



Tussentijds rapport per 30 juni 2016

Inhoud

	<u>Pages</u>
1. Tussentijds beheersverslag.....	1 - 12
2. Verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten	
2.1 Overzicht van het volledig resultaat.....	13
2.2 Overzicht van de financiële positie.....	14
2.3 Kasstroomoverzicht.....	15
2.4 Mutatieoverzicht van het eigen vermogen.....	16
2.5 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten.....	17 - 35
3. Verklaring van de verantwoordelijke personen.....	36
4. Verslag van de commissaris.....	37 - 38

TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG per 30 juni 2016

Brussel, 28 september 2016.

Markante feiten

- Fusie tussen ALLFIN en IMMOBEL bekrachtigd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 29 juni 2016;
- Ten gevolge van de fusie vertoont de groep een minder cyclisch profiel met meer residentiële projecten;
- Nieuwe investeringsprojecten in België (Prince Royal, Greenhill Park) en in Luxemburg (Centre Etoile, Infinity) ;
- Verkoop van de projecten WestSide Village (Luxemburg) en Okraglak (Polen);
- Een nettoresultaat van 30,3 MEUR over het eerste halfjaar 2016, waar de boekhoudkundige effecten van de fusie zijn inbegrepen (netto positieve impact van 25,2 MEUR).

Boekhoudkundige effecten van de fusie

Dit eerste halfjaar werd gekenmerkt door de fusie tussen de vennootschappen ALLFIN en IMMOBEL, die werd bekrachtigd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 29 juni 2016. Zoals hierna wordt uiteengezet, maakt de fusie de vergelijking van de cijfers van het eerste halfjaar met die van vorig jaar een complexe aangelegenheid, zowel door de veranderde perimeter als door de boekhoudkundige effecten van de fusie.

De jaarrekeningen zijn die van IMMOBEL legaal maar eigenlijk vertegenwoordigen de continuïteit van de jaarrekening ALLFIN (behalve het maatschappelijk kapitaal).

Op balansniveau :

De fusie van de vennootschappen ALLFIN en IMMOBEL wordt boekhoudkundig als een omgekeerde fusie beschouwd, d.w.z. dat de juridisch overgenomen vennootschap (ALLFIN) de juridisch overnemende vennootschap (IMMOBEL) boekhoudkundig overneemt. Dit houdt in dat alle activa en passiva van IMMOBEL op de fusiedatum tegen hun reële waarde worden geherwaardeerd. De herwaardering die het resultaat is van deze oefening wordt onmiddellijk in het eigen vermogen van de vennootschap geboekt. Dit leidde op 30 juni 2016 tot een verhoging van het geconsolideerd eigen vermogen met 8,8 MEUR. Dit betekent dat die 8,8 MEUR in de resultatenrekening nooit geboekt zullen worden.

Daarnaast werd het resultaat van de eerste 6 maanden van IMMOBEL 'vóór de fusie' (een bedrijfsverlies van 2,9 MEUR en een nettoverlies van 6 MEUR) rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen en niet in de hierna gepubliceerde resultatenrekening.

Op het niveau van de resultatenrekening :

Gezien de omgekeerde fusie op 29 juni 2016, geeft de resultatenrekening alleen, behalve voor de winsten en verliezen die betrekking met de fusie hebben, de eerste 6 maanden van ALLFIN.

Overeenkomstig de IFRS 3 -norm werd een badwill van 11,6 MEUR die verband houdt met de fusie positief geboekt in de bedrijfsresultaten. Dit bedrag is de resultante tussen de reële waarde van de overgedragen activa en passiva van IMMOBEL (185 MEUR) en de beurskapitalisatie van IMMOBEL op de fusiedatum (197 MEUR). Vóór de fusie werden ook de IMMOBEL aandelen in het bezit van ALLFIN geherwaardeerd (+ 2,8 MEUR).

Zoals overeengekomen in de fusieakkoorden heeft ALLFIN vóór de fusie een carve-out uitgevoerd van

haar 'non-core'-activa. De verkoop ervan heeft een meerwaarde van 13,3 MEUR opgeleverd, die ook in de bedrijfsinkomsten werd geboekt.

Ten slotte hebben de kosten die verband houden met het fusieproces voor een bedrag van 2,6 MEUR gewogen op de overige bedrijfskosten (waarvan 0,2 MEUR vervolgens werden heringedeeld in het eigen vermogen omdat ze rechtstreeks en juridisch verband houden met de fusie - notaris- en revisorkosten).

We herinneren eraan dat deze boekhoudkundige bestanddelen geen invloed hebben op de waardering van de twee vennootschappen die bij de fusie werd uitgevoerd door de verschillende banken.

Bedrijfsresultaat

Het bedrijfsresultaat na afloop van de eerste 6 maanden wordt vastgesteld op 40,4 MEUR. In dit bedrag zijn de effecten opgenomen die in de vorige paragraaf werden vermeld. Het wordt als volgt opgesplitst:

- het bedrijfsresultaat van ALLFIN bedraagt 12,7 MEUR
- de invloed van de carve-out bedraagt 13,3 MEUR
- de opname van de met de fusie verbonden badwill in de resultatenrekening bedraagt 11,6 MEUR
- de herwaardering van de IMMOBEL aandelen in het bezit van ALLFIN bedraagt 2,8 MEUR

Wat de activiteiten van de vennootschap betreft, merken we op dat het grootste deel van het bedrijfsresultaat afkomstig is van nieuwe verkopen en van de voortgang van de residentiële projecten Chambon (9,6 MEUR), Lake Front (2,2 MEUR), Flint (3,1 MEUR) en Ernest (2,3 MEUR), alsook van de verkoop van het kantoorgedeelte van het Chambonproject (Kreupelenstraat). Het bedrijfsresultaat omvat eveneens de geïnde huurgelden (2,6 MEUR) van de huurders van de gebouwen die momenteel worden verhuurd voordat ze een nieuwe bestemming krijgen of worden verbouwd (hoofdzakelijk het Lebeaugebouw op de Zavel dat aan Proximus wordt verhuurd).

Dit stelt één van de voordelen van de fusie in het licht: het profiel van IMMOBEL dat voortaan minder cyclisch is. Er hebben in het eerste halfjaar immers geen verkopen van kantoren plaatsgevonden waarbij winstmarges werden behaald, maar door middel van de residentiële projecten, die talrijker en uiteenloper zijn sinds de fusie, kan een ruimschoots positief bedrijfsresultaat worden behaald, exclusief de met de fusie verband houdende bestanddelen. De activiteit van de afdeling Landbanking werd gekenmerkt door de start van aanzienlijke uitrustingswerken in de nieuwe verkavelingen van Verger de Fayenbois (15ha) (Grivegnée-Liège), Domaine des Vallées (10ha) (Gastuche-Grez-Doiceau), Havenzijde (4,5ha) (Lombardsijde-Middelkerke), Seilles (1,2ha) (Andenne) en Soignies (1,8ha).

De verkopen in de verkavelingen van Eghezée, Waremme, Ukkel, Gastuche en Geel hebben bijgedragen tot de omzet van het halfjaar. Er werden talrijke aankoopverbintenissen ondertekend voor de nieuwe ontwikkeling van Grivegnée. Tot slot vermelden we dat de stedenbouwkundige vergunning voor de grond in Waver, chemin de Vieusart (4,5ha) werd afgeleverd.

De Landbankingactiviteit tekende een marge van 0,8 MEUR op (1,7 MEUR met inbegrip van de ontwikkelingen), wat onder de verwachtingen ligt. Die achterstand zal gedeeltelijk worden ingelopen in het tweede halfjaar (de marge zal echter tussen 2 en 4 MEUR onder de verwachtingen blijven). Zoals vermeld in de paragraaf 'Boekhoudkundige effecten van de fusie' is de Landbankingactiviteit van de eerste 6 maanden echter niet opgenomen in de resultatenrekening van IMMOBEL.

Financieel resultaat

Het netto-financieel resultaat bedraagt -4,9 MEUR en bestaat uit:

- Financiële opbrengsten voor een bedrag van 1,5 MEUR (hoofdzakelijk afkomstig uit de aandelen- en obligatieportefeuille)
- Niet-gekapitaliseerde financiële kosten voor een bedrag van 4,6 MEUR (hoofdzakelijk de rente op obligaties en op de corporate kredietlijnen)
- De negatieve herwaardering van de instrumenten ter indekking van het valutarisico (-1,7 MEUR)

Nettoresultaat

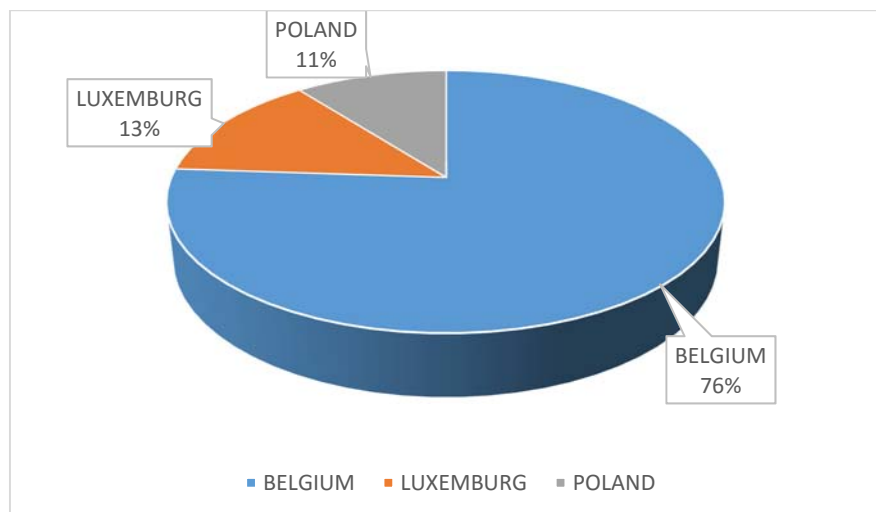
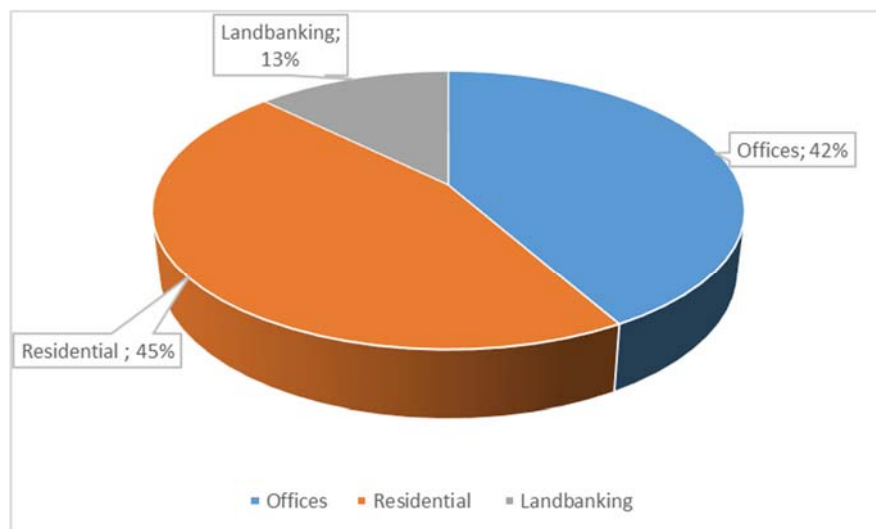
Na aftrek van de belastinglasten (-4 MEUR) en de minderheidsbelangen (-1,2 MEUR), wordt het nettoresultaat vastgesteld op 30,3 MEUR, d.i. een resultaat van 5,16 EUR per aandeel.

Geconsolideerde balans

De totale activa van de vennootschap bedragen op 30 juni 2016 740,3 MEUR en bestaan hoofdzakelijk uit de thesaurie van de vennootschap op 30 juni 2016 (84,8 MEUR) en de projecten in portefeuille. Die projecten kunnen als volgt worden ingedeeld:

- de deelnemingen in joint ventures en verbonden ondernemingen (88 MEUR, hoofdzakelijk Belair RAC 4, Bella Vita, Universalis Park, Solvay)
- de voorraden (502 MEUR, hoofdzakelijk de projecten Lebeau, O'Sea, Cedet, Möbius en Black Pearl).

Hieronder wordt de verdeling van de projectportefeuille op 30 juni 2016 weergegeven, per segment en per geografische zone:



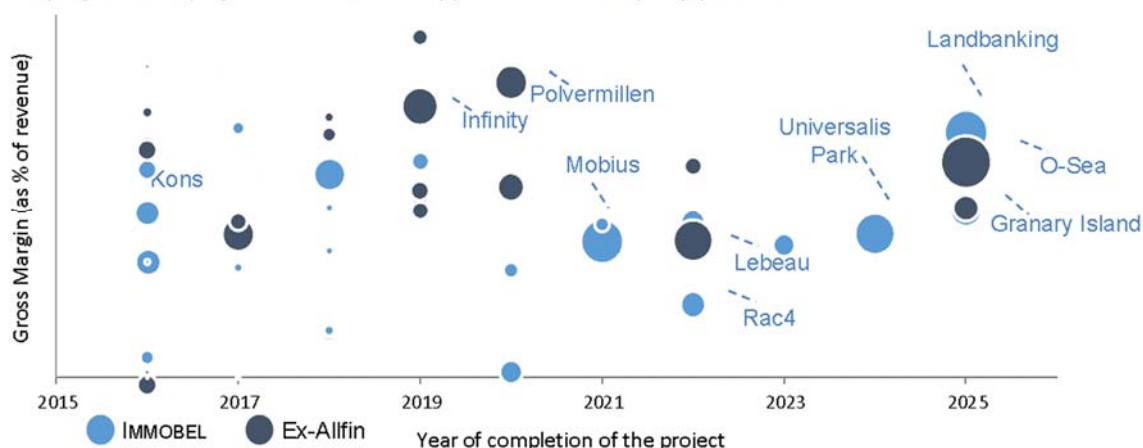
In onderstaande grafische voorstelling wordt voor de grootste projecten het jaar van verwezenlijking van de brutomarge per project weergegeven. Op te merken valt dat voor de residentiële projecten het laatste verkoopjaar wordt vermeld.

Het jaar 2016 zal wellicht worden gekenmerkt door de verkoop van Black Pearl, Gateway en Galerie Kons. De twee laatstgenoemde projecten waren oorspronkelijk voorzien in 2017, maar ten gevolge van recente verhuringen en een gunstige vordering van het project, voorziet de vennootschap een verkoop in 2016.

De bouw en commercialisering van het project Cedet heeft vertraging opgelopen. Dit project was oorspronkelijk gepland in 2017, maar de oplevering en verkoop van het project zullen pas in 2018 plaatsvinden.

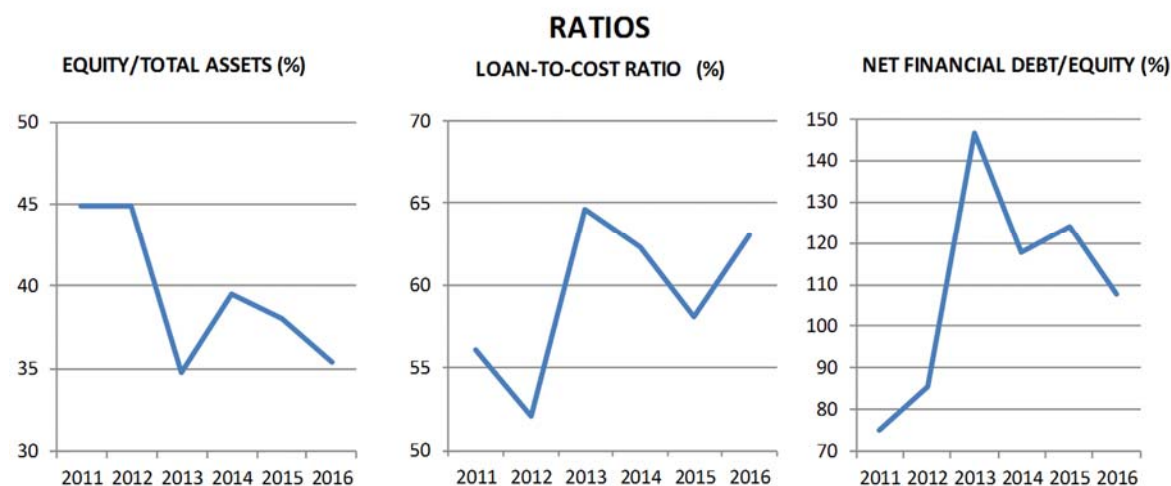
Immobel projects

Total project cost (adjusted for ownership) relative to company portfolio



Het eigen vermogen bedraagt 290,7 MEUR, terwijl de schuldpositie gelijk is aan 349,2 MEUR, en hoofdzakelijk bestaat uit obligaties (135,4 EUR), kredietlijnen en project financings.

De schuldratio's (exclusief IFRS 11 berekend) op 30 juni 2016 ontwikkelen zich als volgt:



De 'loan to cost'-ratio (schulden/voorraden) stijgt want belangrijke projecten komen tot volle ontwikkeling, net als de eraan gekoppelde projectfinanciering en staan op het punt om te worden verkocht (Galerie Kons, Black Pearl, enz.). Deze ratio houdt geen rekening met de thesaurie.

De 'net financial debt/equity'-ratio houdt wel rekening met de thesaurie en verbetert (108% op 30 juni 2016 in vergelijking met 124% op 31 december 2015).

ACTIVITEITEN VAN DE GROEP IMMOBEL IN HET EERSTE HALFJAAR

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

O'Sea – 88.500 m ² - Oostende, België	
Toestand op 30 juni 2016	Fase 1 – 19.000 m ² 'O'Sea Charme': vergunning verkregen. De commercialisering is gestart begin juli, na verkrijging van de vergunning.
Kenmerken van het project	Het O'Sea-project is een residentiële ontwikkeling in de strategische Belgische kustplaats Oostende en zal in vier fasen worden ontwikkeld. Dit stedelijk renovatieproject van ongeveer 88.500 m ² is een duurzaam en volledig geïntegreerd project dat een nieuwe referentiewijk tot stand brengt in het hartje van de stad, met een brede keuze aan levensstijlen (eerste verblijf, tweede verblijf, studenten, gezinnen en service flats). Dit grootschalige complex hertekent een al trendy gebied langs de zeedijk en zal de aantrekkelijkheid ervan nog versterken.
Wooneenheden	Fase 1 - O'Sea Charme: 10 huizen - 18 kleine appartementen - 50 assistentiewoningen - 33 ruimere appartementen - 56 appartementen (Toren)
Programma	88.500 m ² residentiële ruimte in 4 fasen (8 jaar). Fase 1 – 19.000 m ² : 167 residentiële eenheden - 3 kleinhandelszaken - 1 restaurant 1 crèche
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvrgunning: Ja
Bouwperiode	Q1 2017 / 2019

MOBIUS - 59.400 m ² - Brussel, België	
Toestand op 30 juni 2016	Onderhandelingen voor de verkoop aan een eigenaar die het gebouw betreft onder opschortende voorwaarde van vergunning, onderhandelingen afgerond op 12 september 2016, nog steeds onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van vergunning (zie persbericht van 13 september 2016)
Kenmerken van het project	Het project is gelegen in de Noordwijk, op korte loopafstand van het Noordstation. Het project werd hertekend door Assar voor de bouw van twee kantoorstoren
Programma	2 kantoorgebouwen (27.100 m ² en 32.300 m ²)
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nieuwe stedenbouwkundige vergunning ingediend Milieuvrgunning: Nieuwe vergunning ingediend
Bouwperiode	S.O. /S.O.

BELAIR (RAC 4) – 56.420 m ² - Brussel, België	
Toestand op 30 juni 2016	Vergunning in aanvraag
Kenmerken van het project	RAC 4 is het resterende deel van het vroeger Rijksadministratief Centrum. Het is hoofdzakelijk residentieel en zal worden ingericht als residentiële, handels- en infrastructuurruimte.
Wooneenheden	433.
Programma	4.430 m ² handelsruimte, 7.840 m ² openbare voorzieningen, 44.150 m ² residentiële ruimte (klassieke en geconventioneerde woningen)
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee - Milieuvrgunning: Nee
Bouwperiode	Q3 2017 / Q2 2021

ERNEST - 50 000 m² - Brussel, België

Toestand op 30 juni 2016	Fase 1 - Oplevering aan de gang Residentie voor studenten en rusthuis: 100% verkocht en volledig opgeleverd. Residentiële ruimten: meer dan 80% verkocht en commercialisering nog aan de gang. Fase 2: gedeelte woningen in afwachting vergunningen (gunstig overleg in maart 2016); hotelgedeelte onder due diligence (onder vergunningsvoorwaarde), overleg gepland op 28 september 2016.
Kenmerken van het project	Het Ernest-project is een complex voor gemengd gebruik in het hartje van Brussel (vroeger hoofdkwartier van Solvay) tussen de Louizalaan en de Europese Wijk. Dit stedelijke renovatieproject van ongeveer 50.000 m ² zal de al erg trendy en exclusieve buurt grondig hertekenen en de aantrekkingskracht nog verhogen.
Wooneenheden	Fase 1: 110 appartementen en penthouses - 95 studentenkamers ('The Place to') - 1 rusthuis (114 bedden) Fase 2: 198 appartementen en penthouses - 1 crèche - 1 hotel
Programma	50.000 m ² waarin residentiële ruimten, een studentenresidentie, een rusthuis, een crèche en een hotel worden samengebracht
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja (Fase 2 procedure loopt)
Bouwperiode	Fase 1 Gedeeltelijk afgewerkt (2014-2016) Fase 2 Q2 2016 / Q4 2019

CHAMBON - 42 452 m² - Brussel, België

Toestand op 30 juni 2016	Meer dan 85% verkocht en commercialisering nog aan de gang. Oplevering tot Q4 2016
Kenmerken van het project	Het Chambonproject is een complex voor gemengd gebruik in het historische hart van Brussel (vroeger ASLK-hoofdkwartier). Dit stedelijke renovatieproject van ongeveer 50.000 m ² zal de omliggende wijk fundamenteel hertekenen en nieuw leven inblazen.
Wooneenheden	248 appartementen en penthouses 134 studentenflats 2 hotels
Programma	20.000 m ² kantoorruimte en hoteloppervlakte 30.000 m ² residentiële oppervlakte en kleinhandelszaken
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q1 2013 / Q4 2016

DOMAINE DES VALLÉES - 37.000 m² - Grez-Doiceau, België

Toestand op 30 juni 2016	61% verkocht in fase 1 (169 eenheden)
Kenmerken van het project	Dit grootschalige project in partnerschap met een projectontwikkelaar en de Grondregie van Waals-Brabant, op een oppervlakte van 10ha, omvat 45 appartementen, 158 gezinswoningen en 7 commerciële eenheden. Dit project omvat 88 woningen die zijn voorbehouden voor kopers die banden hebben met Waals-Brabant. De toegangsvoorwaarden tot die 88 woningen zijn meer bepaald gebaseerd op de inkomsten van de kopers.
Wooneenheden	203
Programma	203 residentiële eenheden (158 huizen en 45 appartementen), 6 commerciële eenheden en een crèche, waarvan 37 eenheden zijn aangekocht door de Grondregie van Waals-Brabant
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q4 2015 / Q4 2019

BELLA VITA - 33.300 m² - Waterloo, België	
Toestand op 30 juni 2016	248 eenheden verkocht op 269
Kenmerken van het project	Eerste intergeneratieconcept in België met diensten zoals een crèche, een woon-zorgcentrum, verzorgingscentrum, zwembad, restaurant, winkel, bibliotheek, gymnastiekzaal, kantoren, vergaderzalen,...
Wooneenheden	269
Programma	182 appartementen en 87 huizen, een crèche, woon-zorgcentrum, verzorgingscentrum, zwembad, restaurant, winkel, bibliotheek, turnzaal, kantoren, vergaderzalen
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q2 2013 / Q4 2015 (voltooiing van de omgeving en de afwerking aan de gang)

INFINITY – 33.300 m² - Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg	
Toestand op 30 juni 2016	Bouwtoelatingsaanvraag ingediend in juli 2016, zoals gepland. Commercialisering van kantoren en handelszaken aan de gang - Commercialisering van de residentiële eenheden is gestart medio september 2016 zoals gepland.
Kenmerken van het project	Het Infinity-project is een complex voor gemengd gebruik bij het binnenrijden van de stad Luxemburg en de verbinding met het Kirchbergplateau. Dit project voor gemengd gebruik zal de skyline van de stad ingrijpend hertekenen met een woontoren (20.000 m ²), een kantoorstoren (6.800 m ²) en een winkelcentrum (6.500 m ²). Dit complex van ongeveer 33.300 m ² is een duurzaam en volledig geïntegreerd project dat zal uitgroeien tot een nieuwe 'place-to-be' in Luxemburg. INFINITY bestaat uit appartementen, kantoorruimtes en winkels van superieure kwaliteit en zal de aantrekkelijkheid van deze al erg trendy wijk in het hartje van de stad, tegenover de Filharmonie en MUDAM, nog versterken.
Wooneenheden	150 appartementen, penthouses en studio's
Programma	33.300 m ² ruimten voor gemengd gebruik, 150 residentiële eenheden, 6.500 m ² commerciële ruimten (23 winkel), 6.800 m ² kantoorruimte.
Ontvangen vergunningen	Procedure voor aanvraag bouwtoelating zal op 25 juli 2016 worden opgestart.
Bouwperiode	Van maart 2016 tot medio 2019.

Polvermillen – 26 600 m² - Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg	
Toestand op 30 juni 2016	Indienen van bouwtoelatingsaanvraag en commercialisering voorzien voor begin 2017.
Kenmerken van het project	Het 'Polvermillen'-project is een complex voor gemengd gebruik tussen de stad en zijn natuurlijk hinterland, op korte afstand van het CBD en het Kirchbergplateau. Dit project in een exclusieve wijk is ideaal gelegen langs de rivier en vlot toegankelijk. Het combineert de beste troeven van de stad en de natuur, waardoor de bewoners maximaal van beide omgevingen kunnen genieten. Dit standingproject van bijna 26.600 m ² biedt een volledig residentieel programma dat zal bijdragen tot de ontwikkeling van de wijk en de stad nieuw leven zal inblazen.
Wooneenheden	218 appartementen en huizen
Programma	25.000 m ² residentiële ruimte (1 herenhuis, 17 huizen, 18 lofts, 181 appartementen en studio's). 1.600 m ² kantoorruimte.
Ontvangen vergunningen	PAG (Plan d'Aménagement Général - Algemeen plan van aanleg) en PAP (Plan d'Aménagement Particulier - Bijzonder plan van aanleg) Ministeriële sloop- en saneringsbesluiten
Bouwperiode	Van september 2016 (sloop en sanering) tot begin 2020

CEDET - 22.400 m² - Warschau, Polen

Toestand op 30 juni 2016	Bouw en commercialisering aan de gang (25% van de oppervlakte verhuurd)
Kenmerken van het project	Cedet is een kantoorgebouw met een handelsgedeelte. Het ligt in het centrum van Warschau, midden in het belangrijkste openbaarvervoernetwerk. Het project omvat de restauratie van een beschermd historisch en modernistisch gebouw en de bouw van een nieuw gedeelte.
Programma	Kantoorgebouw en handelsruimten
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: S.O.
Bouwperiode	Q1 2015 / Q4 2017

VESALIUS - 16.133 m² - Leuven, België

Toestand op 30 juni 2016	Meer dan 85% verkocht
Kenmerken van het project	Het Vesalius-project is een complex voor gemengd gebruik in Leuven, op een boogscheut van het historische centrum en de wereldvermaarde universiteit (KUL). Dit project van 30.000 m ² omvat exclusieve appartementen, studentenflats, studio's, winkelruimtes, twee cinema's en een auditorium rond een prachtig plein. Het zal bijdragen tot de opleving van de hele omgeving tegenover de campus.
Wooneenheden	128 appartementen en studio's
Programma	16.133 m ² - 68 appartementen - 60 studio's - 10 kleinhandelzaken - 2 bioscopen - 1 auditorium
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q3 2014 / Q3 2016

Lake Front – 12.232 m² - Knokke-Heist, België

Toestand op 30 juni 2016	Fase 1 - Bouw aan de gang. Meer dan 80% verkocht en commercialisering nog aan de gang. Fase 2 - De bouw en commercialisering zijn in mei 2016 gestart.
Kenmerken van het project	Het Lakefront-project is een residentieel complex in Knokke, op wandelafstand van het mooie stadscentrum en met uitzicht over het meer Duinenwater. Dit project van 12.000 m ² biedt exclusieve appartementen met uitzicht op het water en ligt op een boogscheut van het nieuwe golfterrein, het zwembad en het strand.
Wooneenheden	Fase 1: 70 appartementen Fase 2: 50 appartementen
Programma	12.000 m ² residentiële ruimte
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja
Bouwperiode	Fase 1: Q3 2014 / Q3 2016 Fase 2: Q2 2016 / Q4 2019

THE BLACK PEARL - 11.000 m² - Brussel, België

Toestand op 30 juni 2016	Gebouw verhuurd (vruchtgebruik) onder opschortende voorwaarde van uitvoering van inrichtingswerken en voorverkocht onder opschortende voorwaarde van inwerkingtreding van de vruchtgebruikovereenkomst.
Kenmerken van het project	Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kende de prijs van het 'Voorbeeldgebouw' 2012 toe aan Black Pearl. Het wordt ook als een passiefgebouw beschouwd door het PMP en behaalt de BREEAM-certificatie "Excellent".
Programma	Kantoorgebouw
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q2 2012 / Q4 2014

RIVERVIEW - 10.747 m² - Nieuwpoort, België

Toestand op 30 juni 2016	Meer dan 50% verkocht in 6 maanden en commercialisering nog aan de gang
Kenmerken van het project	Het Riverview-project is een residentieel complex in Nieuwpoort, tussen het mooie stadscentrum en de rivier die naar de zee leidt. Dit project van 11.000 m ² omvat exclusieve appartementen die ofwel naar het water (Riverview) ofwel naar de oude stad (Heritage) gericht zijn. Dit project zal bijdragen tot de opleving van de hele wijk naast de nieuwe jachthaven.
Wooneenheden	101 appartementen en penthouses
Programma	10 747 m ² residentiële ruimte
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q3 2015 / Q4 2017

C de Ligne - 9.500 m² - Brussel, België

Toestand op 30 juni 2016	Onderhandelingen aan de gang voor het in huur nemen van het volledige gebouw
Kenmerken van het project	Het kantorencomplex C De Ligne is het esthetisch resultaat van de volledige herinrichting van een gebouw uit 1958.
Programma	Kantoorgebouw, 3.750 m ² ondergrondse archieven.
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	S.O. /S.O.

Royal Louise - 8 000 m² - Brussel, België

Toestand op 30 juni 2016	Vergunningsaanvraagprocedure loopt
Kenmerken van het project	Het 'Royal Louise'-project is een residentieel complex in een van de meest exclusieve en trendy delen van Brussel. Dit project bevindt zich op nauwelijks 50 meter van het welbekende Stefaniaplein en de Louizalaan en zal de mooiste appartementen aanbieden met terras dat uitgeeft op een afgesloten privétuin, op nauwelijks een minuut van de beste restaurants en winkelgalerijen van de stad. Royal Louise wordt ongetwijfeld de nieuwe referentie voor wie stijlvol wil leven in Brussel.
Wooneenheden	77 appartementen
Programma	8 000 m ² residentiële ruimte
Ontvangen vergunningen	Vergunningsaanvraagprocedure loopt
Bouwperiode	Te bevestigen - Na ontvangst van de vergunningen Q1 2017 / Q3 2019

OKRAĞLAK - 7.900 m² - Poznan, Polen

Toestand op 30 juni 2016	Verkocht
Kenmerken van het project	Het project bestaat uit twee gebouwen, Okrağlak en Kwadraciak, die een uitgelezen kantoorruimte en een handelsruimte op de benedenverdieping omvatten. Gebouw met vele huurders. Momenteel zijn er 19 huurders die verschillende diensten aanbieden. Over het algemeen: advocatenkantoren, consultancykantoren en financiële sector.
Programma	Kantoorgebouw en handelsruimten
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: S.O.
Bouwperiode	Q2 2011 / Q3 2012

Greenhill Park - 6.000 m² - Brussel, België

Toestand op 30 juni 2016	Vergunningsaanvraagprocedure loopt. De commercialisering zal eind 2016 starten, na ontvangst van de vergunningen.
Kenmerken van het project	Dit project is een residentiële complex in een van de meest exclusieve en groene gemeentes van Brussel. Het is heel vlot toegankelijk maar toch gelegen in een afgelegen en exclusieve wijk. Dit luxeproject van ongeveer 6.000 m ² zal onvergelijkbaar stijlvolle appartementen aanbieden in een al erg trendy en exclusieve buurt.
Wooneenheden	31 appartementen en penthouses
Programma	6 000 m ² residentiële ruimte
Ontvangen vergunningen	Vergunningsaanvraagprocedure loopt
Bouwperiode	Na ontvangst van de vergunningen Q1 2017 / Q2 2019

Chien Vert - 5 000 m² - Brussel, België

Toestand op 30 juni 2016	Vergunning in aanvraag
Kenmerken van het project	De huidige constructie is een kantoorgebouw uit het einde van de jaren '80 dat zal worden omgevormd tot een aantrekkelijk en hedendaags appartementsgebouw.
Wooneenheden	42
Programma	42 appartementen, 1 kantoreenheid en een bankagentschap dat aan KBC Bank wordt verhuurd.
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q3 2016 / 2019

PARC SAINTE-ANNE - 3 500 m² - Brussel, België

Toestand op 30 juni 2016	15 van de 26 eenheden verkocht
Kenmerken van het project	26 luxueuze en ruime appartementen dichtbij het Sint-Annakasteel, in de nabijheid van een Natura 2000-gebied.
Wooneenheden	26
Programma	1 residentieel gebouw met 26 standingappartementen.
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q1 2016 / Q2 2018

RÉSIDENCES TROIS RUISSEAUX ET GRAND PRÉ - 2.200 m² - Chastre, België

Toestand op 30 juni 2016	11 van de 16 appartementen verkocht
Kenmerken van het project	In een onderafdeling van 24 percelen werden 2 percelen voorbehouden voor een appartementsgebouw.
Wooneenheden	16
Programma	16 appartementen (waarvan 2 sociale appartementen) en een crèche verdeeld over 2 percelen van een site van 2ha die eveneens 22 percelen bevat voor huizen en villa's.
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q2 2014 / Q4 2015

FINANCIERING

IMMOBEL voert een grondige en strategische analyse uit van haar schuldpositie en haar financieringen. Ze zal de komende maanden de acties uitvoeren die nodig zijn om de vorm en het volume van haar financieringen in overeenstemming met deze nieuwe strategie te herstructureren.

Momenteel is de schuldpositie van 349,2 MEUR als volgt opgesplitst:

- Obligaties: 135,4 MEUR
- Corporate kredietlijn: 55 MEUR
- Project financings: 158,8 MEUR

IMMOBEL zal, zoals voorzien, in de maand december 2016 haar obligatie van 40 MEUR die vervalt terugbetalen. Dat zal een verbetering van haar gemiddelde schuldenkost mogelijk maken vanaf het boekjaar 2017, aangezien de obligatie die zal worden terugbetaald een rente van 7% opleverde.

EIGEN AANDELEN

Als gevolg van de fusie tussen ALLFIN (die vóór de fusie 29,85% van de aandelen van IMMOBEL bezat) en IMMOBEL, bezit de gefuseerde eenheid IMMOBEL vandaag een totaal van 1 230 398 eigen aandelen. Overeenkomstig IAS 32 worden die eigen aandelen gepresenteerd in aftrek van het eigen vermogen (voor een waarde van 55,4 MEUR op 30 juni 2016). Aan die eigen aandelen is noch stemrecht, noch recht op dividend verbonden.

GEBEURENISSEN NA DE AFSLUITING

Polvermillen

IMMOBEL heeft na de afsluiting op 30 juni 2016 de aandelen verworven van de vennootschap Tractim SA, eigenaar van het verlaten industrieterrein 'Secalt Tractel SA'. Met dit perceel van meer dan 2,6 hectare in het hartje van de hoofdstad, dat beter bekend staat onder de naam 'vroegere industriële site van Polvermillen', zal de groep zijn projectenportefeuille kunnen diversifiëren en zijn positie op de Luxemburgse markt duurzaam kunnen verstevigen. Deze transactie sluit aan bij de eerdere overname van een vennootschap die eigenaar was van een aanpalende grond van 26 are. Zo zullen op iets minder dan 3 hectare zowat 25.000 m² worden benut voor residentiële ontwikkeling (huizen, lofts, appartementen, studio's) met 210 woningen en 1.600 m² voor kantoren.

Belair

IMMOBEL en haar partner Breevast hebben met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een huurovereenkomst met een vaste looptijd van 18 jaar ondertekend voor het Belairgebouw. De transactie werd uitgevoerd op basis van een huurbedrag van 185 euro/m² kantoorruimte per jaar, waarbij de eigenaar een groot deel van de huurinrichting voor zijn rekening neemt. Dat zou bij de verkoop een activawaarde van meer dan 50 MEUR vertegenwoordigen, rekening houdend met de huidige marktvoorwaarden.

Möbius 1 – de Brouckèreplein

Op 13 september 2016 hebben IMMOBEL en Allianz aangekondigd dat laatstgenoemde wegtrekt uit zijn kantoren op het de Brouckèreplein en al zijn Brusselse operationele activiteiten zal hergroeperen in een nieuwe zetel op de Koning Albert II laan, in de Brusselse Noordwijk. Zijn keuze viel op één van de twee torens van het 'Möbius'-project, dat door IMMOBEL wordt ontwikkeld. Allianz koos voor een modern en ecologisch gebouw dat wordt gebouwd volgens haar specifieke behoeften. Bovendien heeft het goede verbindingen met het openbaarvervoernet. De verhuizing is voorzien tussen eind 2019 en begin 2020. Onmiddellijk na de oplevering van de Allianz Tower, na de realisatie van de opschortende voorwaarden, zal

het terrein van de huidige zetel van Allianz, op het de Brouckèreplein, worden aangekocht. De herontwikkeling ervan door BPI en IMMOBEL zal vanaf 2020 concreet vorm krijgen. Allianz beschikt voor de site van de Brouckère over een vergunning voor ongeveer 55.000 m². Het programma zal worden herzien om een grotere stedelijke mix op te nemen. Het project zal grotendeels bestaan uit residentiële oppervlakten (klassiek, prestige of voor studenten), kantoren of een hotel. Op de benedenverdiepingen zullen handelsruimten voor een levendige sfeer zorgen, wat zal bijdragen tot de dynamische herstructurering van de voetgangerszone en van het Brusselse stadscentrum.

VOORUITZICHTEN VOOR HET TWEEDE HALFJAAR 2016

De residentiële projecten van IMMOBEL zullen blijven bijdragen tot de brutomarge van het tweede halfjaar, zowel door de verkopen die op dynamische wijze voortgezet worden als door de vooruitgang die wordt geboekt op de residentiële bouwplaatsen in uitvoering, met name de projecten Chambon, Lake Front, Riverview en Solvay.

Daarnaast hoopt IMMOBEL de verkoop van de projecten The Black Pearl en Galerie Kons op het einde van het jaar af te ronden. De timing van deze drie verkopen is echter geconcentreerd in de maand december, wat een risico inhoudt dat de boeking van de marge bij onvoorziene omstandigheden of vertraging verschuift naar het boekjaar 2017.

ORGANISATIE

De fusie van 29 juni leidde ook tot een hervorming van het uitvoerend comité dat vandaag bestaat uit Marnix Galle¹, Alexander Hodac², Valéry Autin³, Nicolas Billen⁴ en Hilde De Valck⁵.

Sinds 29 augustus werden de teams samengebracht in eenzelfde vestiging, in de Regentschapsstraat, in het centrum van Brussel. De integratie verloopt vlot. Ze zijn verheugd dat ze samen een nieuwe visie en een nieuwe dynamiek kunnen uitbouwen voor de grootste beursgenoteerde projectontwikkelaar in België.

Op de Raad van Bestuur van 28 september 2016 werd beslist om:

- Annick Van Overstraeten (CEO Lunch Garden Group) als bestuurder te coöpteren ter vervanging van Hilde De Valck (in haar hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van de vennootschap DV Consulting, H. De Valck Comm.V.); Mevrouw Annick Van Overstraeten zal Lid zijn van het Benoemingscomité en van het Bezoldigingscomité;
- Aan de volgende Buitengewone Algemene Vergadering voor te stellen om Mevrouw Karin Koks (lid van de Supervisory Board van NSI, genoteerd op Eurnext Amsterdam) als nieuwe bestuurder te benoemen.

FINANCIËLE KALENDER

Jaarresultaten 2016	23 maart 2017
Algemene vergadering 2016	24 mei 2017
Halfjaarresultaten 2017	1 ^{ste} september 2017

¹ Mandaat uitgeoefend door A³ Management bvba, vertegenwoordigd door de heer Marnix GALLE

² Mandaat uitgeoefend door AHO Consulting bvba, vertegenwoordigd door de heer Alexander HODAC

³ Mandaat uitgeoefend door de vennootschap Val U Invest bvba, vertegenwoordigd door de heer Valéry AUTIN

⁴ Mandaat uitgeoefend door de vennootschap Pride Rock Belgium bvba, vertegenwoordigd door de heer Nicolas BILLEN

⁵ Mandaat uitgeoefend door de vennootschap DV Consulting, H. De Valck Comm. V, vertegenwoordigd door Mevr. Hilde DE VALCK

2.1 GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG RESULTAAT

(IN DUIZENDEN EURO)

	Nota's	30-06-2016	30/06/2015*	30-06-2015
		Toepassing IFRS 3 "omgekeerde fusie" ¹		IMMOBEL NV gepubliceerd
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		113 927	50 693	40 561
Omzet	7	83 794	47 702	36 828
Overige bedrijfsopbrengsten	8	30 133	2 990	3 733
BEDRIJFSKOSTEN		-73 069	-30 976	-29 309
Kostprijs van de omzet	9	-66 226	-24 842	-19 898
Personeelskosten		-1 031	- 815	-3 219
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		- 127	- 383	- 268
Overige bedrijfskosten	10	-5 685	-4 936	-5 924
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		- 452	1 121	603
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	11	- 452	1 121	603
BEDRIJFSRESULTAAT		40 406	20 837	11 855
Renteopbrengsten		1 515	3 662	1 093
Rentelasten		-4 585	-6 211	-4 487
Overige financiële opbrengsten		507	3 850	16
Overige financiële kosten		-2 367	- 687	- 172
FINANCIEEL RESULTAAT	12	-4 930	614	-3 550
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		35 476	21 451	8 305
Belastingen	13	-3 979	-3 818	- 40
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		31 497	17 634	8 265
RESULTAAT VAN DE PERIODE		31 497	17 634	8 265
Aandeel van de minderheidsbelangen		1,197	286	- 6
AANDEEL VAN IMMOBEL		30 300	17 348	8 271
RESULTAAT VAN DE PERIODE		31 497	17 634	8 265
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		0	0	87
Omrekeningsverschillen		0	0	87
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		0	0	87
GLOBAAL RESULTAAT VAN DE PERIODE		31 497	17 634	8 352
Aandeel van de minderheidsbelangen		1 197	286	- 6
AANDEEL VAN IMMOBEL		30 300	17 348	8 358
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (EUR) (BASIS EN VERWATERD)	14	5.36	3.00	2.01
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (EUR) (BASIS EN VERWATERD)	14	5.16	2.95	2.03

* "Ex-Allfin"

¹ De fusie van 29 juni 2016 tussen de vennootschappen Allfin en ImmoBel wordt boekhoudkundig (IFRS 3) beschouwd als een omgekeerde fusie. Dit betekent dat de juridisch overgenomen vennootschap (Allfin), de juridisch overnemende vennootschap (ImmoBel), boekhoudkundig overneemt. Hierdoor worden de eerste 6 maanden van het resultaat van ImmoBel (voor de fusie) rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen en loper dus niet via de resultatenrekening (zie nota 3 voor meer informatie)

2.2 GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

(IN DUIZENDEN EURO)

ACTIVA	Nota's	30-06-2016	31/12/2015*	31-12-2015
		Toepassing IFRS 3 "omgekeerde fusie"		IMMOBEL NV gepubliceerd
VASTE ACTIVA		105 625	108 165	67 538
Immateriële vaste activa		164	25	169
Materiële vaste activa		759	296	730
Vastgoedbeleggingen		2 829	2 715	2 829
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15	87 945	66 122	63 373
Overige financiële vaste activa		4 214	28 328	-
Uitgestelde belastingvorderingen		4 389	1 531	186
Overige vaste activa		5 325	9 149	251
VLOTTENDE ACTIVA		634 666	283 186	379 607
Voorraden	16	502 357	175 414	334 541
Handelsvorderingen	17	15 262	6 712	6 037
Fiscale vorderingen		392	332	178
Overige vlottende activa	18	30 574	8 311	21 899
Overige financiële vlottende vaste activa		1 308	5 730	
Geldmiddelen en kasequivalenten		84 773	86 687	16 952
TOTAAL ACTIVA	19	740 291	391 351	447 145
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				
	Nota's	30-06-2016	31/12/2015*	31-12-2015
		Toepassing IFRS 3 "omgekeerde fusie"		IMMOBEL NV gepubliceerd
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		290 682	165 466	194 358
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL		288 640	156 347	194 375
Kapitaal		97 156	60 302	60 302
Ingehouden winsten		121 573	95 989	133 596
Reserves		69 911	56	477
MINDERHEIDSBELANGEN		2 042	9 119	- 17
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		296 283	160 547	145 534
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		264	-	264
Uitgestelde belastingverplichtingen		8 659	6 702	-
Voorzieningen		-	52	4
Financiële schulden	19	284 812	152 191	143 757
Handelsschulden		503	-	1 509
Afgeleide financiële instrumenten	19	2 011	1 570	-
Overige langlopende passiva		34	32	-
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		153 326	65 338	107 253
Voorzieningen	20	2 953	-	3 728
Financiële schulden	19	64 339	26 560	62 267
Handelsschulden	21	29 904	14 319	18 894
Fiscale schulden	22	12 442	6 149	163
Afgeleide financiële instrumenten	19	384	88	140
Overige kortlopende passiva	23	43 304	18 222	22 061
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		740 291	391 351	447 145

* "Ex-Allfin"

2.3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(IN DUIZENDEN EURO)

	Nota's	30-06-2016	30/06/2015*	30-06-2015
		Toepassing IFRS 3 "omgekeerde fusie"		IMMOBEL NV gepubliceerd
Bedrijfsopbrengsten		99 533	50 693	40 561
Bedrijfskosten		-71 506	-30 976	-29 309
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		127	383	268
Wijziging van voorzieningen		-	- 1	- 3
Verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-	-	-
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen		100	2 020	13 543
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		- 372	- 346	-1 921
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		27 882	21 773	23 139
Schommeling van het bedrijfskapitaal	24	-15 601	-15 878	-6 282
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN		12 281	5 895	16 857
Betaalde rente		-2 960	-4 806	-5 212
Ontvangen rente		603	2 871	1 093
Overige financieringskasstromen		-	-	- 156
Betaalde belastingen		-1 632	-	- 74
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		8 292	3 960	12 508
Aanschaffingen van immateriële, materiële en overige vaste activa		-	-	- 118
Geldmiddelen en kasequivalenten voor de fusie	25	16 116	-	-
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		16 116		- 118
Nieuwe leningen		76 757	5 932	18 948
Terugbetaling leningen		-72 580	-8 662	-6 975
Betaalde bruto dividenden (2016 = ex aandeelhouders ALLFIN GROUP)		-30 499	-	-3 298
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-26 322	-2 730	8 675
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		-1 914	1 230	21 065
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR		86 687	57 612	25 470
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR		84 773	58 842	46 535

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, hoofzakelijk "Bedrijfsopbrengsten / Bedrijfskosten en Schommeling van het bedrijfskapitaal".

* "Ex-Allfin"

2.4 GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(IN DUIZENDEN EURO)

	KAPITAAL	INGEHOUDEN WINSTEN	RESERVE IN VERBAND MET DE FUSIE	RESERVE IN VERBAND MET KASTROOM- AFDEKKING	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN- PLANNEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKEN- BAAR AAN DE GROEP	MINDE RHEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2015 ALLFIN GROUP								
SALDO PER 01-01-2015	37 054	102 373		54	0	139 481	7 825	147 306
Totaal volledig resultaat van de periode		17 348				17 348	286	17 634
Andere bewegingen		1 117				1 117	66	1 183
SCHOMMELINGEN VAN DE PERIODE		18 465				18 465	352	18 817
SALDO PER 30-06-2015	37 054	120 838		54	0	157 946	8 177	166 123
2015 IMMOBEL NV								
SALDO PER 01-01-2015	60 302	136 156		- 57	302	196 703	8	196 711
Totaal volledig resultaat van de periode		8 271		87		8 358	- 6	8 352
Dividenden betaald aan aandeelhouders		-3 298				-3 298		-3 298
Andere bewegingen							9	9
SCHOMMELINGEN VAN DE PERIODE		4 973		87		5 060	3	5 063
SALDO PER 30-06-2015	60 302	141 129		30	302	201 763	11	201 774
2016 IMMOBEL NV								
SALDO PER 01-01-2016	60 302	119 237	-23 248	56		156 347	9 119	165 466
Totaal volledig resultaat van de periode		30 300		0		30 300	1 197	31 497
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	37 054		148 117	- 126	480	185 525	- 36	185 489
Dividenden betaald aan de aandeelhouders (ex ALLFIN GROUP)		-27 979				-27 979	-2 520	-30 499
Eigen aandelen			-55 368			-55 368		-55 368
Andere bewegingen	- 200	15				- 185	-5 718	-5 903
SCHOMMELINGEN VAN DE PERIODE	36 854	2 336	92 749	- 126	480	132 293	-7 077	125 216
SALDO PER 30-06-2016	97 156	121 573	69 501	- 70	480	288 640	2 042	290 682
				69,911				

Door de fusie door overname van ALLFIN GROUP op 29 juni 2016, wordt het kapitaal vertegenwoordigd door 9.997.356 aandelen ten opzichte van 4.121.987 op 31 december 2015

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

1. VOORBEREIDINGSBASIS

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

2. BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES EN METHODEN

De boekhoudkundige grondslagen en methoden zijn dezelfde als deze toegepast in de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015.

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES TOEPASBAAR VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2016

- Verbeteringen aan IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Verbeteringen aan IFRS (2012-2014) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerking van overnames van deelnemingen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 1 Presentatie van de jaarrekening – Initiatief rond informatieverzorging (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 38 Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 19 Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)

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

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES GEPUBLICEERD MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2016

De groep beslist om de standaarden en interpretaties waarvan de toepassing vóór 30 juni 2016 niet verplicht is, niet te anticiperen:

- IFRS 9 Financiële instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 14 Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 16 Lease-overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 2 Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingstransacties (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 Beleggingsentiteiten: Toepassing van de consolidatievrijstelling (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture (ingangsdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, waardoor de goedkeuring binnen de Europese Unie eveneens werd uitgesteld)
- Aanpassing van IAS 7 Het kasstroomoverzicht – Initiatief rond informatieverzorging (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 12 Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

De analyse van de eventuele impact van deze normen en interpretaties op de geconsolideerde financiële staten van de groep is in uitvoering. De Groep verwacht zich niet aan wijzigingen, behalve voor de toepassing van de normen IFRS 9, IFRS 15 en IFRS 16.

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

3. FUSIE DOOR OVERNEMING VAN ALLFIN GROUP PER 29 JUNI 2016

Het eerste semester van het boekjaar 2016 werd gekenmerkt door de fusie tussen de vennootschappen ALLFIN en IMMOBEL. Deze fusie werd bekrachtigd door de buitengewone Algemene Vergadering van 29 juni 2016. De fusie zal in het vervolg vermeldt worden als "de transactie".

Op grond van de IFRS regelgeving, wordt "de transactie" boekhoudkundig beschouwd als een omgekeerde overname, waardoor IMMOBEL de activa en passiva van ALLFIN GROEP opgeslorpt heeft, dit tegen uitkering van aandelen met stemrecht in de overnemende vennootschap aan de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap. Door uitkering van aandelen aan deze aandeelhouders krijgen de aandeelhouders van ALLFIN Groep de controle over het gefusioneerde IMMOBEL.

Bijgevolg, wordt de wettelijke overnemer (IMMOBEL), boekhoudkundig beschouwd als de verworven entiteit en wordt de wettelijke overgenomen entiteit (ALLFIN GROUP) beschouwd als de verwervende entiteit.

Bijgevolg vertegenwoordigen de geconsolideerde financiële staten, die opgesteld worden volgens de IFRS normen, de voortzetting van de financiële staat van de wettelijke overgenomen entiteit (ALLFIN GROUP)

DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN GEVEN HET BEELD WEER VAN:

- De activa en passiva van de wettelijke overgenomen entiteit (ALLFIN GROUP), die opgenomen en gewaardeerd worden aan hun boekhoudkundige waarde voor de bedrijfscombinatie;
- De activa en passiva van de wettelijke overnemer (IMMOBEL), die opgenomen en gewaardeerd worden conform IFRS 3 - Bedrijfscombinaties
- De reserves van de wettelijke overgenomen entiteit (ALLFIN GROUP), voor de bedrijfscombinatie
- Doordat "de transactie" voltrokken was per 29 juni 2016, stelt het geconsolideerde overzicht van het volledig resultaat, het geconsolideerde resultaat voor van de wettelijke overgenomen entiteit (ALLFIN GROUP) voor het eerste semester van 2016 plus toevoeging van de hieronder beschreven elementen (zie Step acquisition & Badwill)
- Eigen vermogen: het boekhoudkundig opgenomen bedrag voor de aandelen van het eigen vermogen wordt bepaald door aan de aandelen van het eigen vermogen, uitgegeven door de wettelijke overgenomen entiteit voor de bedrijfscombinatie, de reële waarde van de moedermaatschappij (verworven entiteit voor administratieve-verwerkingsdoeleinden) toe te voegen. De structuur van het eigen vermogen (dat wil zeggen het aantal en het type uitgegeven aandelen) weerspiegelt de structuur van overnemende partij voor administratieve-verwerkingsdoeleinden) aangepast aan de hand van de in de overnameovereenkomst vastgestelde ruilverhouding om het aantal in de omgekeerde overname uitgegeven aandelen van de juridische moedermaatschappij (de overgenomen partij voor administratieve-verwerkingsdoeleinden) te weerspiegelen.

IFRS 3 B19-27 bepaalt dat de vergelijkende cijfers van vorig boekjaar die opgenomen dienen te worden in de financiële staten (overzicht van het volledig resultaat - overzicht van de financiële positie - kasstroomoverzicht - mutatieoverzicht van het eigen vermogen) de geconsolideerde cijfers van de wettelijke overgenomen entiteit (ALLFIN GROUP) dienen te zijn, retroactief aangepast zodat ze het maatschappelijk kapitaal van IMMOBEL weergeven. Echter, de cijfers van IMMOBEL Groep worden ook als toelichting opgenomen in het financiële overzicht. Het resultaat van het eerste semester voor IMMOBEL voor de fusie, is opgenomen in nota 3 bis.

Daarnaast, voerde Allfin, vóór de fusie, een 'carve-out' van de niet-kernactiviteiten uit, dewelke een meerwaarde van 13,3 MEUR genereerde. Er werd eveneens overgegaan tot de uitbetaling van een dividend van 30,5 MEUR aan haar aandeelhouders. Op het niveau van de balans, resulteerde deze 'carve-out' bij Allfin in een vermindering van haar vlottende activa met 26,9 MEUR (voornamelijk m.b.t. de voorraden, de investeringen in joint-ventures en de kastegoeden) en van haar langlopende verplichtingen met 28,9 MEUR (terugbetaling van bankschulden).

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

Conform de IFRS normen, werden de volgende stappen toegepast in het kader van de bedrijfscombinatie:

- **Step acquisition:** de participatie van ALLFIN GROUP in IMMOBEL werd geherwaardeerd aan de reële waarde op basis van de aandelenkoers van 29 Juni 2016, wat een winst van 2.832 KEUR betekende in het geconsolideerde overzicht van het volledig resultaat;
- **Eigen aandelen:** de aandelen in handen van ALLFIN GROUP in IMMOBEL, nl 1.230.398 aandelen, zijn eigen aandelen geworden en deze worden gepresenteerd in vermindering van het eigen vermogen aan hun geherwaardeerde waarde (55.368 KEUR);
- **Aanpassing van de grondslagen van financiële verslaggeving:** de waarderingsregels van de twee gefusioneerde entiteiten werden vergeleken om de vergelijkbaarheid van de cijfers te waarborgen. De vergelijking heeft geen significante verschillen geïdentificeerd.
- De directe **transactiekosten** verbonden aan de kapitaalsverhoging werden in mindering van het uitgebrachte kapitaal (200 KEUR) geboekt; de kosten gerelateerd aan het fusieproject werden opgenomen in het geconsolideerde overzicht van het volledig resultaat als 'andere financiële kosten' voor een bedrag van 2.568 KEUR (zie nota 10)
- Het netto actief van IMMOBEL SA werd geherwaardeerd aan de reële waarde en het verschil met de vergoeding werd boekhoudkundig verwerkt conform IFRS 3 - Bedrijfscombinaties:
 - De reële waarde van de vergoeding werd gewaardeerd op de acquisitiedatum, zijnde de marktwaarde van IMMOBEL SA per 30 juni 2016, 185.490 KEUR;
 - Alle verworven activa en passiva van IMMOBEL SA werden gewaardeerd op de reële waarde, zijnde 197.052 KEUR; na een netto herwaardering van 8.763 KEUR van haar activa en passiva;
 - Het verschil voortvloeiend uit de twee bovenstaande reële waardes (Badwill) werd herkend in het geconsolideerde overzicht van het volledig resultaat, zijnde 11.562 KEUR;

De badwill is het verschil tussen de verwachtingen van de markt zoals weerspiegeld in de koers van het aandeel (gebruikt als reële waarde voor de vergoeding) volgens IFRS 3 en de reële waarde van activa en passiva individueel gewaardeerd.

"EVOLUTIE" VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	IMMOBEL	ALLFIN GROUP	SUBTOTAL	AANPAS- SINGEN	TOTAAL / PRO - FORMA	IMMOBEL	GEPUBLI- CEERDE STATEN
	(*)		(**)	(***)		(*)	
Bedrijfsopbrengsten	65 476	99 533	165 009	14 394	179 403	-65 476	113 927
Omzet	63 537	83 794	147 331		147 331	-63 537	83 794
Overige bedrijfsopbrengsten	1 939	15 739	17 678	14 394	32 072	-1 939	30 133
Bedrijfskosten	-67 716	-73 069	-140 785		-140 785	67 716	-73 069
Kostprijs van de omzet	-61 636	-66 226	-127 862		-127 862	61 636	-66 226
Personeelskosten	-1 855	-1 031	-2 886		-2 886	1 855	-1 031
Afschrijvingen en waardeverminderingen	- 72	- 127	- 199		- 199	72	- 127
Overige bedrijfskosten	-4 153	-5 685	-9 838		-9 838	4 153	-5 685
Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	- 670	- 452	-1 122		-1 122	670	- 452
Bedrijfsresultaat	-2 910	26 012	23 102	14 394	37 496	2 910	40 406
Financieel resultaat	-2 731	-4 930	-7 661		-7 661	2 731	-4 930
Belastingen	- 305	-3 979	-4 284		-4 284	305	-3 979
RESULTAAT VAN DE PERIODE	-5 946	17 103	11 157	14 394	25 551	5 946	31 497
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 19	1 197	1 178		1 178	19	1 197
AANDEEL VAN DE GROEP	-5 927	15 906	9 979	14 394	24 373	5 927	30 300

(*) De eerste 6 maanden van het resultaat van IMMOBEL "voor de fusie" worden onmiddellijk opgenomen in het eigen vermogen en worden niet opgenomen in de geconsolideerde resultatenrekening.

(**) Hierin zitten de transactiekosten van -2 568 KEUR en een winst op de carve out van 13 326 KEUR.

(***) Het bedrag van 14 394 KEUR bestaat uit een badwill van 11 562 KEUR en een herwaardering "step acquisition" van 2 832 KEUR (zie hierboven).

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

"EVOLUTIE" VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

GECONSOLIDEERD FINANCIËLE POSITIE	IMMOBEL	ALLFIN GROUP	SUBTOTAL	AANPAS- SINGEN	GEPUBLI- CEERDE STATEN
Vaste activa	68 279	78 044	146 323	-40 698	105 625
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	64 586	66 040	130 626	-42 681 1)	87 945
Overige vaste activa	3 693	12 004	15 697	1 983 2)	17 680
Vlottende activa	339 804	291 229	631 033	3 633	634 666
Voorraden	294 789	203 935	498 724	3 633 3)	502 357
Geldmiddelen en kasequivalenten	16 116	68 657	84 773		84 773
Overige vlottende activa	28 899	18 637	47 536		47 536
TOTAAL ACTIVA	408 083	369 273	777 356	-37 065	740 291
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	188 289	146 166	334 455	-43 773	290 682
Kapitaal	60 102	37 054	97 156		97 156
Réserves	128 223	107 034	235 257	-43 773 4)	191 484
Minderheidsbelangen	- 36	2 078	2 042		2 042
Langlopende verplichtingen	118 921	174 178	293 099	3 184	296 283
Financiële schulden	118 154	164 348	282 502	2 310 3)	284 812
Overige langlopende passiva	767	9 830	10 597	874 2)	11 471
Kortlopende verplichtingen	100 873	48 929	149 802	3 524	153 326
Financiële schulden	47 563	13 252	60 815	3 524 3)	64 339
Overige kortlopende passiva	53 310	35 677	88 987		88 987
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGE	408 083	369 273	777 356	-37 065	740 291

Aanpassingen :

1) Step acquisition	2 832
Aanpassing aan de reële waarde van de participaties van de joint ventures en de geassocieerde ondernemingen van Immobel volgens "purchase price allocation".	9 855
Eigen aandelen	-55 368
Totaal	-42 681

2) Erkenning van actieve en passieve belastingverplichtingen van Immobel volgens "purchase price allocation"

3) Aanpassing aan de reële waarde van de activa en passiva van Immobel volgens "purchase price allocation"

4) Netto aanpassingen aan reële waarde	8 763
Step acquisition	2 832
Eigen aandelen	-55 368
Totaal	-43 773

De aanpassingen aan de werkelijke waarde werden toegewezen aan de voorraden en aan de financiële schulden tegen vaste intrestvoet.

Een detail van deze aanpassingen is beschikbaar op de website www.immobel.be

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

3 BIS. RESULTAAT IMMOBEL "VOOR DE FUSIE"

Het resultaat van de eerste 6 maanden van IMMOBEL "voor de fusie" wordt direct opgenomen in het eigen vermogen en wordt niet opgenomen in het geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat.

Het resultaat van de eerste 6 maanden van IMMOBEL "voor de fusie" bedraagt - 5 946 KEUR en houdt geen rekening met de kosten die gemaakt zijn in het kader van de fusie. Dit negatief resultaat is te wijten aan een negatieve marge op de kantoren (ondanks de verkoop van de projecten Westside en Okraglak) en een lager resultaat uit de activiteit verkavelingen.

De cijfers worden als volgt samengevat:

	30-06-2016	30-06-2015
Bedrijfsopbrengsten	65,476	40,561
Omzet	63,537	36,828
Overige bedrijfsopbrengsten	1,939	3,733
Bedrijfskosten	-67,716	-29,309
Kostprijs van de omzet	-61,636	-19,898
Personeelskosten	-1,855	-3,219
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-72	-268
Overige bedrijfskosten	-4,153	-5,924
Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-670	603
Bedrijfsresultaat	-2,910	11,855
Renteopbrengsten	1,253	1,093
Rentelasten	-3,868	-4,487
Overige financiële opbrengsten	97	16
Overige financiële kosten	-213	-172
FINANCIEEL RESULTAAT	-2,731	-3,550
Belastingen	-305	-40
RESULTAAT VAN DE PERIODE	-5,946	8,265
Aandeel van de minderheidsbelangen	-19	-6
AAANDEEL VAN IMMOBEL	-5,927	8,271

Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal
52,074	7,232	4,231	63,537

-52,309	-6,000	-3,327	-61,636
---------	--------	--------	---------

De omzet van "**Kantoren**" bestaat uit de verkoop van de projecten Westside (Groothertogdom Luxemburg) en Okraglak (Polen)

De omzet "**Residentieel**" bestaat voornamelijk uit de verkoop van de projecten Bella Vita, Charmeraië, Clos Bourgeois, Lindepark, Oostduinkerke, Bredene en Chastre.

De verkopen volstaan niet om de operationele en financiële kosten te dekken, waardoor er een negatief operationeel en nettoresultaat is.

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

4. VOORNAAMSTE OORDELEN EN SCHATTINGEN

De voornaamste oordelen en schattingen zijn dezelfde als deze beschreven op pagina 98 (punt 20) van het jaarverslag 2015. Ze hebben vooral betrekking op de uitgestelde belastingactiva, afschrijvingen en waardeverminderingen op activa, voorzieningen, projecten in voorraad en bouwcontracten.

VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

De groep Immobel wordt geconfronteerd met risico's en onzekerheden die eigen zijn aan de sector van ontwikkeling van vastgoedprojecten alsook aan de risico's en onzekerheden van de conjunctuur en de financiële wereld.

De Raad van Bestuur stelt dat de risico's en onzekerheden, die werden opgenomen op pagina 69 tot 71 van het jaarverslag 2015, eveneens gelden voor de resterende maanden van het jaar 2016.

5. CONSOLIDATIEKRING

Wijzigingen in de consolidatiekring - aantal entiteiten

	30-06-2016	31-12-2015
Dochterondernemingen - globale integratie	55	28
Joint ventures- vermogensmutatie	24	18
Geassocieerde ondernemingen - vermogensmutatie	2	2
TOTAAL	81	48

Tijdens het eerste semester 2016 heeft de consolidatiekring de volgende bewegingen geregistreerd :

- Overdracht van 100% van de aandelen van de vennootschap WESTSIDE	
- Liquidatie van de vennootschap INTERGENERATIONNEL DE WATERLOO, 50,5% aangehouden	
- Opname in de consolidatiekring uit de fusie met ALLFIN GROUP:	
- Dochterondernemingen - globale integratie	28
- Joint ventures- vermogensmutatie	7

6. SECTORIËLE INFORMATIE - FINANCIËLE GEGEVENS PER SECTOR

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

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

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

In overeenstemming met de IFRS standaarden, past de Vennootschap sedert 1 januari 2014 de IFRS 11-standaard toe.

Deze norm wijzigt sterk de interpretatie van de financiële staten van de Vennootschap, zonder echter de nettowinst en het eigen vermogen te wijzigen. De Raad van Bestuur is van mening dat de financiële gegevens vóór IFRS 11 een beter beeld van de activiteiten en van de jaarrekening geven. Deze interne financiële staten worden door de Raad van Bestuur en het Management gebruikt om de financiële prestaties van de Groep op te volgen.

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	30-06-2016 Gepubliceerd	30-06-2016 Intern
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	113 927	144 684
Omzet	83 794	113 911
Overige bedrijfsopbrengsten	30 133	30 773
BEDRIJFSKOSTEN	-73 069	-101 864
Kostprijs van de omzet	-66 226	-92 964
Personeelskosten	-1 031	-1 585
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	- 127	- 179
Overige bedrijfskosten	-5 685	-7 136
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	- 452	
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	- 452	-
BEDRIJFSRESULTAAT	40 406	42 820
Renteopbrengsten	1 515	1 544
Rentelasten	-4 585	-5 956
Overige financiële opbrengsten / kosten	-1 860	-1 968
FINANCIEEL RESULTAAT	-4 930	-6 380
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	0	- 38
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	35 476	36 402
Belastingen	-3 979	-4 905
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	31 497	31 497
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	31 497	31 497
Aandeel van de minderheidsbelangen	1 197	1 197
AANDEEL VAN IMMOBEL	30 300	30 300

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (INTERN) PER SECTOR:

	Kantoren	Residen- tieel	Verkave- lingen	Andere elemen- ten (*)	TOTAAL
Omzet	40 320	72 328	1 263	-	113 911
Andere bedrijfsopbrengsten	360	2 586	107	27 720	30 773
REVENUS OPÉRATIONNELS	40 680	74 914	1 370	27 720	144 684
Kostprijs van de omzet	-35 545	-56 425	- 993	-	-92 963
Personeelkosten, afschrijvingen en overige kosten	-2 648	-2 893	- 792	-2 568	-8 901
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-38 193	-59 318	-1 785	-2 568	-101 864
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	2 487	15 596	- 415	25 152	42 820

(*) Elementen in het resultaat met betrekking tot de fusie

Impact van de carve out	13 326
Herkenning van Badwill	11 562
Herwaardering aandelen IMMOBEL	2 832
Tussentotaal	27 720
Kosten met betrekking tot de fusie	-2 568
Operationeel resultaat	25 152

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

	30-06-2016 Gepubli- ceerd	30-06-2016 Intern
VASTE ACTIVA	105 625	17 962
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	87 945	199
Overige vaste activa	17 680	17 763
VLOTTENDE ACTIVA	634 666	804 190
Voorraden	502 357	658 314
Handelsvorderingen en overige vlottende activa	47 536	45 069
Geldmiddelen en kasequivalenten	84 773	100 807
TOTAAL ACTIVA	740 291	822 152
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	290 682	290 682
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	296 283	316 099
Financiële schulden	284 812	302 193
Overige langlopende verplichtingen	11 471	13 906
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	153 326	215 371
Financiële schulden	64 339	113 398
Handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen	88 987	101 973
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	740 291	822 152

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (INTERN) PER SECTOR:

	Kantoren	Residen- tieel	Verkave- lingen	TOTAAL
Sectoriële activa	285 185	329 883	87 540	702 608
Niet-toegewezen elementen (*)				119 544
TOTAAL DER ACTIVA	285 185	329 883	87 540	822 152
Sectoriële passiva	40 567	43 566	5 670	89 803
Niet-toegewezen elementen (*)				441 667
TOTAAL DER PASSIVA	40 567	43 566	5 670	531 470

(*) Niet-toegewezen elementen: Activa: Deelnemingen in de geassocieerde ondernemingen en beschikbaar voor de verkoop - Uitgestelde belastingvorderingen - Overige vaste activa - Fiscale vorderingen - Geldmiddelen en kasequivalenten; Passiva: Uitgestelde belastingverplichtingen - Financiële schulden - Fiscale schulden - Afgeleide financiële instrumenten. Vaste activa worden aan de sector op basis van een verdeelsleutel toegewezen.

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

	30-06-2016 Gepubli- ceerd	30-06-2016 Intern
VOORRADEN		
De ventilatie van de voorraden per sector is de volgende:		
Kantoren	194 634	275 276
Residentieel	225 332	300 647
Verkaveling	82 391	82 391
TOTAAL VOORRADEN	502 357	658 314
De verdeling van de voorraden per geografische zone is de volgende:		
België	415 546	500 964
Groothertogdom Luxemburg	27 736	88 273
Polen	59 075	69 077
TOTAAL VOORRADEN	502 357	658 314
De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:		
VOORRADEN OP 1 JANUARI	175 414	199 674
Aankopen en ontwikkelingen van het boekjaar	92 859	103 121
Overdrachten van het boekjaar	-66 261	-77 506
Fusie IMMOBEL / ALLFIN Group	298 422	430 919
Leningskosten	1 923	2 106
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	326 943	458 640
VOORRADEN OP 30 JUNI / 31 DECEMBER	502 357	658 314

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per sector (gepubliceerde rekeningen) :

	Per sector				Per geografische zone			
	Kantoren	Residen- tieel	Verkave- lingen	TOTAAL	België	Groother- togdom Luxem- burg	Polen	TOTAAL
Aankopen & ontwikkeling	26 620	66 239	-	92 859	69 604	23 255	-	92 859
Overdrachten	-18 792	-47 469	-	-66 261	-48 658	-17 603	-	-66 261
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	167 625	48 406	82 391	298 422	239 347	-	59 075	298 422
Leningskosten	71	1 852	-	1 923	1 923	-	-	1 923
Totaal	175 524	69 028	82 391	326 943	262 216	5 652	59 075	326 943

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per sector (interne rekeningen) :

	Per sector				Per geografische zone			
	Kantoren	Residen- tieel	Verkave- lingen	TOTAAL	België	Groother- togdom Luxem- burg	Polen	TOTAAL
Aankopen & ontwikkeling	27 548	75 573	-	103 121	79 866	23 255	-	103 121
Overdrachten	-18 792	-58 714	-	-77 506	-59 903	-17 603	-	-77 506
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	236 649	111 879	82 391	430 919	301 305	60 537	69 077	430 919
Leningskosten	189	1 917	-	2 106	2 106	-	-	2 106
Totaal	245 594	130 655	82 391	458 640	323 374	66 189	69 077	458 640

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

7. OMZET	30-06-2016	30-06-2015*
De omzet kan als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst:		
Kantoren	24 776	23 853
Residentieel	59 018	23 849
Verkaveling	-	-
TOTAAL OMZET	83 794	47 702

De meerderheid van de omzetcijfer werd in België gerealiseerd.

De omzet "Kantoren" wordt voornamelijk beïnvloed door de verkoop van het project Boiteux (Chambon).

De projecten Solvay, Chambon, Flint, Lake Front et Riverview dragen hoofdzakelijk bij tot de omzet "Residentieel".

8. OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	30-06-2016	30-06-2015*
Kunnen als volgt onderverdeeld worden:		
Huurinkomsten op projecten bestemd voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling	2 413	2 033
"Carve out" vóór de fusie IMMOBEL / Allfin GROUP	13 326	-
Badwill ten gevolge van de fusie IMMOBEL / Allfin GROUP	11 562	-
Werkelijke waarde aandelen IMMOBEL - eigen aandelen	2 832	-
Andere opbrengsten (recuperatie van kosten, verschillende doorrekening van kosten...)	-	957
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	30 133	2 990

De "Carve out" bestaat uit de verkoop door Allfin Group van activa die niet tot de hoofdactiviteit behoren. Deze verkoop werd uitgevoerd vóór de transactie, in overeenkomstig met de fusie akkoorden.

9. KOSTPRIJS VAN DE OMZET

De kostprijs van de omzet hebben betrekking tot de omzet en de projecten hierboven in nota 7 opgenomen.

10. OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN	30-06-2016	30-06-2015*
Kunnen als volgt onderverdeeld worden:		
Diensten en diverse goederen	-4 135	-4 040
Overige kosten	-1 550	- 896
Voorzieningen voor risico's en kosten	-	-
OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN	-5 685	-4 936

De diensten en diverse goederen bevatten voornamelijk de kosten in verband met het onderzoek naar de voorgenomen fusie met ALLFIN voor een bedrag van 2 568 KEUR.

11. JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

Het aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, - 452 KEUR, heeft voornamelijk betrekking op het Solvay project en het aandeel van ALLFIN in het resultaat van IMMOBEL voor de fusie.

12. FINANCIËEL RESULTAAT	30-06-2016	30-06-2015*
Het financieel resultaat is als volgt samengesteld:		
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-4 362	-3 940
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	- 469	- 473
Variaties in de reële waarde van overige financiële vaste activa	- 860	-
Minderwaarden op de verkoop van financiële activa	- 719	- 382
Renteopbrengsten	594	2 083
Meerwaarden op de verkoop van financiële activa	910	2 981
Overige financiële lasten en opbrengsten	- 24	345
FINANCIËEL RESULTAAT	-4 930	614

* "Ex-Allfin"

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

13. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

De belastingen op het resultaat zijn de volgende:

	30-06-2016	30-06-2015*
Lopende belastingen	-3 313	-1 922
Uitgestelde belastingen	- 666	-1 896
TOTALE BELASTINGSLAST IN DE RESULTATENREKENING	-3 979	-3 818

14. RESULTAAT PER AANDEEL

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

De som van het gemiddeld aantal aandelen wordt bepaald door IFRS 3 B 26.

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

		Resultaat per aandeel (EUR)	
		Voortge- zette activiteit	Netto- winst
Nettoresultaat uit de voorgezette bedrijfsactiviteiten	31 497		
Nettowinst, aandeel van de Groep	30 300		
Gemiddeld aantal aandelen beschouwd voor het basisresultaat en het verwaterde resultaat			
- Nieuw uitgegeven aandelen op basis van de ruilverhouding van de fusie (berekend op basis van IFRS 3 B26)	5 875 369	5.36	5.16
- Totaal aantal aandelen op 30 juni 2016	9 997 356	3.15	3.03
- Totaal aantal aandelen in handel (zonder eigen aandelen) op 30 juni 2016	8 766 958	3.59	3.46

15. DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

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

OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

	30-06-2016	31-12-2015*
Deelnemingen in joint ventures	87 746	66 122
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	199	-
TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	87 945	66 122

De boekwaarde van de deelnemingen evolueert als volgt:

	30-06-2016
WAARDE OP 1 JANUARI	66 122
Aandeel in het resultaat	- 452
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde	470
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	- 100
Werkelijke waarde aandelen IMMOBEL	2 832
Eigen aandelen	-55 368
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	64 586
Waardeverlies op de deelnemingen	9 855
MUTATIES VAN HET BOEKJAAR	21 823
WAARDE OP 30 JUNI / 31 DECEMBER	87 945

* "Ex-Allfin"

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

15. DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

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

NAMEN	AANDEEL VAN DE GROEP IN %		BOEKWAARDE VAN DE DEELNEMINGEN		AANDEEL IN HET VOLLEDIG RESULTAAT
	30-06-2016	31-12-2015*	30-06-2016	31-12-2015*	30-06-2016
Bella Vita	50.0%	-	8 134	-	-
CBD International	50.0%	-	- 793	-	-
Château de Beggen	50.0%	-	228	-	-
Espace Trianon	50.0%	-	1 790	-	-
Fenster Enterprise	50.0%	-	1 245	-	-
Foncière du Parc	50.0%	-	124	-	-
Gateway	50.0%	-	603	-	-
Ilot Ecluse	50.0%	-	189	-	-
Intergénérationnel de Waterloo	50.0%	-	0	-	-
Pef Kons Investment	33.3%	-	20 458	-	-
M1	50.0%	-	4 595	-	-
M7	50.0%	-	551	-	-
RAC 2	40.0%	-	7 930	-	-
RAC 3	40.0%	-	3 284	-	-
RAC 4	40.0%	-	12 153	-	-
Société Espace Léopold	50.0%	-	3 023	-	-
Temider Enterprise	50.0%	-	-	-	-
Universalis Park	50.0%	-	10 612	-	-
Vilpro	50.0%	-	116	-	-
Keyenveld, PA33 - 44 - 2, les Deux Princes (Solvay)	50.0%	50.0%	13 522	11 732	1 317
Argent Office (Chambon)	50.0%	50.0%	- 18	85	-
TOTAAL JOINT VENTURES			87 746	11 817	1 317
DHR Clos du Château	33.3%	-	120	-	-
Espace Midi	20.0%	-	-	-	-
Graspa Development	25.0%	-	79	-	-
IMMOBEL	-	29.85%	-	54 305	-1 769
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			199	54 305	-1 769
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			87 945	66 122	- 452

* "Ex-Allfin"

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

16. VOORRADEN

De voorraden bestaan uit gebouwen en gronden bestemd tot verkoop na hun ontwikkeling. De ventilatie van de voorraden per sector is de volgende:

	30-06-2016	31-12-2015*
Kantoren	194 634	22 434
Residentieel	225 332	152 980
Verkaveling	82 391	-
TOTAAL VOORRADEN	502 357	175 414

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

	30-06-2016	31-12-2015*
België	415 546	154 038
Groothertogdom Luxemburg	27 736	21 376
Polen	59 075	-
TOTAAL VOORRADEN	502 357	175 414

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:

	30-06-2016	31-12-2015*
VOORRADEN OP 1 JANUARI	175 414	159 998
Inkopen en ontwikkelingen van het boekjaar	92 859	80 316
Overdrachten van het boekjaar	-66 261	-63 800
Fusie ALLFIN Group	298 422	-
Leningskosten	1 923	2 731
Wijziging consolidatiemethode	-	-3 831
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	326 943	15 416
VOORRADEN OP 30 JUNI / 31 DECEMBER	502 357	175 414

17. HANDELSVORDERINGEN

De handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende sectoren:

	30-06-2016
Kantoren	1 070
Residentieel	11 708
Verkaveling	2 484
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	15 262

De stijging van de vorderingen van de residentiële sector werd voornamelijk veroorzaakt door de fusie met ALLFIN GROUP.

18. OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA

De onderdelen van deze rubriek zijn:

	30-06-2016
Overige vorderingen	25 613
waarvan: voorschotten aan joint ventures, geassocieerde ondernemingen en projecten in deelne	12 390
zekerheden en borgstellingen	3 910
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	1 583
schuldvordering uit verkoop (escrow account)	1 617
te ontvangen subsidies en toelagen	4 380
overige	1 733
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	4 961
waarvan: op ontwikkelingsprojecten	4 599
overige	362
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	30 574

* "Ex-Allfin"

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

en hebben betrekking op de volgende sectoren:	30-06-2016
Kantoren	13 152
Residentieel	14 873
Verkaveling	2 549
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	30 574

De stijging van de vorderingen van de residentiële sector werd voornamelijk veroorzaakt door de fusie met ALLFIN GROUP.

19. INFORMATIE BETREFFENDE DE NETTO FINANCIËLE SCHULD

De netto financiële schuld is het saldo tussen de geldmiddelen en kasequivalenten en de financiële schulden (langlopende en kortlopende). Zij bedraagt - 264 378 KEUR op 30 juni 2016 tegenover -92 064 KEUR op 31 december 2015.

	30-06-2016	31-12-2015*
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	84 773	86 687
Langlopende financiële schulden (-)	284 812	152 191
Kortlopende financiële schulden (-)	64 339	26 560
NETTO FINANCIËLE SCHULD	264 378	92 064

De schuldratio van de Groep (netto financiële schuld / eigen vermogen) bedraagt 91% op 30 juni 2016.

GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De geldbeleggingen en de beschikbare geldmiddelen bedragen 84 773 KEUR tegenover 86 687 KEUR op einde 2015, dus een daling van 1 914 KEUR. De verklaring van de netto schommeling van de geldmiddelen en kasequivalenten is in het geconsolideerde kasstroomoverzicht vermeld.

FINANCIËLE SCHULDEN

De financiële schulden stijgen met 170 400 KEUR, van 178 751 KEUR op 31 december 2015 naar 349 151 KEUR op 30 juni 2016. De financiële schulden zijn als volgt :

	30-06-2016	31-12-2015*
Niet-achtergestelde obligaties vervaldatum 28-03-2018 - rente 5.5% nominale waarde 60 MEUR	59 531	-
Niet-achtergestelde obligaties vervaldatum 28-03-2018 - Aanpassing tegen marktwaarde	2 310	-
Niet-achtergestelde obligaties vervaldatum 27-06-2019 - rente 6.75% nominale waarde 36.65 ME	35 377	35 298
Bankleningen	187 594	116 893
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	284 812	152 191
Niet-achtergestelde obligaties vervaldatum 21-12-2016 - rente 7% nominale waarde 40 MEUR	39 923	-
Niet-achtergestelde obligaties vervaldatum 21-12-2016 - Aanpassing tegen marktwaarde	3 524	-
Bankleningen	18 552	26 560
Niet-achtergestelde obligaties - niet-ervallen rente	2 340	-
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	64 339	26 560
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	349 151	178 751
Financiële schulden aan vaste intrestvoet	140 665	89 823
Financiële schulden aan variabele intrestvoet	206 146	88 928
Niet vervallen intresten	2 340	-
Financiële schulden gewaarborgd door zekerheden	206 146	143 101
Boekwaarde van de activa die als waarborg zijn gegeven	412 919	233 142

* "Ex-Allfin"

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

De financiële schulden evolueren als volgt:	30-06-2016	31-12-2015*
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI	178 751	171 667
Aangegane schulden	76 757	20 968
Terugbetaalde schulden	-74 750	-13 884
Vennootschappen uit de consolidatiekring	-3 428	-
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	165 717	-
Werkelijke waarde uit de herstructurering van de groep	5 834	-
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	270	-
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	170 400	7 084
FINANCIËLE SCHULDEN OP 30 JUNI / 31 DECEMBER	349 151	178 751

Alle financiële schulden worden in EUR weergegeven.

De financiële schulden van de Groep en de financiering van de projecten van de Groep worden, met uitzondering van de obligatieleningen, afgesloten op basis van een intrestvoet op korte termijn, euribor op 1 tot 12 maanden, plus een marge.

Op 30 juni 2016 beschikt IMMOBEL over 2 kredietlijnen. Eén van 60 MEUR, waarvan niks werd gebruikt en één van 30 MEUR, dewelke volledig werd gebruikt op 30 juni 2016. Deze twee kredietlijnen vervallen in juni 2017.

Daarnaast heeft IMMOBEL bevestigde kredietlijnen lopen voor 227 MEUR, waarvan 176 MEUR gebruikt werd op eind juni 2016. Deze kredietlijnen worden specifiek aangegaan voor de ontwikkeling van verschillende projecten.

Financiële verbintenissen

De groep is, voor de meeste van de financiële schulden, onderworpen aan enkele financiële verbintenissen. Deze verbintenissen houden rekening met onder andere het eigen vermogen, de netto financiële schulden en de verhouding met het eigen vermogen en de voorraad. De groep was op 30 juni 2016 in regel met al deze vereisten, net zoals de voorgaande jaren.

Tijdschema van de financiële schulden van de Groep:

TE VERVALLEN IN	2016	2017	2018	2019	2020 & +	Totaal
Obligatieleningen	43 524		62 310	35 650		141 484 *
Obligatieleningen - rentelasten	2 340					2 340
Project Financing kredieten	11 765	43 610	61 697	55 674	33 400	206 146
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	57 629	43 610	124 007	91 324	33 400	349 970

* Het bedrag opgenomen in de balans, 140 665 KEUR, houdt eveneens rekening met kosten ten bedrage van 819 KEUR welke zullen worden afgeschreven tot de vervaldatum in 2016, 2018 en 2019.

RENTERISICO

Op basis van de situatie op 30 juni 2016, zal een wijziging van de intrestvoet met 1% zorgen voor een verhoging of een verlaging, van de intrestenlasten op kredieten met een variabele intrestvoet, met 2 061 KEUR.

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om zich in te dekken tegen wijzigingen van de intrestvoeten voor de financiële schulden op lange termijn.

De Groep heeft op 30 juni 2016 volgende financiële instrumenten afgesloten:

Periode	Financieel instrument	Uitoefen-prijs	Notioneel bedrag
09/2015 - 09/2018	IRS gekocht	0.10%	26 000
07/2014 - 07/2017	CAP gekocht	2.00%	16 000
07/2014 - 07/2017	CAP gekocht	2.00%	10 000
07/2014 - 07/2017	CAP gekocht	2.00%	10 000
09/2014 - 12/2019	IRS gekocht	0.855%	54 609
	Totaal		116 609

* "Ex-Allfin"

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

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

REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	30-06-2016	31-12-2015*
Kasstroomdekking		
- Gekochte CAP opties	0	0
- Gekochte IRS opties	2 395	1 658
TOTAAL	2 395	1 658

WIJZIGING IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	30-06-2016
SITUATIE OP 1 JANUARI	1 658
Mutatie van de periode:	
- Variaties in de reële waarde erkend in het geconsolideerd resultaat	469
- Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	268
SITUATIE OP 30 JUNI	2 395

Per 30 juni 2016 was geen enkel instrument het onderwerp van kasstroomindekking documentatie.

20. VOORZIENINGEN

De onderdelen van de voorzieningen evolueren als volgt:	30-06-2016	31-12-2015*
Voorzieningen betreffende de verkopen	2 943	-
Overige voorzieningen	10	52
TOTAAL VOORZIENINGEN	2 953	52

TOTAAL VOORZIENINGEN	MET BETREK-KING TOT		TOTAAL
	VERKOPEN	ANDERE	
VOORZIENINGEN OP 1 JANUARI	-	52	52
Gebruikt / teruggenomen	-	- 52	- 52
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	2 943	10	2 953
SCHOMMELING VAN HET BOEKJAAR	2 943	- 42	2 901
VOORZIENINGEN OP 30 JUNI / 31 DECEMBER	2 943	10	2 953
Waarvan kortlopende voorzieningen			2 953

De uitsplitsing per sector van de voorzieningen is als volgt:	30-06-2016
Kantoren	2 680
Residentieel	178
Verkaveling	95
TOTAAL	2 953

21. HANDELSCHULDEN

Deze rubriek kan als volgt per sector uitgesplitst worden:	30-06-2016
Kantoren	9 690
Residentieel	16 997
Verkaveling	3 720
TOTAAL HANDELSCHULDEN	30 407
Waarvan kortlopende handelsschulden	29 904

* "Ex-Allfin"

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

22. FISCALE SCHULDEN

Deze rubriek omvat voornamelijk 7,9 MEUR van roerende voorheffing ingehouden op dividenden uitgekeerd aan de voormalige aandeelhouders van ALLFIN GROUP.

23. OVERIGE VLOTTENDE PASSIVA

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende:

	30-06-2016
Sociale schulden	338
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	3 012
Ontvangen voorschotten - namelijk voorschotten ontvangen betreffende het project Gateway (20.9 MEUR) en voorschotten ontvangen op projecten uit de fusie ALLFIN GROUP (6.6 MEUR)	28 751
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen	5 854
Aan te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	1 503
Bedrijfssubsidies	-
Overige	3 846
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE PASSIVA	43 304

De overige vlottende passiva hebben betrekking op de volgende sectoren:

	30-06-2016
Kantoren	25 644
Residentieel	15 838
Verkaveling	1 822
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE PASSIVA	43 304

24. SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL

De schommeling van het bedrijfskapitaal per aard bestaat uit:

	30-06-2016
Voorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van ondernemingen die niet worden aanzien als bedrijfscombinaties	-28 521
Vlottende activa / Vlottende passiva	12 920
SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	-15 601

25. GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN VOOR DE FUSIE

Dit heeft betrekking op de geldmiddelen en kasequivalenten van de boekhoudkundig overgenomen vennootschap (IMMOBEL) op datum van de fusie.

Deze wijziging van de geldmiddelen is als volgt samengesteld:

	30-06-2016
Geldmiddelen en kasequivalenten op 1 januari 2016	16 952
Kasstroom van de operationele activiteiten voor schommeling van het bedrijfskapitaal	-6 451
Schommeling van het bedrijfskapitaal	49 838
Betaalde / ontvangen intresten	-3 875
Betaalde belastingen	- 254
Aanschaffingen van immateriële, materiële en overige vaste activa	161
Nieuwe leningen	4 562
Terugbetaling leningen	-44 817
Stijging of daling (-) van de netto kasstroom	- 836
Geldmiddelen en kasequivalenten op 30 juni 2016	16 116

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

26. VERBONDEN PARTIJEN

De relaties met verbonden partijen betreffen de relaties van IMMOBEL met haar hoofdaandeelhouders en haar bestuurders, alsook de joint ventures en geassocieerde ondernemingen.

Fusie overeenkomst: per 6 april 2016, kondigde Allfin en Immobel aan dat ze een akkoord bereikt hadden met het oog op het combineren van de activiteiten van Immobel en Allfin. De combinatie zal gebeuren door middel van een fusie van door overneming van Allfin door Immobel. De transactie werd voltooid zoals verwacht per 29 juni 2016, na de goedkeuring van de Raad van Bestuur, validatie door de bedrijfsrevisor, steun van de mededingingsautoriteiten, de geassocieerde overleggingsprocedures en de finale goedkeuring van de aandeelhouders.

De raad van bestuur van 28 september 2016 keurde het contract van de bestuursvoorzitter en het amendement voor het contract van de gedelegeerde bestuurder goed. Deze werden voorgesteld door de Voorzitter van het belonings- en benoemingscomité.

27. RECHTEN EN VERBINTENISSEN

	30-06-2016	31-12-2015*
Waarborgen ten opzichte van derden voor rekening van de Groep met betrekking tot:		
- voorraden	171 228	133 149
- andere activa	111	-
TOTAAL WAARBORGEN TEN OPZICHTE VAN DERDEN VOOR REKENING VAN DE GROEP	171 339	133 149
Deze waarborgen bestaan uit:		
- waarborg "handelaar onroerend goed" (aankoop met verlaagd registratierecht)	32 408	14 320
- waarborg "Wet Breyne" (gegeven in het kader van de verkoop van huizen of appartementen in constructie)	124 824	117 650
- waarborg "Goed einde uitvoering" (gegeven in het kader van werken)	11 308	-
- waarborgen "andere" (betalingswaarborgen, huurwaarborgen, ...)	2 799	1 179
TOTAAL WAARBORGEN TEN OPZICHTE VAN DERDEN VOOR REKENING VAN DE GROEP	171 339	133 149
Hypothecair mandaat - bedrag van de inschrijving	473 784	336 406
Boekwaarde van de activa van de Groep die als waarborg gesteld zijn met betrekking tot het gehaal van het patrimonium en de voorraden	431 739	233 142
BOEKWAARDE VAN DE ACTIVA VAN DE GROEP DIE ALS WAARBORG GESTELD ZIJN	431 739	233 142
Bedrag van de schulden waarvoor een waarborg is gesteld:		
- Langlopende financiële schulden	187 594	116 541
- Kortlopende financiële schulden	18 552	26 560
TOTAAL	206 146	143 101

28. PERIODEGEBONDEN RESULTATEN

Gezien het specifieke karakter van de activiteit Vastgoedontwikkeling en het resultaat uit de herstructurering van de groep, kunnen de resultaten van het eerste halfjaar 2016 niet geëxtrapoleerd worden naar het hele jaar. Deze zijn afhankelijk van de operaties die definitief afgehandeld zullen zijn vóór 31 december 2016.

* "Ex-Allfin"

2.5 NOTA'S BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

(IN DUIZENDEN EURO)

29. GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

Geen enkele belangrijke gebeurtenis die de financiële staten zou kunnen wijzigen heeft zicht voorgedaan sinds de afsluiting op 30 juni 2016 tot en met 28 september 2016, datum waarop de financiële staten afgesloten zijn door de Raad van Bestuur.

Andere evenementen na de afsluiting

Polvermille

Immobel heeft na de afsluiting op 30 juni 2016 de aandelen verworven van de vennootschap Tractim SA, eigenaar van het verlaten industrieterrein 'Secalt Tractel SA'. Met dit perceel van meer dan 2,6 hectare in het hartje van de hoofdstad, dat beter bekend staat onder de naam 'vroegere industriële site van Polvermille', zal de groep zijn projectenportefeuille kunnen diversifiëren en zijn positie op de Luxemburgse markt duurzaam kunnen verstevigen. Deze transactie sluit aan bij de eerdere overname van een vennootschap die eigenaar was van een aanpalende grond van 26 are. Zo zullen op iets minder dan 3 hectare zowat 25.000 m² worden benut voor residentiële ontwikkeling (huizen, lofts, appartementen, studio's) met 210 woningen en 1.600 m² voor kantoren.

Belair

Immobel en haar partner Breevast hebben met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een huurovereenkomst met een vaste looptijd van 18 jaar ondertekend voor het Belairgebouw. De transactie werd uitgevoerd op basis van een huurbedrag van 185 euro/m² kantoorruimte per jaar, waarbij de eigenaar een groot deel van de huurinrichting voor zijn rekening neemt. Dat zou bij de verkoop een activawaarde van meer dan 50 MEUR vertegenwoordigen, rekening houdend met de huidige marktvoorwaarden.

Mobius 1 – de Brouckèreplein

Op 13 september 2016 hebben Immobel en Allianz aangekondigd dat laatstgenoemde wegtrekt uit zijn kantoren op het de Brouckèreplein en al zijn Brusselse operationele activiteiten zal hergroeperen in een nieuwe zetel op de Koning Albert II laan, in de Brusselse Noordwijk. Zijn keuze viel op één van de twee torens van het 'Möbius'-project, dat door IMMOBEL wordt ontwikkeld. Allianz koos voor een modern en ecologisch gebouw dat wordt gebouwd volgens haar specifieke behoeften. Bovendien heeft het goede verbindingen met het openbaarvervoernet. De verhuizing is voorzien tussen eind 2019 en begin 2020. Onmiddellijk na de oplevering van de Allianz Tower, na de realisatie van de opschortende voorwaarden, zal het terrein van de huidige zetel van Allianz, op het de Brouckèreplein, worden aangekocht. De herontwikkeling ervan door BPI en IMMOBEL zal vanaf 2020 concreet vorm krijgen. Allianz beschikt voor de site van de Brouckère over een vergunning voor ongeveer 55.000 m². Het programma zal worden herzien om een grotere stedelijke mix op te nemen. Het project zal grotendeels bestaan uit residentiële oppervlakten (klassiek, prestige of voor studenten), kantoren of een hotel. Op de benedenverdiepingen zullen handelsruimten voor een levendige sfeer zorgen, wat zal bijdragen tot de dynamische herstructurering van de voetgangerszone en van het Brusselse stadscentrum.

WAARSCHUWING

Dit rapport bevat geen historische informatie maar prospectieve informatie. Het nastreven van de doelstellingen voorgelegd in dit rapport zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden verboden aan verschillende parameters. Met parameters wordt andere bedoeld: economische factoren in het algemeen, evolutie van de wisselkoers en interestkoers, evolutie van de vastgoedmarkt en haar wetgeving, de milieunormen en administratieve normen, politieke stabiliteit, etc.

Bijgevolg zouden de vervolgens gerealiseerde resultaten kunnen afwijken van deze voorgesteld in deze prospectieve informatie.

De prospectieve informatie kan geïdentificeerd worden in dit huidig rapport via volgende woorden "verwacht", "voornemens", "van plan zijn", "zal", "denkt", "hoopt", "zou kunnen", "achten", "objectief", "potentieel", of andere gelijkaardige woorden.

Indien risico's of onzekerheden zich zouden realiseren, of de verwachting onnauwkeurig zouden zijn, kunnen de gerealiseerde resultaten afwijken van de verwachte resultaten.

Immobel verbindt zich er niet toe om een actualisering van de prospectieve informatie te doen

3. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

AHA Consulting bvba, vertegenwoordigd door de heer Alexander HODAC, in zijn hoedanigheid van Chief Executive Officer en Val U Invedst sprl, vertegenwoordigd door de heer Valéry AUTIN in zijn hoedanigheid van Chief Financial Officer, verklaren dat,

- het tussentijdse verslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en, desgevallend, de belangrijkste transacties met verbonden partijen die zich in de eerste 6 maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en de impact daarvan op de verkorte financiële overzichten, evenals een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.
- de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudkundige normen en het onderwerp uitgemaakt hebben van een beperkt nazicht door de commissaris, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten

Immobel NV

Verslag inzake het beperkt nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2016

Aan de raad van bestuur

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de geconsolideerde verkorte staat van financiële positie op 30 juni 2016, het geconsolideerde verkorte overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht en het geconsolideerde verkorte mutatie overzicht van het eigen vermogen voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 29.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

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

De totale activa in de verkorte geconsolideerde staat van financiële positie bedragen 740.291 (000) EUR en de verkorte geconsolideerde staat van het totaalresultaat de geconsolideerde vermeldt een winst (aandeel van de groep) van de periode van 30.300 (000) EUR.

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

Reikwijdte van het beperkt nazicht

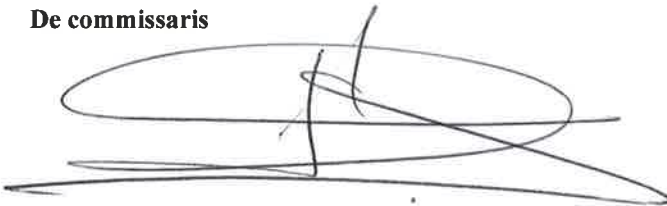
We hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 – *Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen,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

Conclusie

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

Diegem, 28 september 2016

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne