



2.C. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZEND EUR)

	NOTES	30/06/2019	30/06/2018
Bedrijfsopbrengsten		140 821	97 726
Bedrijfskosten		-101 106	-78 211
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		2 656	209
Wijziging van voorzieningen		- 196	152
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		2 630	756
Verkoop van verbonden ondernemingen		28 508	
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen		13 604	2 257
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-29 273	-21 989
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		57 644	900
Schommeling van het bedrijfskapitaal	28	-142 181	-30 331
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN		-84 537	-29 431
Betaalde rente		-5 928	-5 610
Ontvangen rente		1 266	637
Overige financieringskasstromen		- 835	- 326
Betaalde belastingen		-4 416	-3 485
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		-94 450	-38 215
Aanschaffingen van immateriële, materiële vaste activa en overige vlottende activa		- 176	- 196
Verkopen van immateriële, materiële vaste activa en overige vlottende activa			
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		- 176	- 196
Nieuwe leningen		108 014	78 971
Terugbetaling leningen		-39 236	-100 731
Betaalde bruto dividenden		-21 240	-19 298
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		47 538	-41 058
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		-47 088	-79 469
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR		170 886	147 926
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR		123 798	68 457

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 TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	MINDERHEIDS-BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
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	-	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

	KAPITAAL	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	WISSELKOERS-VERSCHILLEN	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN-PLANNEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	MINDERHEIDS-BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2019								
Situatie op 01-01-2019	97 256	177 187	69 960	55	176	344 634	116	344 750
Zonder eigen aandelen	97 256	177 187	124 869	55	176	399 543	116	399 659
Eigen aandelen	-	-	-54 909	-	-	-54 909	-	-54 909
Globaal resultaat van het boekjaar	-	56 438	-	-	-	56 438	- 46	56 392
Betaalde bruto dividenden	-	-21 240	-	-	-	-21 240	-	-21 240
Overige wijzigingen	-	528	250	-	-	778	-	778
Wijziging eigen aandelen aan de werkelijke waarde	-	-	-	-	-	-	-	-
Schommelingen van het boekjaar		35 726	250			35 976	- 46	35 930
Situatie op 30-06-2019	97 256	212 913	70 210	55	176	380 610	70	380 680
Zonder eigen aandelen	97 256	212 913	124 869	55	176	435 269	70	435 339
Eigen aandelen	-	-	-54 659	-	-	-54 659	-	-54 659

Het kapitaal van IMMOBEL NV wordt vertegenwoordigd door 9.997.356 aandelen, waarvan 1.214.637 eigen aandelen eigen aandelen⁵.

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

Op 31 december 2017, wordt het saldo van eigen aandelen dat is verworven door de fusie met ALLFIN gewaardeerd aan de marktprijs op 29 juni 2016, de datum van de transactie, en deze waarderingsbasis zal in de toekomst niet meer worden aangepast.

⁵ Dit aantal eigen aandelen verschilt met 113 aandelen van het aantal eigen aandelen dat werd bekendgemaakt in het persbericht van 1 april 2019 (1.214.750), dat verkeerd werd berekend.



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 2018 afgesloten boekjaar, met uitzondering van de impact van de IFRS 16-standaarden die van toepassing zijn vanaf 1 januari 2019, die hierna wordt uiteengezet.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2019

- IFRS 16 *Leaseovereenkomsten*
- IFRIC 23 *Onzekerheid over de fiscale behandeling van inkomsten*
- Aanpassing van IAS 19 *Planwijzigingen, inperkingen en afwijkingen*
- Aanpassing van IAS 28 *Lange termijn investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures*
- Aanpassing van IFRS 9 *Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie*
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2015-2017 cyclus

Standaarden en interpretaties die werden gepubliceerd maar nog niet toepasbaar zijn voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2019

De groep heeft niet geanticipeerd op de volgende normen en interpretaties waarvan de toepassing per 30 juni 2019 niet verplicht is:

- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 *Definitie van materieel* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- 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)
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS standaarden (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, 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 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.



Impacten van nieuwe Standaarden en amendementen

Op 1 januari 2019 past de Groep voor het eerst IFRS 16 *“Leaseovereenkomsten”* die deel uitmaakt van de jaarlijkse verbeteringen van IFRS Standaarden (cyclus 2015 – 2017), toe. Zoals vereist conform IAS 34 voor verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële verslaggeving, worden de aard en de impact van de wijzigingen hieronder toegelicht.

Verschillende andere amendementen en interpretaties zijn voor het eerst van toepassing in 2019, maar hebben niet meer dan een onbeduidende impact op de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële verslaggeving van de Groep.

IFRS 16 *“Leaseovereenkomsten”*

IFRS 16 is van toepassing voor jaarlijkse verslagperiodes die aanvangen op of na 1 januari 2019.

Met ingang van 1 januari 2019 past de Groep niet langer IAS 17 *“Leaseovereenkomsten”*, IFRIC 4 *“Bepalen of een overeenkomst een leaseovereenkomst bevat”*, SIC 15 *“Operationele leases – Incentives”*, en SIC 27 *“Evaluatie van de economische realiteit van transacties in de juridische vorm van een leaseovereenkomst”* toe. Al deze standaarden en interpretaties werden vervangen door IFRS 16 vanaf 1 januari 2019.

IFRS 16 zet de uitgangspunten uiteen voor de opname, waardering, presentatie en informatieverschaffing van leaseovereenkomsten, en verplicht lessees om alle leaseovereenkomsten in één balansmodel op te nemen, vergelijkbaar met de verwerking van financiële leaseovereenkomsten onder IAS 17.

Op de aanvangsdatum van de leaseovereenkomst erkennen lessees een leaseverplichting (dit is de verplichting om het leasebedrag te betalen) alsmede een met een gebruiksrecht overeenstemmend actief (dit is een actief dat het gebruiksrecht vertegenwoordigt van het onderliggende actief gedurende de leaseperiode). De met een gebruiksrecht overeenstemmende activa van de Groep betreffen voornamelijk gebouwen en transportmiddelen. De met een gebruiksrecht overeenstemmende activa worden afzonderlijk gepresenteerd in het geconsolideerd overzicht van de financiële positie, en de leaseverplichtingen worden gepresenteerd in de financiële schulden.

Op 1 januari 2019:

- paste de Groep IFRS 16 toe, met gebruikmaking van de aangepaste retrospectieve methode, zoals aangeboden door de overgangsbepalingen van de norm, bij het boeken van het cumulatieve effect van de toepassing van de norm als aanpassing van de openingsaldo, en heeft de vergelijkende informatie niet gepubliceerd.
- werden de leaseverplichtingen van leaseovereenkomsten, die voorheen werden geclassificeerd als operationele leaseovereenkomsten gewaardeerd tegen de contante waarde van de resterende leasebetalingen, gediscoteerd op basis van de marginale rentevoet. De leaseverplichtingen bedroegen EUR 3 891 duizend, zoals verder toegelicht in de tabel hieronder. De marginale rentevoet bedroeg 3% voor de gebouwen en 5% voor de transportmiddelen.
- werden met een gebruiksrecht overeenstemmende activa aangaande leases, die voorheen werden geclassificeerd als operationele leaseovereenkomsten, gewaardeerd tegen een bedrag dat gelijk is aan de leaseverplichting. De met een gebruiksrecht overeenstemmende activa bedroegen EUR 3 891 duizend.

De volgende aansluiting op het beginsaldo voor de leaseverplichting per 1 januari 2019 is gebaseerd op de operationele leaseverplichtingen per 31 december 2018:



	1/01/2019
Totaal van de toekomstige minimum leasebetalingen aangaande operationele leaseovereenkomsten verplichtingen op 31 december 2018	4.222
Discontering	- 331
Leaseverplichtingen ingevolge de initiële toepassing van IFRS 16 op 1 januari 2019	3 891

Het effect van de toepassing van IFRS 16 per 1 januari 2019 op het geconsolideerd overzicht van de financiële positie is als volgt:

ACTIVA	31/12/2018	Impact van de toepassing van IFRS 16 per 01/01/2019	01/01/2019 (herwerkt IFRS 16)
VASTE ACTIVA	181 670	3 891	185 561
Immateriële vaste activa	427		427
Materiële vaste activa	947		947
Activa opgenomen als gebruiksrecht		3 891	
Vastgoedbeleggingen	104 290		104 290
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	46 451		46 451
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	24 151		24 151
Overige financiële vaste activa	806		806
Uitgestelde belastingvorderingen	4 501		4 501
Overige vaste activa	97		97
VLOTTENDE ACTIVA	784 700		784 700
Vorraden	511 837		511 837
Handelsvorderingen	20 734		20 734
Contractactiva	10 954		10 954
Fiscale vorderingen	921		921
Overige vlottende activa	22 562		22 562
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	46 328		46 328
Overige financiële vlottende activa	478		478
Geldmiddelen en kasequivalenten	170 886		170 886
TOTAAL ACTIVA	966 370	3 891	970 261

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31/12/2018	Impact van de toepassing van IFRS 16 per 01/01/2019	01/01/2019 (herwerkt IFRS 16)
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	344 749		344 749
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL	344 633		344 633
Kapitaal	97 256		97 256
Ingehouden winsten	247 174		247 174
Reserves	203		203
MINDERHEIDSBELANGEN	116		116
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	332 875	2 974	335 849
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	618		618
Uitgestelde belastingsschulden	9 681		9 681
Financiële schulden	322 040	2 974	325 014
Afgeleide financiële instrumenten	536		536
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	288 746	917	289 663
Voorzieningen	1 896		1 896
Financiële schulden	193 749	917	194 666
Handelsschulden	48 470		48 470
Contract verplichtingen	7 259		7 259
Fiscale schulden	5 303		5 303
Overige kortlopende verplichtingen	32 069		32 069
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	966 370	3 891	970 261

Ingevolge de toepassing van IFRS 16 stegen de afschrijvingslasten en financieringskosten voor het eerste halfjaar van 2019 met respectievelijk EUR 436 duizend en EUR 62 duizend, terwijl de operationele kosten



verlaagden met EUR - 472 duizend. Bovendien stegen de operationele kasstromen met EUR 472 duizend, tegen een daling van de financieringskasstroom.

Nota 3. Voornaamste beoordelingen en inschattingen

De voornaamste beoordelingen en inschattingen zijn dezelfde als deze beschreven op pagina 78 (Geconsolideerde Staten) van het Jaarverslag 2018. Deze hebben voornamelijk betrekking op de uitgestelde belastingactiva, vastgoedbeleggingen, 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 31 en volgende (Beheersverlag) van het Jaarverslag 2018, eveneens gelden voor de resterende maanden van het jaar 2019.

Nota 5. Consolidatiekring

Wijzigingen in de consolidatiekring - aantal entiteiten	30-06-2019	31-12-2018
Dochterondernemingen - globale consolidatie	69	68
Joint ventures - vermogensmutatie	35	28
Geassocieerde ondernemingen - vermogensmutatie	5	5
TOTAAL	109	101

Volgende wijzigingen hebben zich voorgedaan in de consolidatiekring tijdens het eerste semester van 2019 :

- Liquidatie van de vennootschap Cedet Development, deelneming van 100%
- Verkoop van de vennootschap Centre Etoile, deelneming van 100%
- Verkoop van 50% van de aandelen van de vennootschap Möbius II, eerder deelneming 100%, leidend tot een verandering van consolidatiemethode,
- Intrede in de consolidatiekring :
 - Cityzen Holding, deelneming 50%
 - Cityzen Hotel, deelneming 50%
 - Cityzen Office, deelneming 50%
 - Cityzen Residence, deelneming 50%
 - ImmoBel Germany, deelneming 100%
 - Eden Tower Frankfurt GmbH, deelneming 100%
 - ImmoBel PM Spain, deelneming 100%
 - Surf Club Spain Invest Property SL, deelneming 50%
 - SCI Saint-Antoine de Béarn, deelneming 100%
 - Goodways SA, deelneming 68,82%

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, Polen, Frankrijk en Duitsland. 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.

SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

INTERNE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	30-06-2019	30-06-2018
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	179.008	117 471
Omzet	172.111	115 444
Overige bedrijfsopbrengsten	6.897	2 027
BEDRIJFSKOSTEN	-130.570	-94 571
Kostprijs van de omzet	-114.386	-86 300
Kosten voor commercialisatie	-439	- 802
Administratiekosten	-15.745	-7 469
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN	19.702	
Winsten op de verkoop van verbonden ondernemingen	19.702	
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	-1.755	- 170
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-1.755	- 170
BEDRIJFSRESULTAAT	66.385	22 730
Renteopbrengsten	884	550
Rentelasten	-4.653	-1 521
Overige financiële opbrengsten / kosten	-569	- 202
FINANCIEEL RESULTAAT	-4.338	-1 173
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	62.047	21 557
Belastingen	-5.655	-6 544
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	56.392	15 013
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	56.392	15 013
Aandeel van de minderheidsbelangen	-46	18
AANDEEL VAN IMMOBEL	56.438	14 995



Voor de analyse van lopende projecten per sector en per geografische zone, moeten de voorraden in aanmerking worden genomen, evenals de vastgoedbeleggingen voor zover deze activa verworven eigendommen met het oog op herontwikkeling en die huurinkomsten genereren in afwachting van hun toekomstige ontwikkeling bevat.

VOORADEN	30/06/2019	31/12/2018
Uitsplitsing van de voorraden per sector:		
Kantoren	257 488	192 522
Residentieel	612 589	463 925
Verkaveling	97 646	99 894
TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	967 723	756 341
Uitsplitsing van de voorraden per geografische zone		
België	614 530	498 156
Groothertogdom Luxemburg	212 194	225 818
Polen	42 781	32 367
Frankrijk	34 803	
Duitsland	59 886	
Spanje	3 529	
TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	967 723	756 341

SAMENVATTING

	30/06/2019	
	Sectoriële informatie	Gepubliceerde informatie
Omzet	172 111	135 398
Bedrijfsresultaat	66 385	62 741
Balanstotaal	1287 079	1070 440

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.



Nota 7. Omzet

De groep genereert zijn inkomsten via commerciële contracten voor de overdracht van goederen en diensten in de volgende belangrijkste inkomstencategorieën:

Uitsplitsing per sector en geografische zone	België	Groot-Hertogdom Luxemburg	Polen	30/06/2019
Kantoren	669	51 382	1 205	53 256
Residentieel	51 619	16 531		68 150
Verkavelingen	13 993			13 993
Totaal	66 281	67 913	1 205	135 399

Uitsplitsing per sector en geografische zone	België	Groot-Hertogdom Luxemburg	Polen	30/06/2018
Kantoren				
Residentieel	49 268	36 507	5 706	91 481
Verkavelingen	4 308			4 308
Totaal	53 576	36 507	5 706	95 789

Zoals uiteengezet in het tussentijdse managementverslag, werden de opbrengsten in het eerste halfjaar voornamelijk veroorzaakt door de verkoop van residentiële projecten in België en Luxemburg, verkavelingen en de verkoop van een kantoorgebouw (Nova) in Luxemburg. De belangrijkste bijdragers aan de residentiële verkoop zijn O'Sea, Parc Seny, Royal Louise en Infinity.

De omzet op commerciële contracten wordt erkend wanneer de klant controle verkrijgt over de verkochte goederen en diensten, voor een bedrag dat weerspiegelt wat de entiteit voor die goederen en diensten verwacht te ontvangen.

De contractuele analyse van de verkoopcontracten van de Groep leidt tot de toepassing van de volgende omzeterkenning principes:

Verkoop van kantoorgebouwen:

Het inkomen van de “Kantoor”-verkoopcontracten wordt na case by case analyse van de in het contract voorziene prestatieverplichtingen (terrein, constructies, commercialisatie) opgenomen. Het inkomen dat aan elke prestatieverplichting wordt toegewezen, is erkend :

- Ofwel naarmate de bouw vordert, vanaf het moment waarop de goederen en diensten aan een geleidelijke overdracht van controle onderworpen zijn.
- Ofwel bij de overdracht van de controle van de goederen en diensten.

Op 30 juni 2019 is er geen “Kantoor”-contract dat onderworpen is aan een geleidelijke overdracht van controle.

Verkoop van Residentiële projecten :

Wat “Residentiële” contracten betreft, wordt het inkomen opgenomen afhankelijk van de contractuele en wettelijke bepalingen van kracht in elk land om de overdracht van controle over projecten, die in de toekomstige staat van voltooiing worden verkocht, te regelen.

- België/Luxemburg : naarmate de bouw vordert, op basis van de toegezegde kosten (Breyne wet of equivalent).



- Polen : op de voltooiing van de prestatieverplichting (bij tekening van de finale akte, zodra de vrekochte eenheid afgeleverd is).

Verkavelingen :

Voor dit segment worden verkoopopbrengsten erkend op het moment van de overdracht van het actief.

De omzetspreiding volgens deze verschillende opnemingsprincipes is als volgt gepresenteerd :

	Tijdstip van opbrengsten		Totaal
	Nauwkeurig tijdstip	Progressief	
KANTOREN	53 256		53 256
Grond			
Gebouw			
Andere project	53 256		53 256
RESIDENTIEEL		68 149	68 149
Wooneenheid van een project - Wet Breynne		68 149	68 149
Wooneenheid van een project - Andere			
Andere project			
VERKAVELING	13 993		13 993
TOTAAL OMZET	67 249	68 149	135 398

Nota 8. Overige bedrijfsopbrengsten

Kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	30-06-2019	30-06-2018
Huurinkomsten van projecten klaar voor verkoop	3 262	-
Overige opbrengsten (recuperatie belastingen, diverse doorfacturatie...)	2 161	1 937
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	5 423	1 937

Huurinkomsten hebben intergaal betrekking op verhuurde eigendommen in afwachting van herontwikkeling en die worden gepresenteerd als vastgoedbeleggingen.

Nota 9. Kostprijs van de omzet

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

	30-06-2019	30-06-2018
Kantoren	-23 526	501
Residentieel	-52 351	-67 945
Verkaveling	-10 600	-2 674
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET	-86 477	-70 118

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:

	30-06-2019	30-06-2018
België	-50 932	-39 439
Groot-Hertogdom Luxemburg	-34 558	-26 561
Poland	- 987	-4 118
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET	-86 477	-70 118

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:

	30/06/2019	30/06/2018
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel, van de leden van het Uitvoerend Comité en niet-uitvoerende bestuurders	-9 095	-7 184
Gekapitaliseerde opvolgingskosten van projecten (opgenomen onder de rubriek Voorraden)	3 836	3 641
Afschrijvingen, bijzondere waardeverminderingen op activa en voorzieningen	-2 460	- 361
Niet-geactiveerde overige exploitatiekosten (onroerende voorheffing, gemeentebelastingen, ...)	-1 662	- 430
Diensten en diverse goederen (lasten van de maatschappelijke zetel, onderhoud en herstellingen van gebouwen beschikbaar voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling, bureaumaterieel, publiciteit,...)	-4 977	-3 051
TOTAAL ADMINISTRATIEKOSTEN	-14 358	-7 385

Nota 12. Winsten op de verkoop van verbonden ondernemingen

De gerealiseerde netto winst heeft betrekking tot de verkoop van 50% van de aandelen van Möbius II, alsook de liquidatie van Cedet Development in Polen, en wordt als volgt samengevat:

	30/06/2019
Verkoopprijs van verbonden ondernemingen	28 508
Boekwaarde van verbonden ondernemingen verkocht of na vereffening	-8 806
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	19 702

Nota 13. Joint ventures en geassocieerde ondernemingen

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

	30/06/2019	30/06/2018
Bedrijfsresultaat	6 968	3 215
Financieel resultaat	-2 029	- 596
Belastingen	-1 615	- 191
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	3 324	2 428

Meer informatie met betrekking tot joint ventures en geassocieerde ondernemingen is terug te vinden in toelichting 18.

Nota 14. Financieel resultaat

	30/06/2019	30/06/2018
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-5 928	-5 610
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling	2 943	4 461
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	245	817
Renteopbrengsten	1 266	637
Meer- en minderwaarden op de verkoop van financiële activa	-	-
Overige financiële lasten en opbrengsten	- 835	- 882
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 309	- 577

Nota 15. Belastingen op het resultaat

De belastingen op het resultaat zijn de volgende :

	30/06/2019	30/06/2018
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige boekjaar	- 671	- 905
Uitgestelde belastingen	-3 369	-5 448
TOTAAL BELASTINGSLAST IN HET GLOBAAL RESULTAAT	-4 040	-6 353

Op basis van de resultaten van 30 juni 2019, heeft elke wijziging van 1% in het belastingtarief een verhoging of verlaging van EUR 342 duizend van de uitgestelde belastingen - zie nota 19.



Nota 16. Resultaat per aandeel

Het basisresultaat per aandeel wordt verkregen door het resultaat van het jaar (nettoresultaat en globaal resultaat) te delen door het gemiddeld aantal aandelen. De berekening van het gemiddeld aantal aandelen is gedefinieerd door IAS 33.

Het basisresultaat per aandeel wordt bepaald aan de hand van volgende gegevens:

	30/06/2019
Resultaat van het boekjaar	56 438
Globaal resultaat van het boekjaar	56 438
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen	
Aantal aandelen op 1 Januari	9 997 356
Eigen aandelen op 1 Januari	-1 220 190
Eigen aandelen toegekend aan een lid van het executive comité	
Eigen aandelen verkocht	5 553
Aantal aandelen op 30 juni	8 782 719
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen	8 779 973
Nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	6,428
Globaal resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	6,428

Nota 17. Vastgoedbeleggingen

Deze rubriek omvat verworven eigendommen met het oog op herontwikkeling en die huurinkomsten genereren in afwachting van hun toekomstige ontwikkeling.

De vastgoedbeleggingen evolueren als volgt:

	30/06/2019
Aanschaffingen op het einde van het vorig boekjaar	108 465
Verkopen/Uittrede van de consolidatiekring	-20 627
Aanschaffingen per 30 juni	87 838
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op het einde van het vorig boekjaar	-4 175
Afschrijvingen van de periode	-1 748
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen geannuleerd na verkoop/uittrede van de consolidatiekring	956
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen per 30 juni	-4 967
Netto boekwaarde per 30 juni	82 871

De verkoop betreft een kantoorgebouw in Luxemburg.



Nota 18. Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen

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

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	30/06/2019	31/12/2018
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	19 616	21 224
Deelnemingen in joint ventures	40 516	25 227
TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	60 132	46 451

De boekwaarde van de deelnemingen evolueert als volgt:

	30/06/2019
WAARDE OP 1 JANUARI	46 451
Aandeel in het resultaat	3 324
Aanschaffingen en kapitaalinjecties	4 779
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-2 630
Verkopen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	
Terugbetaling kapitaal	
Wijziging van de consolidatiekring	8 208
Omrekeningsverschillen	
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	13 681
WAARDE OP 30 JUNI	60 132

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	30/06/2019
Aandeel in het resultaat van de joint ventures	4 929
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	-1 605
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	3 324



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.

	AANDEEL VAN DE GROEP %		BOEKWAARDE VAN DE DEELNEMINGEN		AANDEEL IN HET GLOBAAL RESULTAAT	
VENNOOTSCHAP	30-06-2019	31-12-2018	30-06-2019	31-12-2018	30-06-2019	30-06-2018
Bella Vita	50,0%	50,0%	104	112	- 8	- 41
CBD International	50,0%	50,0%	-1 914	-1 798	- 118	- 180
Château de Beggen	50,0%	50,0%	597	577	19	
Cityzen Holding	50,0%		- 7		- 7	
Cityzen Hotel	50,0%		425		- 18	
Cityzen Office	50,0%		1 172		- 47	
Cityzen Residence	50,0%		425		- 19	
CSM Development	50,0%	50,0%	15	31	- 16	
CSM Properties	50,0%	50,0%	3 439	3 533	- 94	- 4
Debrouckère Development	50,0%	50,0%	588	625	- 37	
Foncière du Parc						- 2
Gateway	50,0%	50,0%	325	326	- 1	- 2
Goodways	68,8%		2 862		191	
Ilôt Ecluse	50,0%	50,0%	172	174	- 2	
Immo Keyenveld 1	50,0%	50,0%	36	88	- 7	- 6
Immo Keyenveld 2	50,0%	50,0%	33	85	- 7	- 6
Immo PA 33 1	50,0%	50,0%	1 349	1 595	44	- 229
Immo PA 44 1	50,0%	50,0%	709	658	81	173
Immo PA 44 2	50,0%	50,0%	2 239	2 262	307	576
Les Deux Princes Developement	50,0%	50,0%	698	2 204	385	548
M1	33,3%	33,3%	3 013	-1 112	4 125	- 260
M7	33,3%	33,3%	701	476	225	180
Möbius II	50,0%		8 091			
ODD Construct	50,0%	50,0%	21	26	- 5	- 1
Plateau d'Erpent	50,0%	50,0%	- 22	12	- 34	- 4
RAC 3	40,0%	40,0%	3 065	3 003	61	1
RAC 4	40,0%	40,0%	2 933	3 103	- 170	- 162
RAC4 Developement	40,0%	40,0%	1 172	1 201	- 29	6
RAC 5	40,0%	40,0%	5 172	5 126	46	118
SPV WW 13	50,0%	50,0%	- 14		- 14	- 2
Surf Club Invest Property SL	50,0%		2			
Unipark	50,0%	50,0%	4 059	3 873	186	593
Universalis Park 2	50,0%	50,0%	-1 397	-1 324	- 73	- 8
Universalis Park 3	50,0%	50,0%	-1 961	-1 866	- 95	
Universalis Park 3AB	50,0%	50,0%	1 884	1 689	195	1 044
Universalis Park 3C	50,0%	50,0%	530	548	- 18	266
TOTAAL JOINT VENTURES			40 516	25 227	4 929	2 598
DHR Clos du Château	33,3%	33,3%	20	26	- 6	
Elba Advies	60,0%	60,0%	271	2 946	151	
Graspa Development		25,0%				- 170
Nafilyan	15,0%	15,0%	8 250	10 000	-1 750	
ULB Holding	60,0%	60,0%	- 176	-4 792	- 209	
Urban Living Belgium	30,0%	30,0%	11 251	13 044	206	
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			19 616	21 224	-1 605	- 170
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			60 132	46 451	3 324	2 428



Nota 19. Uitgestelde belastingen

De uitgestelde belastingvorderingen of -verplichtingen worden opgenomen in de balans voor de belastbare of aftrekbare 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	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Fiscale verliezen	5 005	4 329		
Opname van opbrengsten	1 350	1 734	15 050	11 476
Reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	73	134		
Overige elementen			- 74	- 99
Netting (netto tax positie per entiteit)	-1 787	-1 696	-1 787	-1 696
TOTAAL	4 641	4 501	13 189	9 681

WAARDE OP 1 JANUARI	4 501	9 681
Uitgestelde belastingen geboekt in het globaal resultaat	140	3 508
WAARDE OP 30 JUNI	4 641	13 189

Op basis van de resultaten op 30 juni 2019, zou elke schommeling in het belastingtarief van 1% een vermeerdering of verlaging van EUR 342 duizend van de belastingen tot gevolg hebben.



Nota 20. Voorraden

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

De uitsplitsing per sector is de volgende:

	30/06/2019	31/12/2018
Kantoren	172 534	128 039
Residentieel	361 780	283 962
Verkaveling	97 552	99 836
TOTAAL VOORRADEN	631 866	511 837

De verdeling per geografische zone is de volgende :

	30/06/2019	31/12/2018
België	329 691	330 187
Groothertogdom Luxemburg	178 406	162 496
Polen	28 953	19 154
Frankrijk	34 803	
Duitsland	59 886	
Spanje	127	
TOTAAL VOORRADEN	631 866	511 837

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt :

	30/06/2019
VOORRADEN OP 1 JANUARI	511 837
Aankopen/Ontwikkelingen/Overdrachten van het boekjaar	125 297
Kosten van leningen	2 943
Wijziging van de consolidatiering	-8 211
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	120 029
VOORRADEN OP 30 JUNI	631 866

De wijzigingen van het boekjaar per sector	Aankopen/ Ontwikkeling- en/ Overdrachten	Kosten van leningen	Waarde-vermin- deringen	Netto
Kantoren	43 613	882		44 495
Residentieel	76 140	1 678		77 818
Verkaveling	-2 667	383		-2 284
TOTAAL	117 086	2 943		120 029

De wijzigingen van het boekjaar per geografische zone	Aankopen/ Ontwikkeling- en/ Overdrachten	Kosten van leningen	Waarde-vermin- deringen	Netto
België	-2 386	1 890		- 496
Groothertogdom Luxemburg	15 416	494		15 910
Polen	9 470	329		9 799
Frankrijk	34 650	153		34 803
Duitsland	59 842	44		59 886
Spanje	94	33		127
TOTAAL	117 086	2 943		120 029

Zoals hierboven uiteengezet, is de toename van de voorraden voornamelijk te wijten aan nieuwe investeringen in Duitsland en Frankrijk.

Nota 21. Handelsvorderingen

De handelsvorderingen hebben betrekking op volgende sectoren :

	30/06/2019	31/12/2018
Kantoren	11 923	1 538
Residentieel	15 370	15 943
Verkaveling	1 906	3 253
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	29 199	20 734



Nota 22. Contractactiva

De contractactiva hebben betrekking op volgende sectoren :

	30/06/2019	31/12/2018
Kantoren		
Residentieel	24 696	10 954
Verkaveling		
TOTAAL CONTRACTACTIVA	24 696	10 954

Bij de eerste boekhoudkundige opneming, schat de Groep de commerciële vorderingen op hun transactieprijs volgens IFRS 15. De contractactiva groepeerde de bedragen op dewelke de entiteit recht heeft in ruil voor goederen of diensten die ze al aan de klant geleverd heeft maar voor dewelke de betaling nog niet eisbaar is of ondergeschikt is aan de realisatie van een bepaalde contractvoorwaarde.

Zodra een bedrag opeisbaar is, wordt het aan de vorderingenrekening overgedragen.

Een klantvordering wordt, zodra de entiteit het onvoorwaardelijke recht om een betaling te innen krijgt, opgenomen. Dit onvoorwaardelijke recht bestaat vanaf het moment waarop alleen het verstrijken van de tijd de betaling opeisbaar maakt.

De contractactiva, evenals handels- en overige vorderingen, zijn onderworpen aan een depreciatietest, in overeenstemming met de bepalingen van IFRS 9 inzake verwachte kredietverliezen. Deze test laat geen significante impact zien aangezien deze contractactiva (en de aangebonden vorderingen) over het algemeen gegarandeerd zijn door de onderliggende activa die worden vertegenwoordigd door het over te dragen gebouw.

Nota 23. Overige vlottende activa

De onderdelen van deze rubriek zijn :

	30/06/2019	31/12/2018
Overige vorderingen	20 279	20 232
waarvan: zekerheden en borgstellingen	1 602	1 399
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	11 748	11 674
vordering na verkoop (escrow account)	1 000	1 000
te ontvangen subsidies en schadevergoedingen	461	
toekomstige huurinkomsten uit projecten in ontwikkeling		
overige	5 468	6 159
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	6 117	2 330
Waarvan: op projecten in ontwikkeling		
overige	6 117	2 330
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	26 396	22 562

De overige vlottende activa hebben betrekking op volgende sectoren :

	30/06/2019	31/12/2018
Kantoren	9 969	11 479
Residentieel	16 378	10 022
Verkaveling	49	1 061
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	26 396	22 562

Nota 24. 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 -446 933 duizend op 30 juni 2019 tegenover EUR -344 903 duizend op 31 december 2018.

	30/06/2019	31/12/2018
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	123 798	170 886
Langlopende financiële schulden (-)	398 564	322 040
Kortlopende financiële schulden (-)	172 167	193 749
NETTO FINANCIËLE SCHULD	-446 933	-344 903



De schuldratio van de Groep (netto financiële schuld / totaal van netto financiële schuld en eigen vermogen) bedraagt 54 % op 30 juni 2019, tegenover 50 % op 31 december 2018.

Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldbeleggingen en beschikbare geldmiddelen bedragen EUR 123 798 duizend tegenover EUR 170 886 duizend op einde 2018. Dit is een daling van EUR 47 088 duizend. De geldmiddelen zijn :

	30/06/2019	31/12/2018
Termijndeposito's met een aanvankelijke duurtijd van minder dan 3 maanden		
Beschikbare geldmiddelen	123 798	170 886
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	123 798	170 886

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 stijgen met EUR 54 942 duizend, van EUR 515 789 duizend op 31 december 2018 naar EUR 570 731 duizend op 30 juni 2019. De financiële schulden zijn als volgt samengesteld :

	30/06/2019	31/12/2018
Niet-achtergestelde obligatieleningen:		
- vervaldag 31-05-2022, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 100 MEUR	99 515	99 885
- vervaldag 17-10-2023, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 50 MEUR	50 000	50 000
- vervaldag 17-10-2025, rentevoet 3,50 % - nominale waarde van 50 MEUR	50 000	50 000
Bankleningen	196 494	122 155
Leasecontracten	2 555	
TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	398 564	322 040
Niet-achtergestelde obligatieleningen:		
- vervaldag 27-06-2019, rentevoet 6,75 % - nominale waarde van 35,65 MEUR		35 517
Bankleningen	168 605	154 666
Leasecontracten	1 010	
Niet-ervallen rente	2 552	3 566
TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	172 167	193 749
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	570 731	515 789
Financiële schulden met vaste rentevoet	199 515	235 402
Financiële schulden met variabele rentevoet	368 664	276 821
Niet-ervallen rente	2 552	3 566
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden	368 664	241 715
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg	555 085	370 776
De financiële schulden evolueren als volgt :	30/06/2019	31/12/2018
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI	515 789	398 906
Verplichtingen die voortvloeien uit de implementatie van IFRS 16 (leasecontracten) per 1 januari 2019	3 891	
Aangegane schulden	108 014	239 485
Terugbetaalde schulden	-39 236	-120 600
Aanpassing aan reële waarde opgenomen in het globaal resultaat		- 330
Wijzigingen van de consolidatiekring	-16 500	
Betaalde rente op niet-achtergestelde obligaties	-5 406	-5 476
Niet-achtergestelde obligaties - niet-ervallen rente	3 943	3 392
Overige leningen - niet-ervallen rente		174
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	79	238
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	54 942	116 883
FINANCIËLE SCHULDEN OP EINDE VAN DE PERIODE	570 731	515 789

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 + handelsmarge.

Op 30 juni 2019 beschikt IMMOBEL over een corporate kredietlijn van EUR 10 miljoen, tot op heden niet



gebruikt, en over EUR 488 miljoen bevestigde kredietlijnen, waarvan EUR 365 miljoen eind juni 2019 werd gebruikt.

Deze kredietlijnen (Project Financing Credits) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten. Op 30 juni 2019 bedraagt de boekwaarde van de in pand gegeven activa om "corporate" en "project" kredietlijnen te waarborgen, EUR 555 miljoen.

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

TE VERVALLEN IN DE PERIODE	TOT 1 JAAR	1 TOT 2 JAAR	2 TOT 3 JAAR	3 TOT 4 JAAR	4 TOT 5 JAAR	NA 5 JAAR	Totaal
Obligatieleningen (*)			100 000		50 000	50 000	200 000
Kredietlijnen project financiering (*)	121 147	143 140	23 700		58 950	18 005	364 942
Interessen te betalen	12 137	9 128	7 717	4 404	3 990	4 085	41 461
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	133 284	152 268	131 417	4 404	112 940	72 090	606 403

(*) Het bedrag opgenomen in de balans, EUR 199 515 duizend, houdt eveneens rekening met de kosten ten bedrage van EUR 485 duizend welke zullen worden afgeschreven tot de vervaldatum in 2022.

Renterisico

Op basis van de toestand op 30 juni 2019, heeft elke schommeling van 1 % van de rentevoet een jaarlijkse toe-of afname van EUR 3 649 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 "project financiering", wendt de Groep financiële instrumenten aan ten einde het renterisico in te dekken.

Op 30 juni 2019 zijn de volgende afgeleide financiële instrumenten afgesloten teneinde de toekomstige risico's te dekken :

Periode	Opties	Uitoefen prijs	Notionele bedragen
09/2014 - 12/2019	Gekochte IRS	0,86%	57 370
	Totaal		57 370

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

	30/06/2019	31/12/2018
REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
Kasstroomindekking:		
- Gekochte IRS opties	291	536
TOTAAL	291	536
WIJZIGINGEN IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
SITUATIE OP 1 JANUARI	536	
Wijziging in de reële waarde erkend in het geconsolideerd resultaat	- 245	
SITUATIE OP 30 JUNI	291	

Op 30 juni 2019 was er geen enkel instrument met als onderwerp kasstroomindekking.

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 waardercategorie.

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 waarderingsmodellen 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.

Opgenomen in de balans volgens IFRS 9				
	Niveau van de reële waarde	Netto- boekwaarde per 30-06-2019	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies
ACTIVA				
Geldmiddelen en kasequivalenten	Niveau 1	123 798	123 798	123 798
Overige vaste financiële activa	Niveau 2	408		408
Overige vaste activa	Niveau 2	209	209	209
Handelsvorderingen	Niveau 2	29 199	29 199	29 199
Contractactiva	Niveau 2	24 696	24 696	24 696
Overige vorderingen	Niveau 2	107 268	107 268	107 268
Overige vlottende financiële activa	Niveau 2	478		478
TOTAAL		286 056	285 170	886
VERPLICHTINGEN				
Rentedragende schulden	Niveaux 1 & 2	570 731	570 731	570 731
Handelsschulden	Niveau 2	44 752	44 752	44 752
Contract verplichtingen	Niveau 2	6 818	6 818	6 818
Overige verplichtingen	Niveau 2	51 789	51 789	51 789
Afgeleide financiële instrumenten	Niveau 2	291		291
TOTAAL		674 381	674 090	291
				674 381

Nota 25. Handelsschulden

Deze rubriek kan als volgt worden verdeeld per sector :

	30/06/2019	31/12/2018
Kantoren	11 567	16 627
Residentieel	28 182	30 636
Verkavelingen	5 003	1 207
TOTAAL HANDELSCHULDEN	44 752	48 470



Nota 26. Contractverplichtingen

Deze rubriek kan als volgt worden verdeeld per sector :

	30/06/2019	31/12/2018
Kantoren		
Residentieel	6 818	7 259
Verkavelingen		
TOTAAL CONTRACT VERPLICHTINGEN	6 818	7 259

De contractverplichtingen groeperen de bedragen die de entiteit heeft ontvangen in ruil voor goederen of diensten die ze nog niet aan de klant geleverd heeft. De contractverplichtingen worden verrekend door de erkenning van de omzet.

Huidige contractverplichtingen omvatten op 30 juni 2019 nog te constateren inkomsten voor EUR 6.818 duizend.

De totaliteit van gereflecteerde bedragen in de contractverplichtingen is gebonden aan de residentiële activiteiten waarvoor de omzet naarmate de bouw vordert wordt geconstateerd, wat eveneens verschuivingen veroorzaakt tussen betalingen en de realisatie van de verplichtingen.

De andere ontvangen voorschotten en vooruitbetalingen voor EUR 18.751 duizend, die ook contractverplichtingen in toepassing van IFRS 15 zijn, blijven in overige kortlopende verplichtingen gepresenteerd (zie nota 25).

Nota 27. Overige kortlopende verplichtingen

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende :

	30/06/2019	31/12/2018
Sociale schulden	396	450
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	6 362	5 004
Ontvangen voorschotten op verkopen	18 751	10 999
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen	13 000	8 254
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	2 591	3 421
Huurgarantie voortvloeiend uit de verkoop van projecten		
Aankoopprijs Tractim (Polvermiller)	2 038	
Overige	7 197	3 941
TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	50 335	32 069

De overige kortlopende verplichtingen hebben betrekking op volgende sectoren:

	30/06/2019	31/12/2018
Kantoren	686	390
Residentieel	49 420	31 460
Verkavelingen	229	219
TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	50 335	32 069

Andere kortlopende verplichtingen bestaan voornamelijk uit het niet geclaimde saldo van voorschotten ontvangen van joint ventures en geassocieerde deelnemingen, evenals voorschotten ontvangen van klanten op basis van commerciële contracten waarvoor op een bepaald moment de erkenning van inkomsten wordt verwacht.

Nota 28. Wijzigingen van het bedrijfskapitaal

De wijzigingen van het bedrijfskapitaal worden als volgt onderverdeeld :

	30/06/2019	30/06/2018
Voorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van ondernemingen die niet worden aanzien als investeringsactiviteiten		
Overige activa	-128 240	3 742
Overige verplichtingen	-26 010	-20 901
Overige verplichtingen	12 069	-13 172
WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	-142 181	-30 331



Nota 29. Periodegebonden resultaten

Gezien het specifieke karakter van de activiteit van Vastgoedontwikkeling, kunnen de resultaten van het eerste halfjaar van 2019 niet geëxtrapoleerd worden naar het hele jaar.

Deze zijn afhankelijk van de operaties die definitief afgehandeld zullen zijn vóór 31 december 2019.

Nota 30. Gebeurtenissen na afsluitdatum

Na afsluitdatum verwerf IMMOBEL 100 % van Nafilyan & Partners, zijn dochtermaatschappij voor residentiële ontwikkeling in Frankrijk.

Geen andere belangrijke gebeurtenis die de financiële staten zou kunnen wijzigen heeft zicht voorgedaan sinds de afsluiting op 30 juni 2019 tot en met 17 september 2019, datum waarop de financiële staten afgesloten zijn door de Raad van Bestuur.

Nota 31. Relaties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen zoals beschreven in Nota 29 van de Toelichting op de Geconsolideerde Jaarrekening per 31 december 2018 zijn per eind juni 2019 niet significant gewijzigd.

3. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

A³ Management bvba, vertegenwoordigd door de heer Marnix Galle, in zijn hoedanigheid van Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur, 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