



TUSSENTIJD RAPPORT

PER 30 JUNI 2021

INHOUD

I.	Tussentijds beheersverslag	2
A.	Markante feiten.....	2
B.	Projecten overzicht.....	6
II.	Verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten	10
A.	Verkort geconsolideerd overzicht van winst en verliezen en van anderen elementen van het globaal resultaat (in duizend EUR).....	10
B.	Verkort geconsolideerd overzicht van de financiële positie (in duizend EUR).....	11
C.	Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizend EUR).....	12
D.	Verkort geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizend EUR)	13
E.	Toelichting bij de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten	14
III.	Verklaring van de verantwoordelijke personen	36
IV.	Verslag van de commissaris	37

I. Tussentijds beheersverslag

A. Markante feiten

SOLIDE HALFJAARRESULTATEN VOOR IMMOBEL NETTOWINST STIJGT MET 37%

Immobel versterkt haar positie binnen de Europese vastgoedsector dankzij sterke commerciële groei in alle markten.

- In vergelijking met het eerste halfjaar van 2020 zag Immobel haar nettowinst met 37% stijgen, tot 30 miljoen EUR. Dit is vergelijkbaar met de nettowinst van het volledige jaar 2020 van 33 miljoen EUR. De stijging manifesteert zich ondanks de iets lagere inkomsten in H1 2021.
- Immobel ervaart een sterke residentiële verkoop in alle markten. In België zijn zowel de verkoop van deel A van het Key West-project als de verkoop van 129 studentenwoningen binnen het gemengd ontwikkelingsproject Brouck'R¹ illustratief voor de verdere professionalisering van de Brusselse residentiële vastgoedmarkt. In Luxemburg versterkte Immobel haar leiderspositie met de geslaagde commerciële lancering van de projecten Canal 44 en River Place. De onderneming lanceerde ook verschillende residentiële projecten in Frankrijk.
- Immobel registreerde ook een sterke huur- en investeringsactiviteit voor haar kantoordivisie. Deze groei kan worden toegeschreven aan de 'downsizing and upgrading'-trend op de internationale kantorenmarkt als gevolg van de gezondheidscrisis. Zo werd er voor het MULTI-gebouw een huurovereenkomst ondertekend voor 12 jaar met Total Energies en voor 9 jaar met een prominente Amerikaanse financiële instelling, beiden voor hun nieuwe Belgische hoofdkantoor. Het BREEAM Outstanding Commerce 46-gebouw² in de Europese wijk in Brussel werd verkocht aan Allianz.
- Immobel versterkte haar Real Estate Investment Management-activiteit aanzienlijk in de loop van de eerste helft van 2021. Naast de gezamenlijke aankoop van een hoogwaardig gemengd project van handelspanden en kantoorgebouwen in het centrum van Parijs met Goldman Sachs Asset Management, verwierf Immobel samen met Pictet Alternative Advisors een kantoorgebouw van ca. 4.500 m² in het Parijse Operadistrict.
- Tot op heden verkreeg Immobel vergunningen voor projecten die een verkoopwaarde van 490 miljoen EUR³ vertegenwoordigen, waarvan 300 miljoen EUR projecten betreft waarvan de vergunningen definitief zijn.
- Immobel verzekerde haar toekomstige groei verder met nieuwe overnames voor een bedrag van 575 miljoen EUR. Dit deed de bruto ontwikkelingswaarde⁴ van haar portefeuille stijgen tot 5,4 miljard EUR. De continue groeistrategie van Immobel wordt mogelijk gemaakt door een solide kaspositie van 146 miljoen EUR en een sterke balans.
- Immobel heeft de intentie haar dividendbeleid van een jaarlijkse stijging van het dividend tussen 4% en 10% te handhaven.
- In het eerste halfjaar van 2021 bepaalde Immobel ook haar duurzaamheidsaanpak en -prioriteiten. Daarnaast werkt de onderneming volop aan een eigen overkoepelend duurzaamheidskader om zo haar visie voor de stad van morgen vorm te geven. Deze aanpak wordt momenteel al in acties omgezet via verschillende projecten

¹ Beide verkopen moeten nog definitieve en onherroepelijke vergunningen verkrijgen.

² Ontwerpfase

³ Inclusief een vergunning voor Bussy-Saint-Georges in Parijs voor 54 miljoen EUR aan verkoopwaarde bekomen in juli.

⁴ Verkoopwaarde of bruto ontwikkelingswaarde: de verwachte totale toekomstige omzet van de respectievelijke projecten.

zoals het Isala-gebouw – dat een van de duurzaamste gebouwen van Europa wil worden – en MULTI, het eerste CO₂-neutrale kantoorgebouw in Brussel.

Financiële cijfers – Nettowinst stijgt met 37%

Onderstaande tabel geeft de belangrijkste geconsolideerde cijfers weer voor H1 van 2021 (in miljoen EUR):

Resultaat	30-06-21	30-06-20	Vershil
Bedrijfsopbrengsten	183,8	213,9	-14%
EBITDA ⁵	36,7	34,6	6%
Nettowinst groepsaandeel	29,9	21,9	37%
Nettowinst per aandeel (EUR/aandeel)	3	2,43	23%

Balans	30-06-21	31-12-20	Vershil
Inventaris ⁶	1.210,0	1.140,8	6%
Eigen vermogen groepsaandeel	510,2	491,9	4%
Netto financiële schuld	626,6	603,9	4%

Ondanks een stijging van de residentiële inkomsten leidt de erkenning van lagere kantooropbrengsten tot licht lagere inkomsten in H1 2021. Niettemin zag Immoebel haar nettowinst aanzienlijk stijgen met 37% tot 29,9 miljoen EUR en haar EBITDA met 6% tot 36,7 miljoen EUR. De opbrengsten zijn hoofdzakelijk toe te wijzen aan de sterke residentiële verkopen op alle markten en de verkoop van een kantoorgebouw in Brussel. Deze laatste verkoop droeg zeer sterk bij tot de winstgevendheid. De netto-schuldpositie, de bruto ontwikkelingswaarde van de portefeuille en de inventaris zijn elk gestegen door nieuwe aankopen in de eerste helft van 2021.

Sterke commerciële groei in alle markten

Alle markten worden gekenmerkt door sterke residentiële verkoopcijfers. Home Invest Belgium, een toonaangevende specialist in de verhuur van residentieel vastgoed, kocht deel A van het **Key West**-project. Verder verwierf Quares Student Housing 129 studentenwoningen in het gemengde project van woon- en winkelruimtes **Brouck'R**. Beide verkopen illustreren de verdere **professionalisering van de Brusselse vastgoedmarkt**. Dit is een positieve ontwikkeling die leidt tot een meer kwalitatief en duurzaam aanbod binnen de vastgoedmarkt. **Immoebel Home**, de strategische tak van Immoebel die zich in België toespitst op de ontwikkeling van woningen in buitenwijken, kende ook een sterke verkoop en verwacht haar doelstellingen voor 2021 met 20% te overtreffen. Als gevolg van de gezondheids crisis is de vraag naar tweede woningen en woningen in buitenwijken gestegen op de Immoebel-markten, wat zorgt voor een sterke commerciële groei.

In Luxemburg versterkte Immoebel haar leiderspositie met de geslaagde commerciële lancering van de projecten **Canal 44** en **River Place**. Beide projecten versterken de Immoebel-portefeuille in Luxemburg en voegen 108 nieuwe hoogkwalitatieve woningen toe op twee toplocaties in Luxemburg. Verder bouwt Immoebel voort op haar aanzienlijke

⁵ EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): het bedrijfsresultaat vóór afschrijvingen, waardeverminderingen en bijzondere waardeverminderingen van activa (zoals opgenomen in de administratiekosten)

⁶ Inventaris heeft betrekking op Vastgoedbeleggingen, investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen, voorschotten aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen, Voorraden en Contractactiva.

expansie-inspanningen in Frankrijk. De onderneming is met name gestart met de commercialisering van drie nieuwe residentiële projecten in Île-de-France.

De onderneming kent ook een sterke huur- en investeringsactiviteit voor haar kantoordivisie. Deze sterke groei is te danken aan de 'downsizing and upgrading'-trend. Deze positieve internationale ontwikkeling wordt gekenmerkt door het optimaliseren en verbeteren van bestaande kantoorruimten om tegemoet te komen aan nieuwe eisen rond telewerken en flexibel werken. In navolging van de succesvolle huurovereenkomst die met bpost in 2019 voor 15 jaar werd afgesloten, ondertekende Immobel een huurovereenkomst voor 12 jaar met Total Energies en voor 9 jaar met een prominente Amerikaanse financiële instelling. Beide voor hun respectievelijke nieuwe Belgische hoofdkantoren in het **MULTI**-gebouw. **MULTI** is niet alleen het eerste CO₂-neutrale kantoorgebouw in Brussel, maar focust ook sterk op circulariteit, aangezien 89% van de bestaande materialen wordt hergebruikt. Allianz kocht het BREEAM Outstanding en CO₂-neutrale Commerce 46-gebouw⁷ in de Europese wijk in Brussel. Beide gebouwen tonen aan dat Immobel voorloper is op vlak van duurzame ontwikkelingsprojecten in de Europese hoofdstad en daarbuiten.

Heropleving van vergunningsactiviteiten

Tot op heden verkreeg Immobel vergunningen voor projecten die een verkoopwaarde van 490 miljoen EUR⁸ vertegenwoordigen, waarvan 300 miljoen EUR projecten betreft waarvan de vergunningen definitief zijn. In de West-Vlaamse stad Tielt verkreeg Immobel een verkavelingsvergunning voor de ontwikkeling van 200 units met een verkoopwaarde van 65 miljoen EUR. In Éghezée bij Namen zal Immobel een nieuwe, duurzame woonwijk uitbouwen met 168 woonunits, waaronder 118 woningen en 50 appartementen, met een verkoopwaarde van 57 miljoen EUR. Ook in Frankrijk werden vergunningen verkregen: het kantoorproject Montrouge in Parijs met een oppervlakte van 8.700 m², een woonproject in Montévrain met een verkoopwaarde van 18 miljoen EUR en een woonproject in Bussy-Saint-Georges met een verkoopwaarde van 54 miljoen EUR. In Brussel kreeg Immobel een bouwvergunning voor de ontwikkeling van het Brouck'R-project, met een verkoopwaarde van 88 miljoen EUR. Brouck'R is een uniek gemengd ontwikkelingsproject dat kantoren, winkels, een hotel, appartementen en studentenwoningen combineert. Het project wil een divers publiek aantrekken en een nieuwe dynamiek creëren in een van de meest historische buurten van Brussel. Daarnaast verkreeg Immobel een vergunning voor het project Ilôt Saint-Roch, een residentieel project van 31.500m² in het centrum van Nijvel.

In het kader van de activiteiten van het Immobel Belux Office Development Fund, heeft Immobel een bouwaanvraag ingediend voor de renovatie van het **Isala**-gebouw in Brussel. Het Isala-gebouw wordt één van de meest duurzame gebouwen van Europa met een quasi CO₂-neutrale voetafdruk, een energiepositieve ambitie en een sterke focus op het bevorderen van de biodiversiteit en het welzijn van de eindgebruikers.

De vergunningsactiviteit is verbeterd ten opzichte van vorig jaar, toch liepen enkele projecten vertraging op. Een aantal vergunningen die in de tweede helft van het jaar werden verwacht, zouden nu pas in 2022 kunnen worden verkregen. Deze vertragingen zullen echter naar verwachting grotendeels worden gecompenseerd door de sterke verkoop van woningen en door de verkoop van kantoorprojecten die in de pipeline zitten. Dit zal Immobels resultaten in 2022 ondersteunen.

⁷ Ontwerpfase

⁸ Inclusief een vergunning voor Bussy-Saint-Georges in Parijs voor 54 miljoen EUR aan verkoopwaarde in juli.

Groeigerichte aankopen en investeringen

De balans van Immobel blijft sterk met 146 miljoen EUR aan cash en een stabiele schuld ratio van 57%. Tot op heden verwierf Immobel nieuwe projecten in Brussel, Parijs en Luxemburg voor een verkoopwaarde van 575 miljoen EUR⁹. Dat brengt de totale bruto ontwikkelingswaarde van de portefeuille op 5,4 miljard EUR bruto ontwikkelingswaarde.

Immobel versterkte haar **Real Estate Investment Management-activiteit** aanzienlijk. In dit kader hebben Immobel en Goldman Sachs Asset Management gezamenlijk een hoogwaardig gemengd project van handelspanden en kantoorgebouwen in het centrum van Parijs verworven. Eveneens in Parijs kochten Immobel en Pictet Alternative Advisors een kantoorgebouw aan van ongeveer 4.500 m² in het Parijse Operadistrict.

In mei bereikte Immobel een strategische mijlpaal voor haar Real Estate Investment Management-activiteit met de succesvolle eerste closing van het **Immobel BeLux Development Fund**. Er werd 80 miljoen EUR kapitaal opgehaald om tot 230 miljoen EUR te investeren in kantoorprojecten in België en Luxemburg. In juli bereikte het Fonds een akkoord met **Sabam** over de aankoop¹⁰ van hun hoofdkantoor in de Europese wijk in Brussel. Dit betreft de derde aankoop van het Fonds na de eerste twee investeringen in 2021: het **Scorpio**-kantoorgebouw in Luxemburg en de ingrijpende renovatie van het hoofdkantoor van **Total Energies** in Brussel.

Ten slotte werd Immobel in juni opgenomen in de **Global Small Cap Index** van **Morgan Stanley Capital International (MSCI)**. De vermelding in de MSCI Global Small Cap Index is indicatief voor de aanhoudende resultaten van Immobel in de afgelopen jaren.

Maatschappelijke uitdagingen aangaan voor de steden van morgen

Tijdens de eerste helft van 2021 definieerde Immobel haar algemene duurzaamheidsaanpak en -prioriteiten: het bedrijf startte een co-creatieproces met zowel interne als externe stakeholders om het eigen duurzaamheidskader te definiëren en om de visie op **de stad van morgen** en de MVO-engagementen van de onderneming vorm te geven. Immobel ontwikkelde bovendien een Groen Financieringskader, als verlengstuk van alle duurzaamheids- en milieuacties van het bedrijf. Verder werkt Immobel ook aan een Roadmap voor een lage koolstofuitstoot en voor een positieve impact op de biodiversiteit. Tenslotte werd Immobel lid van **Madaster** België – een platform dat actuele informatie verzamelt over de financiële en circulaire waarde, de demonteerbaarheid en het hergebruikspotentieel van de materialen en producten die in vastgoed worden gebruikt – en neemt het ook deel aan het onderzoek van de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

De versterkte duurzaamheidsaanpak van Immobel wordt al in de praktijk gezet via verschillende projecten zoals het Isala-gebouw – dat een van de duurzaamste gebouwen van Europa wil worden – en MULTI, het eerste CO₂-neutrale kantoorgebouw in Brussel.

⁹ Op eigen balans en voor derden. Dit omvat de in juli afgesloten aankoop van een iconisch gemengd project in Parijs, twee residentiële projecten in Brussel en het Sabam-project in Brussel.

¹⁰ In de vorm van optieovereenkomsten.

B. Projecten overzicht

Overzicht van de belangrijkste projecten in de portefeuille van de Groep ImmoBel op 30 juni 2021 (in volgorde van oppervlakte van het project).

België

Project	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouw	Oplevering	Aandeel ImmoBel
Slachthuissite	240.000	Antwerpen	Residentieel	Q3 2021	2030+	30%
NMBS	200.000	Brussel	Gemengd	Q1 2023	Q2 2034	40%
Universalis Park 3	100.000	Brussel	Gemengd	Q4 2025	Q4 2030	50%
Cours Saint-Michel	84.200	Brussel	Gemengd	Q1 2023	Q1 2026	50%
Oxy	68.800	Brussel	Gemengd	Q1 2023	Q2 2025	50%
Key West	61.300	Brussel	Gemengd	Q2 2023	Q2 2029	50%
Panorama	58.100	Brussel	Gemengd	Q2 2023	Q1 2028	40%
Ciney	46.600	Ciney	Residentieel	Q4 2023	Q2 2035	100%
Multi	45.755	Brussel	Kantoren	Q1 2019	Q1 2022	50%
Theodore	45.350	Brussel	Gemengd	Q1 2022	Q3 2024	50%
Brouck'R	38.000	Brussel	Gemengd	Q2 2022	Q3 2024	50%
Lebeau	36.100	Brussel	Gemengd	Q1 2023	Q3 2025	100%
Möbius II	34.000	Brussel	Kantoren	Q2 2019	Q3 2021	50%
Ilôt Saint-Roch	31.500	Nijvel	Residentieel	Q3 2021	Q1 2027	100%
Eghezée	29.600	Eghezée	Residentieel	Q3 2022	Q1 2028	100%
Tielt	28.900	Tielt	Residentieel	Q2 2022	Q1 2026	100%
Oostakker	27.000	Oostakker	Residentieel	Q2 2023	Q2 2027	50%
Isala	26.000	Brussel	Kantoren	Q4 2022	Q4 2024	100%
O'Sea (Fase 3)	24.247	Oostende	Residentieel	Q2 2022	Q2 2024	100%
O'Sea (Fase 2)	24.000	Oostende	Gemengd	Q3 2019	Q4 2022	100%
Lalys	23.400	Astene	Residentieel	Q3 2020	Q4 2024	100%
Cala	20.098	Luik	Kantoren	Q3 2018	Q4 2020	30%
Plateau d'Erpent	19.297	Erpent	Residentieel	Q2 2018	Q4 2022	50%
Beveren	15.000	Beveren	Residentieel	Q1 2023	Q1 2025	50%
Commerce 46	13.550	Brussel	Kantoren	Q2 2020	Q3 2022	100%

Domaine du Fort	12.739	Barchon	Residentieel	Q3 2020	Q4 2025	100%
The Woods	9.861	Hoeilaart	Kantoren	Q4 2020	Q3 2021	100%
SABAM	9.000	Brussel	Kantoren	Q3 2023	Q3 2025	100%
Les Cinq Sapins	8.800	Waver	Residentieel	Q1 2019	Q1 2024	100%
Royal Louise	8.000	Brussel	Residentieel	Q4 2017	Q1 2021	100%
Crown	5.500	Knokke	Residentieel	Q2 2020	Q4 2022	50%

Frankrijk

Project	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouw	Oplevering	Aandeel Immo
Rueil-Malmaison	28.000	Rueil-Malmaison	Gemengd	Q3 2023	Q4 2026	100%
Aubervilliers Fort Ilot A	18.181	Aubervilliers	Residentieel	Q3 2021	Q1 2024	50%
17/27 rue Chateaubriand	14.481	Savigny-sur-Orge	Residentieel	Q4 2021	Q4 2023	100%
Golf	13.159	Bussy-Saint-Georges	Residentieel	Q4 2021	Q4 2023	100%
TBD	11.405	Créteil	Residentieel	2023	2025	26%
Esprit Ville	10.072	Chelles	Residentieel	Q4 2018	Q3 2021	100%
Parijs 14 / Montrouge	9.200	Parijs	Kantoren	Q1 2022	Q4 2023	100%
Aubervilliers Fort Ilot B	8.545	Aubervilliers	Residentieel	Q4 2021	Q4 2023	50%
Esprit Verde	6.949	Bessancourt	Residentieel	Q2 2020	Q2 2022	50%
TBD	6.770	Le Perreux sur Marne	Residentieel	Q4 2022	Q4 2020	60%
Les Notes Florales	6.181	Combs-La-Ville	Residentieel	Q4 2017	Q2 2021	100%
Le Conti	6.090	Le Plessis-Trevisé	Residentieel	Q3 2018	Q3 2021	50%
Les Terrasses du Canal	6.059	Aubervilliers	Residentieel	Q4 2018	Q1 2022	100%
TBD	6.029	Osny	Residentieel	Q2 2022	Q3 2023	100%
L'Aquila	5.879	La Garenne-Colombes	Residentieel	Q3 2019	Q2 2024	100%
Saint-Antoine	5.713	Parijs	Gemengd	Q1 2022	Q3 2024	100%
TBD	5.658	Neuilly sur marne	Residentieel	Q2 2022	Q3 2024	100%
Buttes Chaumont/Crimée	5.341	Parijs	Gemengd	Q3 2022	Q4 2024	50%
Le Clos Mazarine	5.193	Chilly Mazarin	Residentieel	Q3 2022	Q4 2021	100%
Angle JJ Rousseau - Tivoli	5.191	Houilles	Residentieel	Q2 2022	Q4 2021	100%
Les Jardins d'Elisabeth	4.952	Aubergenville	Residentieel	Q4 2019	Q3 2024	10%

Hélios	4.870	Drancy	Residentieel	Q1 2019	Q3 2023	100%
Richelieu	4.839	Parijs	Kantoren	Q3 2022	Q2 2021	46%
Horizon Nature	4.804	Montévrain	Residentieel	Q3 2021	Q4 2023	100%
Le Fleurilege	4.685	Croissy-sur-Seine	Residentieel	Q4 2018	Q1 2022	50%
TBD	4.416	Othis	Residentieel	Q4 2021	Q1 2023	100%
Les Terrasses de l'Orge	3.849	Epinay-Sur-Orge	Residentieel	Q3 2020	Q1 2022	100%
Villa Colomba	3.264	Charenton-le-Pont	Residentieel	Q3 2018	Q4 2024	100%
TBD	3.000	Pantin	Kantoren	Q1 2022	Q1 2022	100%
32 rue Saint Léger	2.970	Saint-Germain-en-Laye	Residentieel	Q1 2021	Q2 2024	60%
Les Terrasses de Montmagny	2.879	Montmagny	Residentieel	Q2 2019	Q4 2024	100%
TBD	2.713	Romainville	Residentieel	Q4 2022	Q4 2024	100%
Villa du Petit Bois	2.705	Eaubonne	Residentieel	Q3 2020	Q1 2024	100%

Luxemburg

Project	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouw	Oplevering	Aandeel Immobiel
Infinity	33.300	Luxemburg	Gemengd	Q4 2017	Working & Shopping: Q4 2019 Living: Q1 2021	100%
Polvermillen	27.022	Luxemburg	Gemengd	Q3 2022	Q2 2025	100%
Laangfur	25.500	Luxemburg	Gemengd	Q2 2026	Q1 2030	100%
Kiem	23.300	Luxemburg	Gemengd	Q3 2023	Q2 2025	70%
Schoettermarial	22.430	Luxemburg	Gemengd	Q1 2027	Q2 2029	50%
Mamer	13.800	Mamer	Residentieel	Q3 2023	Q2 2025	100%
Livingstone - Lot2a	13.660	Luxemburg	Gemengd	Q3 2018	Q1 2021	33%
Livingstone - Lot1	12.683	Luxemburg	Gemengd	Q3 2020	Q2 2023	33%
Rue de Hollerich	11.500	Luxemburg	Gemengd	Q2 2023	Q2 2026	100%
Livingstone - Lot2b	9.697	Luxemburg	Gemengd	Q4 2018	Q2 2021	33%
River Place	7.891	Luxemburg	Gemengd	Q3 2021	Q2 2024	100%
Canal 44	6.234	Esch-sur-Alzette	Gemengd	Q2 2022	Q3 2024	100%
Thomas	5.567	Strassen	Kantoren	Q3 2027	Q1 2029	100%
Nova	4.200	Luxemburg	Kantoren	Q1 2021	Q4 2022	100%
Scorpio	3.693	Luxemburg	Kantoren	Q1 2026	Q2 2027	100%

Polen

Project	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouw	Oplevering	Aandeel Immobel
Granary Island	75.633	Gdansk	Gemengd	Fase 1: Q1 2017 Fase 2: Q4 2020	Fase 1: Q4 2019 Fase 2: Q2 2024	90%
Central Point	19.100	Warschau	Kantoren	Q2 2018	Q3 2021	50%

Duitsland

Project	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouw	Oplevering	Aandeel Immobel
Eden	20.000	Frankfurt	Residentieel	Q3 2019	Q1 2022	90%

Spanje

Project	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouw	Oplevering	Aandeel Immobel
Four Seasons Marbella Resort	77.193	Marbella	Leisure	Q3 2023	Q3 2028	50%

II. Verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten

A. Verkort geconsolideerd overzicht van winst en verliezen en van anderen elementen van het globaal resultaat (in duizend EUR)

	NOTES	30/06/2021	30/06/2020
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		183 769	213 913
Omzet	7	178 447	208 034
Overige bedrijfsopbrengsten	8	5 322	5 879
BEDRIJFSKOSTEN		-153 080	-185 995
Kostprijs van de omzet	9	-141 723	-171 291
Kosten voor commercialisatie	10	- 237	- 6
Administratiekosten	11	-11 121	-14 698
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN		2	133
Winsten (verliezen) op de verkoop van verbonden ondernemingen	12	2	133
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		3 271	5 613
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting	13	3 271	5 613
BEDRIJFSWINST EN INKOMSTEN EN KOSTEN VAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN JOINT VENTURES VOOR BELASTINGEN		33 962	33 664
Renteopbrengsten		2 313	3 227
Rentelasten		-2 590	-5 319
Overige financiële opbrengsten		666	1 017
Overige financiële kosten		-3 184	-2 990
NETTO FINANCIËLE KOSTEN	14	-2 796	-4 065
WINSTEN VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		31 167	29 599
Belastingen	15	- 693	-7 304
WINSTEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		30 473	22 295
WINSTEN VAN DE PERIODE		30 473	22 295
Aandeel van de minderheidsbelangen		561	417
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		29 912	21 878
WINSTEN VAN DE PERIODE		30 473	22 295
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		- 183	2 726
Omrekeningsverschillen		- 183	2 726
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening			
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen			
Uitgestelde belastingen			
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		- 183	2 726
GLOBAAL WINSTEN VAN DE PERIODE		30 290	25 021
Aandeel van de minderheidsbelangen		561	417
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		29 729	24 604
NETTOWINSTEN AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)	16	3,00	2,43
GLOBAAL WINSTEN AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)	16	2,98	2,74

B. Verkort geconsolideerd overzicht van de financiële positie (in duizend EUR)

ACTIVA	NOTES	30/06/2021	31/12/2020
VASTE ACTIVA		472 572	448 370
Immateriële vaste activa		495	582
Goodwill	17	43 789	43 789
Materiële vaste activa		1 848	1 388
Activa opgenomen als gebruiksrecht		4 061	4 390
Vastgoedbeleggingen	18	195 302	197 149
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19	113 713	106 195
Overige financiële vaste activa		500	175
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		91 034	76 644
Uitgestelde belastingvorderingen	20	19 756	16 369
Overige vaste activa		2 074	1 689
VLOTTENDE ACTIVA		1 020 809	982 768
Voorraden	21	666 878	683 121
Handelsvorderingen	22	27 674	33 168
Contractactiva	23	126 351	57 251
Fiscale vorderingen		3 290	3 450
Overige vlottende activa	24	33 919	37 269
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		16 702	20 399
Overige financiële vlottende activa		49	49
Geldmiddelen en kasequivalenten	25	145 947	148 059
TOTAAL ACTIVA		1 493 382	1 431 137

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	30/06/2021	31/12/2020
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		512 771	494 490
EIGEN VERMOGEN TOEKOMEND AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP		510 210	491 922
Kapitaal		97 257	97 256
Ingehouden winsten		410 613	392 143
Reserves		2 341	2 524
MINDERHEIDSBELANGEN		2 560	2 568
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		530 674	609 602
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		603	603
Uitgestelde belastingschulden	20	38 915	37 301
Financiële schulden	25	490 705	571 139
Afgeleide financiële instrumenten	25	451	560
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		449 938	327 045
Voorzieningen		1 587	2 114
Financiële schulden	25	281 853	180 810
Handelsschulden	26	88 610	60 927
Contract verplichtingen	27	16 107	3 896
Fiscale schulden		8 194	7 110
Overige kortlopende verplichtingen	28	53 586	72 188
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1 493 382	1 431 137

C. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizend EUR)

	NOTES	30/06/2021	30/06/2020 (herwerkt*)
Bedrijfsopbrengsten		183 769	213 913
Bedrijfskosten		-153 080	-185 995
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	11	2 726	968
Wijziging van voorzieningen		- 527	-1 256
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		32 888	27 630
Schommeling van het bedrijfskapitaal	29	-15 074	45 636
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN		17 814	73 266
Betaalde rente		-8 490	-5 127
Ontvangen rente		2 313	3 227
Overige financieringskasstromen		-2 518	-1 324
Betaalde belastingen		-1 218	-3 388
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		7 901	66 654
Aanschaffingen van immateriële, materiële vaste activa en overige vlottende activa		-3 626	- 184
Verkopen van immateriële, materiële vaste activa en overige vlottende activa		- 47	
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen		13 850	6 306
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19	-32 696	-60 883
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19	3 896	7 458
Verkoop van verbonden ondernemingen		2	9 792
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-18 621	-37 511
Nieuwe leningen	25	78 374	96 653
Terugbetaling leningen	25	-57 765	-73 073
Verkoop van eigen aandelen		16 416	50 671
Betaalde bruto dividenden		-28 417	-26 637
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		8 608	47 614
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		-2 112	76 757
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE		148 059	156 147
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE		145 947	232 904

(*) Kasstromen met betrekking tot deelnemingen verwerkt volgens de 'equity'-methode en de verkoop van verbonden ondernemingen worden gepresenteerd als kasstroom uit investeringsactiviteiten in plaats van kasstroom uit bedrijfsactiviteiten om de presentatie af te stemmen op de aard van de onderliggende kasstromen zoals gedefinieerd door IFRS.

D. Verkort geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizend EUR)

	KAPITAAL	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	WISSELKOERS-VERSCHILLEN	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN-PLANNEN	RESERVE IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2021									
Situatie op 01-01-2021	97 256	280 997	111 705	2 147	377	- 560	491 922	2 568	494 490
Zonder eigen aandelen	97 256	280 997	124 869	2 147	377	- 560	505 086	2 568	507 654
Eigen aandelen	-	-	-13 164	-	-	-	-13 164	-	-13 164
Globaal resultaat van het boekjaar	-	29 912	-	- 183	-	-	29 729	561	30 290
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigden	-	-27 942	-	-	-	-	-27 942	- 477	-28 419
Cash flow hedging	-	-	-	-	-	63	63	-	63
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	-	-	-	-	-	-	- 92	- 92
Transacties op eigen aandelen	-	4 545	11 871	-	-	-	16 416	-	16 416
Overige wijzigingen	-	- 113	89	-	-	46	22	-	22
Schommelingen van het boekjaar	-	6 402	11 960	- 183	-	109	18 288	- 8	18 280
Situatie op 30-06-2021	97 256	287 399	123 665	1 964	377	- 451	510 210	2 560	512 771
Zonder eigen aandelen	97 256	287 399	124 869	1 964	377	- 451	511 414	2 560	513 974
Eigen aandelen	-	-	-1204	-	-	-	-1204	-	-1204

	KAPITAAL	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	WISSELKOERS-VERSCHILLEN	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN-PLANNEN	RESERVE IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2020									
Situatie op 01-01-2020	97 256	258 344	70 321	55	175	-	426 151	2 011	428 162
Zonder eigen aandelen	97 256	258 344	124 869	55	175	-	480 699	2 011	482 710
Eigen aandelen	-	-	-54 548	-	-	-	-54 548	-	-54 548
Globaal resultaat van het boekjaar	-	21 878	-	2 511	-	-	24 389	632	25 021
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigden	-	-26 551	-	-	-	-	-26 551	- 86	-26 637
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	- 23	-	-	-	-	- 23	23	-
Transacties op eigen aandelen	-	13 920	36 751	-	-	-	50 671	-	50 671
Overige wijzigingen	-	124	-	-	-	-	124	-	124
Schommelingen van het boekjaar	-	9 348	36 751	2 511	-	-	48 610	569	49 179
Situatie op 30-06-2020	97 256	267 692	107 072	2 566	175	-	474 761	2 580	477 341
Zonder eigen aandelen	97 256	267 692	124 869	2 566	175	-	492 558	2 580	495 138
Eigen aandelen	-	-	-17 797	-	-	-	-17 797	-	-17 797

Het kapitaal van Immobel NV wordt vertegenwoordigd door 9.997.356 aandelen, waarvan 26.965 eigen aandelen.

Op 30 juni 2021 werden 265 562 eigen aandelen verkocht tijdens het lopende jaar voor een bedrag van EUR 16 416 duizend, inclusief een gerealiseerde nettowinst van EUR 4 545 duizend.

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

Op 30 juni 2021 blijft het saldo van de eigen aandelen, ontstaan door de fusie met ALLFIN, gewaardeerd aan de beurskoers van 29 juni 2016, datum van de fusie.

Volgens de resultaattoewijzing van Immobel voor 2020 werd EUR 27 609 duizend als dividend uitbetaald en werd EUR 333 duizend toegewezen aan een liefdadigheidsfonds.

De omrekeningsverschillen hebben betrekking op Poolse entiteiten waarvan de functionele valuta de zloty is.

E. Toelichting bij de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten

Nota 1. Voorbereidingsbasis

Immobel (hierna de "Vennootschap" genoemd) is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Het adres van haar maatschappelijke zetel is Regentschapsstraat 58 te 1000 Brussel. De tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten per en voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2021 zijn opgesteld in overeenstemming met de standaard IAS 34, Tussentijdse financiële verslaggeving, zoals aanvaard in de Europese Unie en moet worden gelezen in samenhang met de laatste geconsolideerde jaarrekening van de Groep per en voor het jaar eindigend op 31 december 2020 ('laatste jaarrekening'). Ze bevatten niet alle informatie die vereist is voor een volledige jaarrekening die is opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen. Er zijn echter geselecteerde toelichtingen opgenomen om gebeurtenissen en transacties uit te leggen die van belang zijn voor het begrip van de veranderingen in de financiële positie en prestaties van de Groep sinds de laatste jaarrekening.

Deze tussentijdse financiële staten werden goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van de Vennootschap op 9 september 2021

Nota 2. Boekhoudkundige principes en methoden

Behalve zoals hieronder beschreven, zijn de grondslagen voor financiële verslaggeving toegepast in deze tussentijdse financiële staten dezelfde als die toegepast in de geconsolideerde financiële staten van de Groep per en voor het jaar eindigend op 31 december 2020.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2021

De volgende nieuwe standaarden of wijzigingen aan IFRS zijn van kracht vanaf 1 januari 2021, maar zijn ofwel niet materieel of hebben geen materiële impact op de jaarrekening van de Groep voor het eerste halfjaar van 2021.

- Hervorming van de referentierente-index - Fase 2 – aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16
- Huurconcessies gekoppeld aan Covid-19 na 30 juni 2021 Aanpassing aan IFRS 16

Standaarden en interpretaties die werden gepubliceerd maar nog niet toepasbaar zijn voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2021

De groep heeft niet geanticipeerd op de volgende normen en interpretaties waarvan de toepassing per 30 juni 2021 niet verplicht is:

- Aanpassingen aan IAS 8 Definitie van schattingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet toegepast in de EU)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 16 Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

- Aanpassingen aan IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten – Kost om het contract na te leven (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

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

Impacten van de COVID-19-crisis op de situatie op 30 juni 2021

In deze context van crisis heeft de Groep bijzondere aandacht besteed aan een adequate weerspiegeling van de huidige en verwachte impact van de COVID-19-situatie op de financiële positie, prestaties en kasstromen van de onderneming, waarbij de IFRS-boekhoudbeginselen op consistente wijze worden toegepast.

Algemene bedrijfsprestaties

Covid-19 heeft momenteel nog steeds een matige impact op de activiteiten van de onderneming en op de sector als geheel, voornamelijk met betrekking tot het bekomen van vergunningen en voor de commerciële activiteiten met betrekking tot kantoren.

Bijzondere waardeverminderingverliezen op niet-financiële activa

Met uitzondering van de goodwill die voortvloeit uit de overname van Nafilyan & Partners waarvoor een jaarlijkse test op bijzondere waardevermindering vereist is en waarvan de evaluatie tegen het einde van het jaar is gepland, is de Groep verplicht om, in overeenstemming met de bepalingen van IAS 36, bijzondere waardeverminderingen testen uit te voeren wanneer er aanwijzingen zijn voor een bijzondere waardevermindering van een actief.

Immobel Group identificeerde geen aanwijzingen of gebeurtenissen die aanleiding zouden geven tot het nemen van bijzondere waardeverminderingen en verwijst naar de test op bijzondere waardevermindering die werd uitgevoerd volgens nota 13 van de laatste geconsolideerde jaarrekening van de Groep op en voor het jaar eindigend op 31 december 2020 en concludeerde dat er geen bijzondere waardevermindering op goodwill diende geboekt te worden in het lopende jaar. .

Waardering van financiële activa en verwachte kredietverliezen

De COVID-19-crisis leidt tot een potentieel verhoogd kredietrisico en kan derhalve van invloed zijn op het bedrag van de bijzondere waardeverminderingverliezen die moeten worden opgenomen in verband met verwachte kredietverliezen. De Groep heeft daarom de betalingsontvangsten en het tegenpartijrisico nauwlettender gevolgd, waarbij geen significante verslechtering werd vastgesteld. Het effect van “expected credit losses” (ECL) blijft immaterieel, vooral omdat een fysiek actief in de meeste gevallen als een onderpand (garantie) in de beoordeling kan worden beschouwd.

Waardering van voorraden

Met betrekking tot de voorraden (te ontwikkelen projecten) zijn de veronderstellingen die worden gebruikt om de recupereerbaarheid van het in ontwikkeling zijnde project te beoordelen, consequent toegepast en bijgewerkt op basis van de meest recente marktgegevens, zonder significante gevolgen. Per 30 juni 2021 zijn er geen bijzondere afwaarderingen vastgesteld.

Financiële risico's (financiering, liquiditeit, naleving van de financiële ratio's)

De financiële risico's zijn nauwlettend in de gaten gehouden.

Als buffer tegenover deze specifieke marktomstandigheden, beschikt het bedrijf eind juni 2021 over een cash positie van 146 miljoen euro, beschikbare kredietlijnen van 76 miljoen euro, niet-uitgegeven commercial paper voor een bedrag van 26,5 miljoen euro en 633 miljoen EUR aan bevestigde projectfinancieringslijnen, waarvan 343 miljoen EUR werd gebruikt.

Het liquiditeitsrisico en de trends in de rente- en wisselkoersmarkten zijn herzien en de bijbehorende informatie is bijgewerkt op basis van de gegevens die beschikbaar zijn op 30 juni 2021 – zie nota 25.

Uitgestelde belastingvorderingen

De uitgestelde belastingvordering posities van Immobel werden herzien om hun recupereerbaarheid te verzekeren op basis van toekomstige belastbare inkomsten. De groep heeft ook toezicht gehouden op wijzigingen in de wetgeving, herzieningen van de belastingtarieven en andere belastingmaatregelen die naar aanleiding van de crisis zijn genomen.

De onderneming heeft geen significante impact van de COVID-19-crisis op de geschatte toekomstige belastbare winst vastgesteld.

Provisies

De groep heeft nagegaan of de huidige verplichtingen aanleiding zouden kunnen geven tot de erkenning van provisie, waarbij geen specifiek risico werd vastgesteld.

Prestatie-indicatoren en presentatie van COVID-19-effecten in de winst- en verliesrekening

De financiële gevolgen van de crisis waren vrij beperkt, behalve in termen van het tempo van de verkoop, die vertraagde, en de voortgang op bouwerven. De Groep heeft haar prestatie-indicatoren niet aangepast, noch nieuwe indicatoren opgenomen om de effecten van COVID-19 te beschrijven.

Latere gebeurtenissen

Gezien de onzekerheden in verband met de gezondheids crisis en de voortdurend veranderende omgeving, heeft de Groep bijzondere aandacht besteed aan gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan in de periode van 30 juni 2021 tot de goedkeuring van de jaarrekening door de Raad van Bestuur – zie nota 32.

Continuïteitbeginsel

Actuele cijfers met betrekking tot het eerste semester 2021 en de prognose voor 2021 tonen dat de inschatting door het management van de continuïteit van de onderneming passend blijft.

Nota 3. Voornaamste beoordelingen en inschattingen

Als gevolg van COVID-19-gerelateerde ontwikkelingen in de economische en financiële omgeving, heeft de Groep haar risicotoezichtprocedures opgevoerd, voornamelijk voor het waarderen van financiële activa en het uitvoeren van waardeverminderingstests.

De schattingen die de Groep gebruikt, onder meer om te testen op bijzondere waardeverminderingen en om voorzieningen te beoordelen, houden rekening met deze omgeving en de sterke marktvolatiliteit.

De belangrijkste boekhoudkundige oordelen en schattingen zijn identiek aan die op pagina 97 (Geconsolideerde jaarrekening) van het jaarverslag 2020. Ze hebben voornamelijk betrekking op de uitgestelde

belastingvorderingen, vastgoedbeleggingen, bijzondere waardeverminderingen van activa, voorzieningen, projecten in voorraad en bouwcontracten.

Nota 4. Voornaamste risico's en onzekerheden

De ImmoBel Groep wordt geconfronteerd met de risico's en onzekerheden die inherent zijn aan de vastgoedontwikkelingssector en die verband houden met de economische situatie en de financiële wereld.

De Raad van Bestuur is van oordeel dat de belangrijkste risico's en onzekerheden opgenomen op pagina 46 en volgende (Beheersverslag) van het Jaarverslag 2020 en pagina 97 nog steeds relevant zijn voor de resterende maanden van 2021.

We verwijzen naar nota 2 voor een update over de COVID-19-crisis.

Nota 5. Consolidatiekring

Wijzigingen in de consolidatiekring - aantal entiteiten	31/12/2021	31/12/2020
Dochterondernemingen - globale consolidatie	138	137
Joint ventures - vermogensmutatie	53	53
Geassocieerde ondernemingen - vermogensmutatie	6	3
TOTAAL	197	193

Volgende wijzigingen hebben zich voorgedaan in de consolidatiekring tijdens het eerste semester van 2021 :

Toevoegingen aan de consolidatiekring:

- Belux Office Development Feeder CV, 30,46% eigendom
- Infinito Holding, 100% eigendom
- Office Fund Carry SRL, 100% eigendom
- Office Fund GP SRL, 100% eigendom
- Gutenberg I, 100% eigendom
- Gutenberg II, 100% eigendom
- Gutenberg III, 100% eigendom
- Gutenberg IV, 100% eigendom
- Immo Othis 1, 100% eigendom
- 77 Richelieu, 10% eigendom
- Founerbond, 100% eigendom
- ImmoBel Belux Development Fund SCSP, 22,61% eigendom

Verlaat de consolidatiekring:

- Livingstone, eerder 100% eigendom

Bedrijfsfusies:

- NP_Croissance, NP_Developpement, NP_Expansion, NP_Expansion Rive Gauche zijn gefusioneerd met ImmoBel France
- Beiestack Holding is gefusioneerd met Beiestack S.A.

- Argent Residential et Rigoletto zijn gefusioneerd met 't Zout Construct

Nota 6. Sectoriële informatie – Financiële gegevens per sector

De segmentrapportage wordt gepresenteerd op basis van de operationele segmenten die door de Raad van Bestuur en het Management worden gebruikt om de financiële prestaties van de Groep te monitoren, zijnde de geografische segmenten (per land). De keuze van het management om zich te richten op een geografisch segment in plaats van op andere mogelijke operationele segmenten wordt ingegeven door de nieuwe investeringen of projecten in verschillende nieuwe landen, waardoor dit criterium relevanter werd voor de opvolging van het bedrijf en de organisatie van de Groep beter weergeeft.

De kernactiviteiten van de Groep, vastgoedontwikkeling, worden uitgevoerd in België, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Polen en Spanje.

De verdeling van de verkoop per land is afhankelijk van het land waar de activiteit wordt uitgevoerd.

De resultaten en activa- en passivaposten van de segmenten omvatten posten die rechtstreeks aan een segment kunnen worden toegerekend of via een toewijzingsformule kunnen worden toegewezen.

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

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

SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING		
INTERNE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	30/06/2021	30/06/2020
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	216 064	238 504
Omzet	207 076	229 587
Overige bedrijfsopbrengsten	8 988	8 917
BEDRIJFSKOSTEN	-178 676	-203 522
Kostprijs van de omzet	-165 829	-188 931
Kosten voor commercialisatie	- 378	-1 219
Administratiekosten	-12 469	-13 372
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN	2	133
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	2	133
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	29	6
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	29	6
BEDRIJFSRESULTAAT	37 419	35 121
Renteopbrengsten	1 900	2 785
Rentelasten	-4 888	-5 327
Overige financiële opbrengsten / kosten	-1 707	-2 134
FINANCIEEL RESULTAAT	-4 695	-4 676
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	32 724	30 445
Belastingen	-2 987	-8 151
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	29 737	22 295
RESULTAAT VAN DE PERIODE	29 737	22 295
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 175	417
AANDEEL VAN IMMOBEL	29 912	21 878

	OMZET	BEDRIJFS- RESULTAAT	OMZET	BEDRIJFS- RESULTAAT
	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2020
België	121 833	32 204	150 946	31 660
Luxemburg	14 559	4 179	16 159	3 897
Frankrijk	42 688	-2 950	33 751	-2 299
Duitsland	27 303	4 141	5 251	- 358
Polen	693	- 25	23 480	2 293
Spanje		- 129		- 72
TOTAAL GECONSOLIDEERD	207 076	37 419	229 587	35 121

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	30/06/2021	31/12/2020
VASTE ACTIVA	437 986	420 271
Immateriële en materiële vaste activa	2 343	2 021
Goodwill	43 789	43 789
Activa opgenomen als gebruiksrecht	4 061	4 390
Vastgoedbeleggingen	291 967	294 494
Deelnemingen en voorschotten aan geassocieerde ondernemingen	63 886	46 945
Uitgestelde belastingvorderingen	23 335	19 813
Overige vaste activa	8 605	8 819
VLOTTENDE ACTIVA	1 432 236	1356 329
Voorraden	1 000 858	997 161
Handelsvorderingen	30 262	39 327
Fiscale vorderingen en overige vlottende activa	226 864	145 363
Geldmiddelen en kasequivalenten	174 253	174 478
TOTAAL ACTIVA	1 870 222	1 776 600
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	510 938	492 907
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	607 718	731 077
Financiële schulden	560 531	685 169
Uitgestelde belastingsschulden	46 584	44 745
Overige langlopende verplichtingen	603	1 163
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	751 566	552 616
Financiële schulden	450 049	291 112
Handelsschulden	113 367	83 177
Fiscale schulden en overige kortlopende verplichtingen	188 150	178 327
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 870 222	1 776 600

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	SECTORIËLE VASTE ACTIVA	SECTORIËLE VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België	208 131	941 667		1149 798
Luxemburg	48 212	259 873		308 085
Frankrijk	91 851	23 539		115 390
Duitsland	1	47 476		47 477
Polen	252	15 249		15 500
Spanje	2	24 349		24 351
Niet-toegewezen elementen ¹			209 620	209 620
TOTAAL ACTIVA	348 448	1 312 154	209 620	1 870 222

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	SECTORIËLE PASSIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België	886 530		886 530
Luxemburg	190 119		190 119
Frankrijk	112 151		112 151
Duitsland	40 972		40 972
Polen	41 751		41 751
Spanje	24 855		24 855
Niet-toegewezen elementen ¹		62 906	62 906
TOTAAL PASSIVA	1 296 378	62 906	1 359 284

- (1) Niet-toegewezen elementen: Activa: Uitgestelde belastingvorderingen - Overige financiële vaste activa - Overige vaste activa - Fiscale vorderingen - Overige financiële vlottende activa - Geldmiddelen en kasequivalenten; Passiva: Voorzieningen - Uitgestelde belastingverplichtingen - Financiële schulden - Fiscale schulden - Afgeleide financiële instrumenten.

Voor de analyse van lopende projecten per segment en per geografische zone, moeten de voorraden in aanmerking worden genomen, evenals de vastgoedbeleggingen aangezien deze activa verworven eigendommen met het oog op herontwikkeling betreffen dewelke huurinkomsten genereren in afwachting van hun toekomstige ontwikkeling.

VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	30/06/2021	31/12/2020
België	745 134	761 788
Luxemburg	250 017	245 067
Frankrijk	139 143	139 603
Duitsland	62 814	61 875
Polen	59 928	49 367
Spanje	35 791	33 955
TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	1 292 825	1291 655

SAMENVATTING

	30/06/2021		Gepubliceerde informatie
	Sectoriële informatie	Aanpassingen	
Omzet	207 076	-28 629	178 447
Bedrijfsresultaat	37 419	-3 457	33 962
Balanstotaal	1 870 222	-376 841	1 493 382

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

Nota 7. Omzet

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

Uitsplitsing per project type en per geografische zone	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	30/06/2021
België	63 514	34 673	9 794	107 981
Luxemburg	2 696	2 809		5 506
Frankrijk	767	36 063		36 830
Duitsland		27 303		27 303
Polen	135	693		827
Totaal	67 112	101 541	9 794	178 447

Uitsplitsing per project type en per geografische zone	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	30/06/2020
België	98 746	32 299	8 769	139 814
Luxemburg	3	10 136		10 139
Frankrijk		29 200		29 200
Duitsland		5 260		5 260
Polen	306	23 315		23 621
Totaal	99 055	100 210	8 769	208 034

Voor België hebben de projecten Commerce 46 en O'Seaen op internationaal niveau Eden Tower Frankfurt in Duitsland bijgedragen aan de omzet.

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

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

Verkoop van kantoorgebouwen:

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

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

Vanaf 30 juni 2021 wordt het project "Commerce 46" nu beoordeeld op basis van geleidelijke overdracht van controle.

Er is geen ander "Office"-contract dat momenteel voldoet aan de criteria van een geleidelijke overdracht van controle.

Verkoop van Residentiële projecten :

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

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

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

Verkavelingen :

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

De omzetspreiding volgens deze verschillende opnemingsprincipes is als volgt gepresenteerd :

	Tijdstip van opbrengsten		
	Nauwkeurig tijdstip	Progressief	30/06/2021
KANTOREN	2 482	64 630	67 112
RESIDENTIEEL	693	100 848	101 541
Wooneenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig		100 848	100 848
Wooneenheid van een project - Andere	693		693
Andere project			
VERKAVELING	9 794		9 794
TOTAAL OMZET	12 969	165 478	178 447

	Tijdstip van opbrengsten		
	Nauwkeurig tijdstip	Progressief	30/06/2020
KANTOREN	99 055		99 055
RESIDENTIEEL	23 316	76 894	100 210
Wooneenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig		76 894	76 894
Wooneenheid van een project - Andere	23 316		23 316
VERKAVELING	8 769		8 769
TOTAAL OMZET	131 140	76 894	208 034

Nota 8. Overige bedrijfsopbrengsten

Kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	30/06/2021	30/06/2020
Huurinkomsten van projecten in afwachting van toekomstige ontwikkeling	4 782	2 012
Overige opbrengsten (recuperatie belastingen, diverse doorfacturatie...)	540	3 867
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	5 322	5 879

Huurinkomsten hebben integraal betrekking op verhuurde eigendommen in afwachting van herontwikkeling dewelke worden gepresenteerd als vastgoedbeleggingen.

Nota 9. Kostprijs van de omzet

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

	30/06/2021	30/06/2020
België	-77 978	-109 581
Luxemburg	-4 778	-8 349
Frankrijk	-35 501	-27 987
Duitsland	-22 746	-5 234
Polen	-693	-20 140
Spanje	-27	
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET	-141 723	-171 291

Naast de opbrengsten zijn de belangrijkste bijdragen in termen van kostprijs van de omzet de projecten Commerce 46 en O'Sea in België en Eden Tower Frankfurt in Duitsland.

Nota 10. Kosten voor de commercialisatie

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

De kosten voor commercialisatie kunnen als volgt worden verdeeld per geografische zone:

	30/06/2021	30/06/2020
België	- 268	- 71
Frankrijk	31	65
TOTALE KOSTEN VOOR COMMERCIALISATIE VAN DE VERKOPEN	- 237	- 6

Nota 11. Administratiekosten

Zijn als volgt samengesteld:

	30/06/2021	30/06/2020
Personeelkosten	-4 380	-5 720
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	-2 726	- 968
Overige bedrijfskosten	-4 014	-8 010
TOTAAL ADMINISTRATIEKOSTEN	-11 121	-14 698

PERSONEELSKOSTEN

	30/06/2021	30/06/2020
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité	-6 327	-5 506
Gekapitaliseerde opvolgingskosten van projecten opgenomen onder de voorraden	4 526	1 899
Bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders	- 595	-1 213
Sociale lasten	-1 806	-1 115
Pensioenkosten	- 69	
Andere	- 109	215
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN	-4 380	-5 720

AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA

	30/06/2021	30/06/2020
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa, en vastgoedbeleggingen	-2 726	-1 013
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		45
TOTAAL AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA	-2 726	- 968

OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN

	30/06/2021	30/06/2020
Diensten en diverse goederen	-4 509	-8 172
Overige exploitatiekosten	- 315	-1 094
Voorzieningen	809	1 256
TOTAAL OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN	-4 014	-8 010

De diensten en diverse goederen zijn als volgt samengesteld:

	30/06/2021	30/06/2020
Huurkosten van de maatschappelijke zetels ¹	- 250	- 763
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden en met betrekking tot de omzet	-2 555	-5 063
Overige diensten en diverse goederen waaronder de leveringen aan de onderneming, de reclame-, onderhouds- en herstellingskosten op projecten bestemd voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling	-1 704	-2 346
TOTAAL DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN	-4 509	-8 172

Nota 12. Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen

De netto gerealiseerde meerwaarde is als volgt verdeeld:

	30/06/2021	30/06/2020
Verkoopprijs van verbonden ondernemingen	2	9 792
Boekwaarde van de joint ventures verkocht of na vereffening		-9 653
WINSTEN OP DE VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN	2	133

Nota 13. Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting

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

	30/06/2021	30/06/2020
Bedrijfsresultaat	7 428	8 264
Financieel resultaat	-1 953	- 653
Belastingen	-2 204	-1 998
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	3 271	5 613

Meer informatie met betrekking tot joint ventures en geassocieerde ondernemingen is terug te vinden in nota 19.

Nota 14. Netto Financiële kosten

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld :

	30/06/2021	30/06/2020
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-8 490	-8 842
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling	5 899	3 232
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten		291
Renteopbrengsten	2 313	3 227
Overige financiële opbrengsten en kosten	-2 518	-1 973
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 796	-4 065

De daling van het financiële resultaat is voornamelijk te wijten aan een stijging van de geactiveerde interesten.

Nota 15. Belastingen op het resultaat

De belastingen op het resultaat zijn de volgende :

	30/06/2021	30/06/2020
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige boekjaar	-3 370	-6 776
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren	904	- 425
Uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen	1 773	- 103
TOTALE BELASTINGEN OPGENOMEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT	- 693	-7 304
Lopende belastingen	-2 466	-7 201
Wijzigingen van de fiscale vorderingen en verplichtingen	1 248	3 813
BETAALDE BELASTINGEN (KASSTROOMOVERZICHT)	-1 218	-3 388

De daling van de effectieve belastingsvoet wordt verklaard door de structurering van verkoopstransacties en de erkenning van bijkomende uitgestelde belastingsvorderingen in het kader van de toegenomen waarschijnlijkheid dat voldoende belastbare winsten zullen gerealiseerd worden waartegenover deze uitgestelde belastingsvorderingen kunnen aangewend worden.

Nota 16. Resultaat per aandeel

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

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

	30/06/2021	30/06/2020
Nettoresultaat van de periode	29 912	21 878
Globaal resultaat van de periode	29 729	24 604
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen		
Aantal aandelen op 1 Januari	9 997 356	9 997 356
Eigen aandelen op 1 Januari	- 292 527	-1 212 179
Eigen aandelen vervreemd	265 562	816 686
Aantal aandelen op 30 Juni	9 970 391	9 601 863
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen	9 961 154	8 992 120
Nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	3,003	2,433
Globaal resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	2,984	2,736

Nota 17. Goodwill

De goodwill vloeit voort uit de overname in 2019 van Nafilyan & Partners, een niet-beursgenoteerd bedrijf gevestigd in Frankrijk dat gespecialiseerd is in de ontwikkeling van onroerend goed.

De overname geeft IMMOBEL 100% van de stemrechten en de controle over Nafilyan & Partners. De overname kwalificeert als een "business combination" zoals gedefinieerd in IFRS 3. De Groep heeft Nafilyan & Partners overgenomen om de dekking op de Franse markt uit te breiden door de knowhow, expertise en potentiële synergieën met ImmoBEL France te delen. Momenteel is Nafilyan & Partners volledig geïntegreerd in de activiteiten van ImmoBEL France.

De aansluiting van de boekwaarde van de goodwill aan het begin en het einde van de verslagperiode is als volgt:

	30/06/2021	31/12/2020
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	43 789	
Aankoop van Immoebel France		43 789
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	43 789	43 789
BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		
Waardeverminderingen van het boekjaar		
BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		
NETTO BOEKWAARDE PER 30 JUNI 2021 / 31 DECEMBER 2020	43 789	43 789

De boekwaarde van de goodwill is als volgt toegewezen aan kasstroomgenererende eenheden:

	30/06/2021	31/12/2020
Frankrijk	43 789	43 789
NETTO BOEKWAARDE PER 30 JUNI 2021 / 31 DECEMBER 2020	43 789	43 789

Immoebel Group test de goodwill jaarlijks op bijzondere waardevermindering, of vaker als er aanwijzingen zijn dat de goodwill mogelijk is overgewaardeerd. Immoebel Group identificeerde geen aanwijzingen of gebeurtenissen die aanleiding zouden geven tot het nemen van bijzondere waardeverminderingen en verwijst naar de test op bijzondere waardevermindering die werd uitgevoerd volgens nota 13 van de laatste geconsolideerde jaarrekening van de Groep op en voor het jaar eindigend op 31 december 2020 en concludeerde dat er geen bijzondere waardevermindering op goodwill diende geboekt te worden in het lopende jaar.

Nota 18. Vastgoedbeleggingen

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

De vastgoedbeleggingen evolueren als volgt:

	30/06/2021	31/12/2020
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	199 415	87 838
Intrede in consolidatiekring		127 088
Verkopen/Uittrede van de consolidatiekring		-6 040
	-90	-9 471
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE	199 325	199 415
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	-2 266	-6 715
Afschrijvingen	-1 821	-1 591
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen geannuleerd na verkoop/uittrede van de consolidatiekring	64	6 040
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE	-4 023	-2 266
NETTO BOEKWAARDE PER 30 JUNI	195 302	197 149

De netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2021 bedraagt EUR 195.3 miljoen.

Nota 19. 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 zijn als volgt:

	30/06/2021	31/12/2020
Deelnemingen in joint ventures	100 957	98 663
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	12 756	7 532
TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	113 713	106 195
	30/06/2021	31/12/2020
Aandeel in het resultaat van de joint ventures	4 199	7 987
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	- 928	7
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	3 271	7 994

De boekwaarde van de joint ventures en geassocieerde deelnemingen evolueert als volgt:

	30/06/2021	31/12/2020
WAARDE OP 1 JANUARI	106 195	55 899
Aandeel in het resultaat	3 271	
Aanschaffingen en kapitaalinjecties	8 153	7 994
Wijzigingen van de consolidatiekring		44 214
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-3 896	9 660
Verkopen of vereffening van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-10 533
Terugbetaling kapitaal		
Omrekeningsverschillen		-1 039
Overige wijzigingen	- 10	
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE	7 518	50 296
WAARDE OP 30 JUNI 2021 / 31 DECEMBER 2020	113 713	106 195

Van de nieuwe vennootschappen met rechtspersoonlijkheid heeft de belangrijkste bijdrage aan de kapitaalinjecties betrekking op ImmoBel Belux Office Development Fund SCSP voor ongeveer EUR 5 miljoen en Richelieu voor EUR 1 miljoen, evenals ongeveer hetzelfde bedrag aan voorschotten.

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

VENNOOTSCHAP	AANDEEL VAN DE GROEP %		BOEKWAARDE VAN DE DEELNEMINGEN		AANDEEL IN HET GLOBAAL RESULTAAT	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Bella Vita	50%	50%	60	54	6	- 16
Boralina Investments, S.L.	50%	50%	- 891	- 2 884	- 7	
Brouckère Tower Invest	50%	50%	29 440	29 059	382	386
CBD International	50%	50%	- 1 666	- 1 431	- 183	508
Château de Beggen	50%	50%	11	17	- 7	
Cityzen Holding	50%	50%	- 20	- 19	- 1	- 7
Cityzen Hotel	50%	50%	742	564	178	55
Cityzen Office	50%	50%	1 893	1 546	347	164
Cityzen Residence	50%	50%	719	561	158	78
CP Development Sp. z o.o.	50%	50%	- 245	- 59	- 229	23
CSM Development	50%	50%	24	24		- 5
CSM Properties	50%	50%	3 826	3 900	- 74	291
Debrouckère Development	50%	50%	501	548	- 48	- 68
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	50%	50%	90	102	- 12	67
Debrouckère Leisure	50%	50%	2 282	2 310	- 28	- 15
Debrouckère Office	50%	50%	3 738	3 770	- 32	20
Gateway	50%	50%	321	322	- 1	- 3
Goodways SA	50%	50%	3 236	3 237	- 1	- 63
Ilot Ecluse	50%	50%	165	165		- 3
Immo PA 33 1	50%	50%	1 290	1 272	19	- 35
Immo PA 44 1	50%	50%	682	683	- 1	- 13
Immo PA 44 2	50%	50%	2 424	2 385	39	416
Immobel Marial SàRL	50%	50%	- 31	8	- 39	2
Key West Development	50%	50%	431	471	- 40	- 52
Les Deux Princes Develop.	50%	50%	- 1 712	- 1 755	43	1 075
Livingstone Retail S.à.r.l.	33%	33%		4	- 1	
M1	33%	33%	4 852	5 603	2 576	2 993
M7	33%	33%	132	132		46
Mobius II	50%	50%	8 121	8 121		- 50
NP_AUBER	50%	50%	- 98	- 89	- 9	- 100
NP_AUBER_VH	50%	50%	816	681	135	207
NP_AUBERVIL	50%	50%	- 17	- 17		- 2
NP_BESSANC2	50%	50%	294	149	144	219
NP_BESSANCOU	50%	50%	257	185	- 14	202
NP_CHARENT1	50%	50%	11	34	- 24	- 24
NP_CRETEIL	50%	50%	- 1	- 1		- 1
NP_EPINAY	50%	50%	12	- 49	61	44
NP_VAIRES	50%	50%	1 001	1 417	237	416
ODD Construct	50%	50%	905	682	223	665
PA_VILLA	51%	51%	- 40	- 40		7
Plateau d'Erpent	50%	50%	1 332	838	494	668
RAC3	40%	40%	3 333	3 264	70	135
RAC4	40%	40%	1 365	1 331	33	438
RAC4 Developpt	40%	40%	1 571	1 587	- 17	- 2
RAC5	40%	40%	5 553	5 451	102	192
RAC6	40%	40%	2 173	2 168	5	206
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50%	50%	19 769	19 855	- 86	- 775
Surf Club Spain Invest Property SL	50%	50%	- 91	- 61	- 30	23
Unipark	50%	50%	4 077	4 063	14	30
Universalis Park 2	50%	50%	- 1 709	- 1 627	- 82	- 156
Universalis Park 3	50%	50%	- 2 358	- 2 249	- 108	- 192
Universalis Park 3AB	50%	50%	1 971	1 967	5	- 4
Universalis Park 3C	50%	50%	418	418		- 4
TOTAAL JOINT VENTURES			100 957	98 663	4 199	7 987
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	22%		5 152			
DHR Clos du Château	33%	33%	135	106	29	90
Elba Advies						
Graspa Development						
RICHELIEU	10%		1 001			
ULB Holding	60%	60%	- 5 466	- 5 363	- 103	- 210
Urban Living Belgium	30%	30%	11 934	12 789	- 854	128
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			12 756	7 532	- 928	7
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			113 713	106 195	3 271	7 994

Nota 20. Uitgestelde belastingen

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

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

	Uitgestelde belastingvorderingen		Uitgestelde belastingsschulden	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Fiscale verliezen	16 455	18 202		
Opname van opbrengsten	3 455	2 115	39 134	41 380
Financiële schulden				
Reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	40	40	4	4
Overige elementen	- 33	21	- 62	- 74
Netting (netto tax positie per entiteit)	- 161	-4 009	- 161	-4 009
TOTAAL	19 756	16 369	38 915	37 301

	30/06/2021	31/12/2020
WAARDE OP 1 JANUARI	16 369	37 301
Wijzigingen in de consolidatiekring		
Uitgestelde belastingen geboekt in het globaal resultaat	3 387	1 614
WAARDE OP 30 JUNI	19 756	38 915

Nota 21. Voorraden

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

De verdeling per geografische zone is de volgende :

	30/06/2021	31/12/2020
België	280 504	311 038
Luxemburg	204 345	196 192
Frankrijk	91 710	92 290
Duitsland	62 814	61 875
Polen	26 979	21 396
Spanje	526	331
TOTAAL VOORRADEN	666 878	683 121

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt :

	30/06/2021	31/12/2020
VOORRADEN OP 1 JANUARI	683 121	694 580
Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van / naar voorraden	1 365	9 471
Aankopen van het boekjaar	373	10 976
Ontwikkelingen	314 467	271 981
Overdrachten van het boekjaar	-338 336	-300 766
Kosten van leningen	5 899	3 684
Wijziging van de consolidatiekring	- 11	-6 805
Geboekte waardeverminderingen		
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	-16 243	-11 459
VOORRADEN OP 30 JUNI 2021 / 31 DECEMBER 2020	666 878	683 121

Impact op de voorraadwijzigingen pe 30 juni 2021 komt vooral voort uit het project Commerce 46.

De wijzigingen van het boekjaar per geografische zone :	Purchases/ Developments	Disposals	Borrowing costs	Scope changes	Transfer of the net book value	Net
België	148 779	-184 469	4 287	- 10	880	-30 533
Luxemburg	16 604	-10 740	1 805		484	8 153
Frankrijk	96 548	-96 404	- 723			- 580
Duitsland	23 844	-23 439	534	- 1		938
Polen	16 424	-10 838	- 3			5 583
Spanje	12 640	-12 445				195
TOTAAL	314 838	-338 335	5 899	- 11	1 365	-16 243

Waarde van de voorraad te recupereren binnen:	
de 12 maanden	237 879
langer dan 12 maanden	428 999
De verdeling van de voorraad per type	
Zonder vergunning	458 832
In ontwikkeling	208 832

Nota 22. Handelsvorderingen

De handelsvorderingen hebben betrekking op volgende geografische zones:

	30/06/2021	31/12/2020
België	11 422	7 206
Luxemburg	3 725	2 404
Frankrijk	2 152	13 116
Duitsland	7 330	8 050
Polen	2 844	240
Spanje	201	2 152
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	27 674	33 168

De analyse van de betalingsachterstand is als volgt:	30/06/2021	31/12/2020
Vervallen < 3 maanden	3 757	9 388
Vervallen > 3 maanden < 6 maanden	1 910	845
Vervallen > 6 maanden < 12 maanden	2 094	2 389
Vervallen > 1 jaar	1 389	1 248

KREDIETRISICO

Het kredietrisico houdt verband met de eventuele tekortkomingen van de klanten wanneer zij hun verplichtingen ten aanzien van de Groep niet nakomen en wordt als immaterieel beschouwd, vooral omdat in de meeste gevallen het verkochte actief als onderpand (garantie) dient.

Op 30 juni 2021 bestaat er geen concentratie van kredietrisico met één enkele tegenpartij. Het maximale risico loopt op tot de boekwaarde van de vorderingen. In de zin van IFRS 9 is er echter geen verwacht kredietverlies dat op die datum als significant kan worden beschouwd.

De waardeverminderingen op handelsvorderingen evolueren als volgt:

De waardeverminderingen op handelsvorderingen evolueren als volgt:	30/06/2021	31/12/2020
TOESTAND OP 1 JANUARI	542	473
Toevoegingen	133	69
Kortingen		
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE	133	69
TOESTAND OP 30 JUNI 2021 / 31 DECEMBER 2020	675	542

Nota 23. Contractactiva

De contractactiva hebben betrekking op volgende operationele sectoren :

	30/06/2021	31/12/2020
België	73 952	9 315
Luxemburg		7 610
Frankrijk	24 225	21 108
Duitsland	28 174	19 218
TOTAAL CONTRACTACTIVA	126 351	57 251

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

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

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

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

Op 30 juni 2021 draagt het project Commerce 46 volgens de voortgang van de voltooiing voornamelijk bij aan de verandering van contractactiva.

Nota 24. Overige vlottende activa

De onderdelen van deze rubriek zijn :

	30/06/2021	31/12/2020
Overige vorderingen	26 806	30 435
waarvan: voorschotten en borgstellingen		
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	18 987	17 589
vordering na verkoop (escrow account)	115	3 075
overige	7 704	9 771
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	7 112	6 834
Waarvan: op projecten in ontwikkeling	2 798	190
overige	4 314	6 644
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	33 919	37 269

Nota 25. Informatie betreffende de netto financiële schuld

De netto financiële schuld is het saldo tussen de geldmiddelen en kasequivalenten en de financiële schulden (langlopende en kortlopende). Ze bedraagt EUR -626 611 duizend op 30 juni 2021 tegenover EUR -603 890 duizend op 31 december 2020.

	30/06/2021	31/12/2020
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	145 947	148 059
Langlopende financiële schulden (-)	490 705	571 139
Kortlopende financiële schulden (-)	281 853	180 810
NETTO FINANCIËLE SCHULD	-626 611	-603 890

De schuldratio van de Groep (netto financiële schuld / totaal van netto financiële schuld en eigen vermogen) bedraagt 122,2% op 30 juni 2021, tegenover 122,1% op 31 december 2020. Behalve de presentatie van de obligaties voor een nominaal bedrag van EUR 100 miljoen, die vervallen op 31 mei 2022 is er geen significante verandering binnen de netto financiële schuld.

Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldbeleggingen en beschikbare geldmiddelen bedragen EUR 145 947 duizend tegenover EUR 148 059 duizend op einde 2020. Dit is een daling van EUR 2 112 duizend. De geldmiddelen zijn :

	30/06/2021	31/12/2020
Termijndeposito's met een aanvankelijke duurtijd van minder dan 3 maanden		
Beschikbare geldmiddelen	145 947	148 059
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	145 947	148 059

De verklaring van de netto schommeling van de geldmiddelen en kasequivalenten is in het geconsolideerde kasstroomoverzicht vermeld. Geldmiddelen en kasequivalenten zijn volledig beschikbaar, hetzij voor uitkering aan de aandeelhouders, hetzij voor de financiering van de verschillende projecten.

Financiële schulden

De financiële schulden stegen met EUR 20 609 duizend, van EUR 751 949 duizend op 31 december 2020 naar EUR 772 558 duizend op 30 juni 2021. De financiële schulden zijn als volgt samengesteld :

	30/06/2021	31/12/2020
Niet-achtergestelde obligatieleningen:		
- vervaldag 31-05-2022, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 100 MEUR		99 709
- vervaldag 17-10-2023, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 50 MEUR	49 806	50 000
- vervaldag 17-10-2025, rentevoet 3,50 % - nominale waarde van 50 MEUR	50 000	50 000
- vervaldag 14-04-2027, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 75 MEUR	75 000	75 000
Leasecontracten	2 295	2 872
Bankleningen	313 604	293 558
TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	490 705	571 139
Niet-achtergestelde obligatieleningen:		
- vervaldag 31-05-2022, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 100 MEUR	100 000	
Bankleningen	177 095	175 131
Leasecontracten	1 580	1 614
Niet-ervallen rente	3 178	4 065
TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	281 853	180 810
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	772 558	751 949
Financiële schulden met vaste rentevoet	274 806	274 709
Financiële schulden met variabele rentevoet	466 511	473 175
Niet-ervallen rente	3 178	4 065
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden	464 989	468 690
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg	587 234	816 694

De financiële schulden evolueren als volgt :

	30/06/2021	31/12/2020
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI	751 949	707 071
Terugbetaalde verplichtingen met betrekking tot leasecontracten	-2 295	-2 872
Aangegane schulden	74 339	303 861
Terugbetaalde schulden	-50 092	-252 905
Mutaties obligaties - niet-ervallen rente	-5 085	-7 406
Niet-ervallen rente op overige leningen	4 036	4 005
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	- 293	195
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	20 609	44 878
FINANCIËLE SCHULDEN OP 30 JUNI / 31 DECEMBER 2020	772 558	751 949

Alle financiële schulden zijn aangegaan in EUR.

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

Op 30 juni 2021 beschikt IMMOBEL over bedrijfskredietlijnen van 76 miljoen euro, niet-uitgegeven commercial paper voor een bedrag van 26,5 miljoen euro en EUR 633 miljoen aan bevestigde projectfinancieringslijnen, waarvan EUR 343 miljoen is gebruikt.

Deze kredietlijnen (Project Financing Credits) zijn specifiek aangegaan voor de ontwikkeling van bepaalde projecten.

Op 30 juni 2021 bedraagt de boekwaarde, van de in pand gegeven activa om "corporate" en "project" kredietlijnen te waarborgen, EUR 587 miljoen.

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

TE VERVALLEN IN DE PERIODE	TOT 1 JAAR	1 TOT 2 JAAR	2 TOT 3 JAAR	3 TOT 4 JAAR	4 TOT 5 JAAR	NA 5 JAAR	Totaal
Obligatieleningen	100 000		50 000		50 000	75 000	275 000
Kredietlijnen project financiering	128 095	129 833	92 504	35 289	12 513	16 355	414 589
Corporate Credit lines	25 500	2 000	2 500	23 000			53 000
Commercial paper	23 500						23 500
Leasecontracten	1 580	1 770	525				3 875
Nog niet vervallen rente en afgeschreven kosten	3 178	- 394	- 190				2 594
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	281 853	133 209	145 339	58 289	62 513	91 355	772 558

Renterisico

Ter afdekking van variabele rentevoeten, gebruikt de onderneming variabele financiële instrumenten.

- In april 2020 sloot de onderneming een overeenkomst af om het rentetarief te begrenzen op 0,5% voor ongeveer 75% van de blootstelling aan het variabele deel van de schuld (op basis van de interne visie, d.w.z. vóór toepassing van IFRS 11) tot 1 juli 2023.
- In mei 2021 sloot de onderneming opnieuw een overeenkomst om het rentetarief te begrenzen op 1,5% op een deel van de financiële schuld voor een notioneel bedrag van 225 miljoen euro voor de periode van 3 juli 2023 tot 1 juli 2024.
- In december 2020 heeft Immobel een nieuw contract afgesloten om een lening met variabele rente in te dekken. De onderneming maakt gebruik van interest rate swap om een deel van zijn renterisico om te zetten van floating rates naar fixed rates om het risico van een stijging van de EURIBOR interest rate te verkleinen. Het notioneel bedrag bedraagt EUR 30 miljoen. De interest swap vervangt het Euribor rate door een fixed interest per jaar over het openstaande bedrag. Het derivaat is formeel aangemerkt en kwalificeert als een cash flow hedge en wordt tegen reële waarde opgenomen in de geconsolideerde balansen onder overige activa en/of overige passiva. De interest rate swap en schuld hebben dezelfde voorwaarden.

	30/06/2021	31/12/2020
DERIVATEN DIE NIET ALS HEDGING INSTRUMENTEN ZIJN AANGEWEEZEN		
Interest rate swaps		
DERIVATEN DIE ALS HEDGING INSTRUMENTEN ZIJN AANGEWEEZEN		
Interest rate swaps - cash flow hedges	451	560
TOTAAL	451	560
WIJZIGINGEN IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
SITUATIE OP 1 JANUARI	560	291
Wijziging erkend in het geconsolideerd resultaat	- 63	- 291
Wijziging erkend in andere elementen van het globaal resultaat	- 46	560
SITUATIE OP 31 DECEMBER	451	560

De stijging van de rentevoet zou resulteren in een jaarlijkse stijging van de rentelast op de schuld met EUR 1 163 duizend per verhoging van 1% voor ongeveer 25% van het variabele deel van de schuld en in totaal maximaal EUR 1 744 duizend voor ongeveer 75% van het variabele deel van de schuld voor zover het toepasselijke EURIBOR-tarief 0% bedraagt. Aangezien de momenteel geldende EURIBOR-tarieven lager zijn dan 0%, zou de impact van een dergelijke verhoging zelfs nog kleiner zijn dan deze respectieve bedragen.

Informatie over de reële waarde van de financiële instrumenten

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

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

- Indien deze op korte termijn vervallen (bv. handelsschulden en handelsvorderingen), wordt de reële waarde gelijk geacht met de afschrijvingskost,

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

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

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

Bedragen opgenomen in overeenstemming met IFRS 9						
	Niveau van de reële waarde	Netto-boekwaarde per 30/06/2021	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	Reële waarde per 30/06/2021	Cash flow hedging 30/06/2021
ACTIVA						
Geldmiddelen en kasequivalenten	Level 1	145 947	145 947		145 947	
Overige vaste financiële activa	Level 1	4 757		4 757	4 757	
Overige vaste activa	Level 2	2 074	2 074		2 074	
Handelsvorderingen	Level 2	27 674	27 674		27 674	
Contractactiva	Level 2	133 745	133 745		133 745	
Overige vorderingen	Level 2	145 098	145 098		145 098	
Overige vlottende financiële activa	Level 1	49		49	49	
TOTAAL		459 344	454 538	4 806	459 344	
VERPLICHTINGEN						
Rentedragende schulden	Level 1 & 2	772 558	772 558		772 558	
Handelsschulden	Level 2	88 610	88 610		88 610	
Contract verplichtingen	Level 2	14 769	14 769		14 769	
Overige verplichtingen	Level 2	66 190	66 190		66 190	
Afgeleide financiële instrumenten	Level 2	451		451		451
TOTAAL		942 578	942 128	451	942 128	451

INVESTMENT GRADE

Bankrekeningen worden aangehouden door banken met een "investment grade" rating (Baa3 / BBB- of beter).

LIQUIDITEITSRISICO

De Vennootschap start enkel projecten op wanneer zij de ad hoc financiering heeft, met corporate middelen, specifieke financiering of voorverkoop. Aldus is het liquiditeitsrisico in verband met het verloop van een project heel beperkt.

FINANCIËLE VERBINTENISSEN

De Groep is voor de obligatieleningen en de corporate kredietlijn gebonden aan bepaalde financiële verbintenissen. Deze verbintenissen houden onder andere rekening met het eigen vermogen, de netto financiële schulden en de relatie ervan met het eigen vermogen en de voorraden. Deze verbintenissen worden twee maal per jaar getest. Op 30 juni 2021 alsook in vorige jaren, was de Groep in overeenstemming met al deze financiële verbintenissen.

VALUTARISICO

De Groep heeft een beperkte afdekking van het valutarisico voor de ontwikkeling van zijn projecten. De functionele valuta van de activiteit “kantoren” die momenteel in Polen wordt ontwikkeld, wordt omgerekend van PLN naar EUR (behalve voor Central Point beheerd in EUR), met een impact op de niet-gerealiseerde resultaten.

Nota 26. Handelsschulden

Deze rubriek kan als volgt worden verdeeld per geografische zone :

	30/06/2021	31/12/2020
België	41576	23 181
Luxemburg	10 434	6 449
Frankrijk	11497	9 764
Duitsland	9 271	4 295
Polen	11806	7 190
Spanje	4 025	4 048
TOTAAL HANDELSCHULDEN	88 610	60 927

Nota 27. Contractverplichtingen

Deze rubriek kan als volgt worden verdeeld per geografische zone :

	30/06/2021	31/12/2020
België	1 734	2 362
Luxemburg	1 707	
Frankrijk	12 665	1 534
TOTAAL CONTRACT VERPLICHTINGEN	16 107	3 896

De contractverplichtingen groeperen de bedragen die de entiteit heeft ontvangen in ruil voor goederen of diensten die ze nog niet aan de klant geleverd heeft. De contractverplichtingen worden verrekend via de “toekomstige” opname van de opbrengsten wanneer aan de IFRS 15-criteria voor opbrengsterkenning is voldaan.

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

Op 30 juni 2021 werden de contractverplichtingen voornamelijk beïnvloed door de projecten Infinity Living in Luxemburg en Bezons 2 – Le Belair, Drancy1, Leplessis Trevisse, Les Terrasses de Montmagny en Saint Germain en Laye 2 in Frankrijk.

Nota 28. Overige kortlopende verplichtingen

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende :

	30/06/2021	31/12/2020
Sociale schulden	3 002	3 578
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	13 492	16 240
Ontvangen voorschotten op verkopen	2 712	2 181
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen	27 276	28 544
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	2 626	3 305
Aankoopprijs nog te betalen	2 038	2 038
Overige	2 440	16 302
TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	53 586	72 188

Andere kortlopende verplichtingen bestaan voornamelijk uit het niet geclaimde saldo van voorschotten ontvangen van joint ventures evenals BTW en andere belastingverplichtingen.

Nota 29. Wijzigingen van het bedrijfskapitaal

De wijzigingen van het bedrijfskapitaal worden als volgt onderverdeeld :

	30/06/2021	30/06/2020
Voorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van ondernemingen en vastgoedbeleggingen die niet worden aangezien als investeringsactiviteiten	17 113	40 268
Overige activa	-79 014	37 495
Overige verplichtingen	46 827	-32 127
WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	-15 074	45 636

Op 30 juni 2021 draagt het project Commerce 46 vooral bij aan de verandering van het werkkapitaal.

Nota 30. Periodegebonden resultaten

Gezien het specifieke karakter van de activiteit van Vastgoedontwikkeling, kunnen de resultaten van het eerste halfjaar van 2021 niet geëxtrapoleerd worden naar het hele jaar.

Deze zijn afhankelijk van de operaties die definitief afgehandeld zullen zijn vóór 31 december 2021.

Nota 31. Continuïteitbeginsel

Actuele cijfers met betrekking tot het eerste semester 2021 en de prognose voor 2021 tonen aan dat de beoordeling door het management van de continuïteit van de onderneming passend blijft en bevestigt de goede vooruitzichten van de Groep.

Nota 32. Gebeurtenissen na afsluitdatum

Geen belangrijke gebeurtenis die de financiële staten zou kunnen wijzigen heeft zich voorgedaan sinds de afsluiting op 30 juni 2021 tot en met 9 september 2021, datum waarop de financiële staten afgesloten zijn door de Raad van Bestuur.

Nota 33. Relaties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen zoals beschreven in Nota 29 van de Toelichting op de Geconsolideerde Jaarrekening per 31 december 2020 zijn per eind juni 2021 niet significant gewijzigd.

III. Verklaring van de verantwoordelijke personen

A³ Management bv, vertegenwoordigd door de heer Marnix Galle, in zijn hoedanigheid van Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur, en KB Financial Services bv, vertegenwoordigd door de heer Karel Breda, in zijn hoedanigheid van Chief Financial Officer verklaren dat, voor zover hen bekend:

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

IV. Verslag van de commissaris



Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Immobel NV omtrent de beoordeling van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2021

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van het bijgevoegd verkort geconsolideerd overzicht van de financiële positie van Immobel NV per 30 juni 2021, alsmede van het verkort geconsolideerd overzicht van winst en verliezen en van andere elementen van het globaal resultaat, het verkort geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ("de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie"). De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beoordeling van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controleoordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2021 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Antwerpen, 9 september 2021

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door



Filip De Bock
Bedrijfsrevisor