



IMMOBEL
since 1863

TUSSENTIJD'S RAPPORT

Per 30 juni 2020

INHOUD

1.	Tussentijds beheersverslag	2
1.a.	Markante feiten	2
2.	Verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten	7
2.a.	Geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat (in duizend EUR)	7
2.b.	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie (in duizend EUR)	8
2.c.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizend EUR)	9
2.d.	Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizend EUR)	10
2.e.	Toelichting bij de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten	11
3.	Verklaring van de verantwoordelijke personen	33
4.	Verslag van de commissaris	34



1. TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG

1.A. MARKANTE FEITEN

- De financiële resultaten van het eerste halfjaar ondervonden impact van de lagere residentiële verkopen en de verminderde activiteit op de bouwerven tijdens de lockdown. De bedrijfsopbrengsten bedroegen EUR 213,9 miljoen, EBITDA¹ sloot af op EUR 34,6 miljoen en de nettowinst (aandeel van de groep) kwam op EUR 21,9 miljoen.
- Na de opheffing van de lockdown volgde een herstel van de residentiële verkopen in elke kernmarkt.
- Immobel leverde het nieuwe hoofdkantoor op voor Allianz Benelux (Möbius I) en tekende een huurovereenkomst met ING voor een groot kantoorproject in de Europese wijk van Brussel.
- Hoewel de vergunningsprocessen ook vertraging opliepen tijdens de lockdown, is een belangrijke katalysator voor sterke groei op korte termijn het grote aantal nieuwe projecten die naar verwachting tegen eind 2021 zullen worden opgestart. Het betreft meer dan 4.000 appartementen en huizen ² (> EUR 1,5 miljard verkoopwaarde³).
- Bovendien heeft Immobel een solide cashpositie van meer dan EUR 200 miljoen en een sterke balans waardoor het bedrijf in een goede positie verkeert om bijkomende groeiopportunities te benutten en zijn lange-termijn ontwikkeling te verzekeren.
- Immobel verwierf reeds projecten met een verkoopwaarde van EUR 480 miljoen, voornamelijk in België, Luxemburg en Frankrijk, waardoor de verkoopwaarde van zijn portefeuille met 8% groeide tot EUR 4,8 miljard.
- Ondanks COVID-19 verwacht het bedrijf zijn dividendbeleid te kunnen aanhouden.

Financiële resultaten – duidelijke impact van COVID-19

De onderstaande tabel toont de geconsolideerde kerncijfers voor het eerste halfjaar 2020 (in miljoen EUR):

Resultaat	30/06/2020	30/06/2019	Evolutie
Bedrijfsopbrengsten	213,9	140,8	52%
EBITDA	34,6	67,2	-48%
Nettowinst groepsaandeel	21,9	56,4	-61%
Nettowinst per aandeel (EUR/aandeel)	2,43	6,43	-62%

Balans	30/06/2020	31/12/2019	Evolutie
Inventaris	993,8	961,1	3%
Eigen vermogen	474,8	428,2	11%
Netto financiële schuld	497,9	550,9	-10%
Verkoopwaarde van de portfolio (in miljard euro)	4,8	4,5	8%

¹ EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization) verwijst naar de bedrijfsresultaten vóór afschrijvingen en waardeverminderingen (zoals opgenomen in de administratiekosten)

² Totaal aantal appartementen en huizen op basis van 100 % eigendom

³ Verkoopwaarde of bruto-ontwikkelingswaarde: de verwachte totale toekomstige omzet (Group Share) van de respectieve projecten



De opbrengsten in het eerste halfjaar 2020 werden voornamelijk gedreven door residentiële verkopen in België, Frankrijk, Luxemburg en Polen (EUR 100,3 miljoen), landbanking en de verkoop van één kantoorgebouw (Möbius I) in België. De belangrijkste bijdragen aan de residentiële verkoop kwamen van de residentiële activiteiten in Frankrijk (EUR 29,2 miljoen), Granary Island in Polen (EUR 23,5 miljoen), Infinity (EUR 9,7 miljoen) in Luxemburg en Parc Seny (EUR 9,6 miljoen) in België.

Vergeleken met vorig jaar stegen de inkomsten sterk, terwijl de EBITDA en de nettowinst daalden. Dit is het gevolg van de bijdrage van de uitzonderlijke verkopen van Centre Etoile in Luxemburg en Möbius II in België vorig jaar.

Terwijl de verkoopwaarde van de portefeuille met 8% groeide van EUR 4,5 naar 4,8 miljard, bleef de inventaris⁴ stabiel aangezien een deel van de nieuwe overnames tot op heden relatief minder kapitaalintensief was.

Daarnaast weerspiegelt de daling van de netto schuld vooral de opbrengsten uit de plaatsing van 800.000 eigen aandelen in mei 2020, wat resulteert in een lagere schuldgraad van 51,2% (tegenover 56% eind 2019).

Herstel van de verkoop

Hoewel COVID-19 een sterke impact had op de verkoop van maart tot en met mei, zag het bedrijf sinds juni een herstel van de verkoop, voornamelijk gedreven door de vraag naar residentieel vastgoed aan de Belgische kust (O'Sea, Crown), alsook naar ruimere residentiële eenheden zowel in stedelijke gebieden (bv. Eden in Frankfurt) en in voorstedelijke gebieden (bv. Astene, Erpent in België).

Daarnaast ondertekende het bedrijf een huurovereenkomst met ING voor een groot kantoorproject in de Europese wijk in Brussel (ca. 14.000 m²) en leverde het Möbius I in de Brusselse Noordwijk op aan Allianz als het nieuwe hoofdkantoor voor de Benelux.

Vergunningen als katalysator voor groei

Hoewel COVID-19 voor vertraging zorgde in het vergunningsproces voor nieuwe projecten (doorgaans 4 tot 6 maanden), verwacht het bedrijf tegen eind 2021 een groot aantal vergunningen voor nieuwe projecten te krijgen, goed voor meer dan 4.000 appartementen en huizen en 3 kantoren in zijn kernmarkten (België, Luxemburg en Frankrijk) met een verkoopwaarde van meer dan EUR 1,5 miljard. Aangezien elk van deze markten wordt gekenmerkt door een aanzienlijke behoefte aan nieuwe kwaliteitsactiva gedreven door een aanzienlijk aanbodtekort (dat in Parijs nog meer uitgesproken is door het uitstel van de gemeenteraadsverkiezingen), verwacht het bedrijf dat de opstart van deze projecten de komende jaren een aanzienlijke impact zal hebben op zijn inkomsten en winst.

Voorbeelden van projecten in België waarvoor het vergunningsproces lopende is, zijn Key West, de transformatie van een voormalig industriegebied aan het Kanaal in Brussel met meer dan 500 nieuwe appartementen, winkels en een kinderdagverblijf, Lebeau naast de Zavel in Brussel met meer dan 200 appartementen en een te renoveren kantoorgebouw, het mixed use-project Brouck'R met meer dan 300

⁴ Inventaris verwijst naar vastgoedbeleggingen, investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen, voorschotten op joint ventures en geassocieerde deelnemingen, voorraden en contractactiva



wooneenheden en veel groen in het autovrije centrum van Brussel. In Luxemburg is een vergunning in aanvraag voor het woonproject Polvermillen aan de oevers van de Alzette met meer dan 200 appartementen. In Frankrijk worden vergunningen verwacht voor een project in Bussy-Saint-Georges met 250 wooneenheden, waarvan 130 serviceflats, en een project in Savigny-sur-Orge met 200 wooneenheden.

Investerings voor waardecreatie

Dankzij haar solide balans met een cashpositie van meer dan EUR 200 miljoen en een bijkomend eigen vermogen (EUR 52 miljoen) dat via een private plaatsing in mei werd opgehaald, heeft Immobel aanzienlijke armslag om haar portefeuille van EUR 4,8 miljard verder uit te breiden. Tijdens het eerste half jaar haalde het bedrijf projecten binnen met een verkoopwaarde van EUR 480 miljoen. In België won Immobel samen met zijn partners het project voor gemengd gebruik voor de herinrichting van het gebied rond het treinstation Brussel Zuid/nieuwe hoofdzetel van de NMBS, en kocht het bedrijf de kantoortoren Multi in het centrum van Brussel. In Luxemburg verwierf het bedrijf grote projecten zoals Schoettermarial, een project van +/- 160 eenheden met veel groene en open ruimte, en Canal, een renovatie van een historisch gebouw met +/- 80 eenheden. Immobel bevindt zich ook in een uitstekende positie om een cradle to cradle project van +/- 25.000 m² (alle drie voornamelijk residentiële projecten) te verwerven.



Overzicht van de belangrijkste projecten in de portefeuille van de Groep Immobel op 30 juni 2020 (in volgorde van oppervlakte van het project).

LAND	PROJECT	STAD	OPERVLAKTE (M ²)	PROJECT INFORMATIE
België				
1	Slachthuissite	Antwerpen	240.000	https://www.immobel.be/nl/projects/294-slachthuissite
2	SNCB	Brussel	200.000	https://www.immobel.be/nl/projects/337-sncb-nmbs
3	O'Sea	Oostende	88.500	https://www.immobel.be/nl/projects/24-o-sea
4	Cours Saint-Michel	Brussel	85.000	https://www.immobel.be/nl/projects/214-cours-saint-michel
5	Centre Monnaie	Brussel	62.100	https://www.immobel.be/nl/projects/336-centre-monnaie
6	Key West	Brussel	61.300	https://www.immobel.be/nl/projects/295-key-west
7	Möbius	Brussel	60.000	https://www.immobel.be/nl/projects/21-mobius
8	Panorama	Brussel	58.100	https://www.immobel.be/nl/projects/104-panorama
9	Multi	Brussel	45.700	https://www.immobel.be/nl/projects/338-multi
10	Lebeau	Brussel	42.100	https://www.immobel.be/nl/projects/99-lebeau
11	Brouck'R	Brussel	41.000	https://www.immobel.be/nl/projects/220-brouck-r
12	Theodore	Brussel	40.000	https://www.immobel.be/nl/projects/340-theodore
13	Ilot Saint Roch	Nijvel	31.500	https://www.immobel.be/nl/projects/322-ilot-saint-roch
14	Lalys	Astene	23.500	https://www.immobel.be/nl/projects/334-lalys
15	Cala	Luik	20.000	https://www.immobel.be/nl/projects/296-cala
16	Universalis Park	Brussel	15.000	https://www.immobel.be/nl/projects/103-universalis-park
17	Commerce 46	Brussel	13.500	https://www.immobel.be/nl/projects/297-commerce-46
18	Domaine du Fort	Barchon	12.000	https://www.immobel.be/nl/projects/335-domaine-du-fort
19	The Woods	Hoeilaart	9.800	https://www.immobel.be/nl/projects/339-the-woods
20	Les Cinq Sapins	Waver	8.800	https://www.immobel.be/nl/projects/232-les-cinq-sapins
21	Royal Louise	Brussel	8.000	https://www.immobel.be/nl/projects/30-royal-louise
22	Greenhill Park	Brussel	6.400	https://www.immobel.be/nl/projects/31-greenhill-park
23	Crown	Knokke	5.300	https://www.immobel.be/nl/projects/159-crown
Frankrijk				
1	Aubervilliers Fort	Aubervilliers	32.000	https://www.immobelfrance-corporate.com/en/projects/265-aubervilliers-fort
2	Bussy Saint-Georges	Bussy Saint-Georges	13.700	https://www.immobelfrance-corporate.com/en/projects/263-bussy-saint-georges
3	Savigny-sur-Orge	Savigny-sur-Orge	13.500	https://www.immobelfrance-corporate.com/en/projects/276-savigny-sur-orge
4	Les Terrasses de la Marne	Vaires sur Marne	12.000	https://www.immobelfrance-corporate.com/en/projects/272-les-terrasses-de-la-marne



LAND	PROJECT	STAD	OPERVLAKTE (M ²)	PROJECT INFORMATIE
5	Chelles	Chelles	10.600	https://www.immobelfrance-corporate.com/en/projects/270-esprit-ville
6	Montévrain	Montévrain	9.700	https://www.immobelfrance-corporate.com/en/projects/266-montevrain
7	Montrouge	Paris	8.700	https://www.immobelfrance-corporate.com/en/projects/275-montrouge
8	Esprit Verde	Bessancourt	6.900	https://www.immobelfrance-corporate.com/en/projects/273-esprit-verte
9	Le Conti	Le Plessis Trevisé	6.000	https://www.immobelfrance-corporate.com/en/projects/159-le-conti
10	Saint-Antoine	Paris	5.200	https://www.immobelfrance-corporate.com/en/projects/274-saint-antoine
11	La Garenne Colombes	La Garenne Colombes	5.100	https://www.immobelfrance-corporate.com/en/projects/269-l-aquila
12	Les Jardins d'Elisabeth	Aubergenville	4.900	https://www.immobelfrance-corporate.com/en/projects/267-les-jardins-d-elisabeth
13	Les Terrasses du canal	Aubervilliers	4.300	https://www.immobelfrance-corporate.com/en/projects/268-les-terrasses-du-canal
14	Coeur Saint-Ambroise	Paris	1.800	https://www.immobelfrance-corporate.com/en/projects/271-coeur-st-ambroise
Luxemburg				
1	Livingstone	Luxemburg	36.000	https://www.immobel.lu/en/projects/73-livingstone
2	Infinity	Luxemburg	33.300	https://www.immobel.lu/en/projects/168-infinity-living
3	Polvermillen	Luxemburg	26.600	https://www.immobel.lu/en/projects/70-polvermillen
4	Schoettermarial	Luxemburg	22.400	https://www.immobel.lu/en/projects/253-schoettermarial
5	Mamer	Luxembourg	13.800	https://www.immobel.lu/en/projects/203-mamer
6	Hollerich	Mamer	10.000	https://www.immobel.lu/en/projects/204-rue-de-hollerich
7	Rue Nennig	Strassen	7.700	https://www.immobel.lu/en/projects/251-rue-du-canal
8	Rue du Canal	Esch-sur-Alzette	6.200	https://www.immobel.lu/en/projects/176-thomas
9	Thomas	Luxemburg	5.700	https://www.immobel.lu/en/projects/77-nova
10	Nova	Luxemburg	4.200	https://www.immobel.lu/en/projects/252-rue-nennig
Polen				
1	Granary Island	Gdansk	55.000	https://www.immobel-poland.com/en/projects/132-granary-island
2	Central Point	Warschau	18.000	https://www.immobel-poland.com/en/projects/121-central-point
Duitsland				
1	Eden	Frankfurt	20.000	https://www.immobelgermany.com/en/projects/830-eden
Spanje				
1	Marbella	Marbella	93.500	https://www.immobelgroup.com/en/projects/940-four-season-marbella-resort



2. VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

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

	NOTES	30/06/2020	30/06/2019
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		213 913	140 821
Omzet	7	208 034	135 398
Overige bedrijfsopbrengsten	8	5 879	5 423
BEDRIJFSKOSTEN		-185 995	-101 106
Kostprijs van de omzet	9	-171 291	-86 477
Kosten voor commercialisatie	10	- 6	- 271
Administratiekosten	11	-14 698	-14 358
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN		133	19 702
Winsten op de verkoop van verbonden ondernemingen	12	133	19 702
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		5 613	3 324
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	13	5 613	3 324
BEDRIJFSRESULTAAT		33 664	62 741
Renteopbrengsten		3 227	1 371
Rentelasten		-5 319	-3 184
Overige financiële opbrengsten		1 017	295
Overige financiële kosten		-2 990	- 791
FINANCIËEL RESULTAAT	14	-4 065	-2 309
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		29 599	60 432
Belastingen	15	-7 304	-4 040
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		22 295	56 392
RESULTAAT VAN DE PERIODE		22 295	56 392
Aandeel van de minderheidsbelangen		417	- 46
AANDEEL VAN IMMOBEL		21 878	56 438
RESULTAAT VAN DE PERIODE		22 295	56 392
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		2 726	
Omrekeningsverschillen		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		2 726	
GLOBAAL RESULTAAT VAN DE PERIODE		25 021	56 392
Aandeel van de minderheidsbelangen		417	- 46
AANDEEL VAN IMMOBEL		24 604	56 438
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)	16	2,43	6,43
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)	16	2,74	6,43



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

ACTIVA	NOTES	30/06/2020	31/12/2019
VASTE ACTIVA		251 778	213 311
Immateriële vaste activa		506	543
Goodwill	17	43 789	43 789
Materiële vaste activa		884	983
Activa opgenomen als gebruiksrecht		5 217	6 441
Vastgoedbeleggingen	18	26 164	81 123
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19	107 688	55 899
Overige financiële vaste activa		419	4 920
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		53 431	9 492
Uitgestelde belastingvorderingen	20	9 668	6 374
Overige vaste activa		4 012	3 747
VLOTTENDE ACTIVA		1 096 839	1 087 903
Voorraden	21	692 375	694 580
Handelsvorderingen	22	18 298	72 516
Contractactiva	23	69 355	42 228
Fiscale vorderingen		3 277	2 703
Overige vlottende activa	24	35 769	41 937
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		44 812	77 743
Overige financiële vlottende activa		50	50
Geldmiddelen en kasequivalenten	25	232 903	156 146
TOTAAL ACTIVA		1 348 617	1 301 214

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	30/06/2020	31/12/2019
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		477 341	428 162
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL		474 761	426 151
Kapitaal		97 256	97 256
Ingehouden winsten		374 792	328 693
Reserves		2 713	202
MINDERHEIDSBELANGEN		2 580	2 011
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		620 943	523 379
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		633	633
Uitgestelde belastingschulden	20	18 843	15 447
Financiële schulden	25	601 467	507 008
Afgeleide financiële instrumenten	25		291
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		250 333	349 673
Voorzieningen		2 969	3 882
Financiële schulden	25	129 377	200 063
Handelsschulden	26	45 935	59 564
Contract verplichtingen	27	1 221	5 690
Fiscale schulden		5 740	1 354
Overige kortlopende verplichtingen	28	65 091	79 120
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1 348 617	1 301 214



2.C. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZEND EUR)

	NOTES	30/06/2020	30/06/2019
Bedrijfsopbrengsten		213 913	140 821
Bedrijfskosten		-185 995	-101 106
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		968	2 656
Wijziging van voorzieningen		-1 256	- 196
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		7 458	2 630
Verkoop van verbonden ondernemingen		9 792	28 508
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen		6 306	13 604
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-60 883	-29 273
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		-9 697	57 644
Schommeling van het bedrijfskapitaal	29	45 636	-142 181
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN		35 939	-84 537
Betaalde rente		-5 127	-5 928
Ontvangen rente		3 227	1 266
Overige financieringskasstromen		-1 324	- 835
Betaalde belastingen		-3 388	-4 416
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		29 327	-94 450
Aanschaffingen van immateriële, materiële vaste activa en overige vlottende activa		- 184	- 176
Verkopen van immateriële, materiële vaste activa en overige vlottende activa			
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		- 184	- 176
Nieuwe leningen		96 653	108 014
Terugbetaling leningen		-73 073	-39 236
Verkoop van eigen aandelen		50 671	
Betaalde bruto dividenden		-26 637	-21 240
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		47 614	47 538
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		76 757	-47 088
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE		156 146	170 886
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE		232 903	123 798

De overnames 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, voornamelijk "Bedrijfsopbrengsten / bedrijfskosten en wijziging in de behoefte aan werkkapitaal".



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

	KAPITAAL	INGEHOUDEN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	WISSELKOERS-VERSCHILLEN	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN-PLANNEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	MINDERHEIDS-BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
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	-	-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

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

Het kapitaal van Immobel NV wordt vertegenwoordigd door 9.997.356 aandelen, waarvan 395.493 eigen aandelen.

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

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



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

Nota 1. Voorbereidingsbasis

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

Nota 2. Boekhoudkundige principes en methoden

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2020

- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 Definitie van materieel
- Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties: Definitie van een bedrijf
- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7 Hervorming van de Referentierentevoeten
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS standaarden

Standaarden en interpretaties die werden gepubliceerd maar nog niet toepasbaar zijn voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2020

De groep heeft niet geanticipeerd op de volgende normen en interpretaties waarvan de toepassing per 30 juni 2020 niet verplicht is:

- 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)
- Aanpassingen aan van IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Covid-19 gerelateerde huurconcessies (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juni 2020, 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 wijzigingen voortvloeiend uit de toepassing van deze standaarden.



Impacten van de COVID-19-crisis of de situatie op 30 juni 2020

In deze context van crisis heeft de Groep bijzondere aandacht besteed aan een adequate afspiegeling 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**

In deze eerste helft van 2020 had COVID-19 een impact op de activiteiten van het bedrijf en de sector als geheel, voornamelijk op het gebied van woningverkoop, bouwwerken en vergunningen. De verkoop is vertraagd tijdens de lockdown periode opgelegd door de overheid, maar in een mindere mate dan verondersteld in de stress test die het bedrijf in april uitvoerde.

- **Bijzondere waardevermindingsverliezen op niet-financiële activa**

In het licht van de COVID-19-pandemie heeft de Groep beoordeeld of haar niet-financiële activa, met name goodwill die uit de overname Nafilyan & Partners zijn voortgekomen, kunnen worden aangetast. De Groep heeft dus een analyse uitgevoerd van indicatoren van potentiële bijzondere waardeverminderingen, overeenkomstig de bepalingen van IAS 36 – Impairment of Assets.

De vertraging van de verkoop, ook geconstateerd in Frankrijk, werd door het management beschouwd als een trigger event, vooral in deze COVID-19 context. Op basis van het herziene bedrijfsplan is een bijzondere waardeverminderingstest uitgevoerd, waarbij per 30 juni 2020 geen bijzonder risico werd vastgesteld – zie nota 13.

- **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 waardevermindingsverliezen 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 ECL blijft immaterieel, vooral omdat een fysiek actief in de meeste gevallen als een onderpand (garantie) in de beoordeling kan worden beschouwd.

Met betrekking tot de voorraden (te ontwikkelen projecten) zijn de veronderstellingen die worden gebruikt om de herstelbaarheid van het in ontwikkeling zijnde project te beoordelen, consequent herzien en bijgewerkt op basis van de meest recente marktgegevens, zonder significante gevolgen. Per 30 juni 2020 zijn er geen bijzondere waardeverminderingen vastgesteld.



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

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

De groep vertoont een sterke kaspositie van EUR 233 miljoen, inclusief extra trekking van EUR 70 miljoen op beschikbare kredietlijnen om potentiële wanbetaling van projectfinanciering te onderschrijven.

Er is geen schending van de convenanten.

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 2020 – zie nota 25.

- **Uitgestelde belastingvorderingen**

De uitgestelde posities van Immobel werden herzien om hun terugvordering te verzekeren door middel 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 is 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.

- **Toepassing van steunmaatregelen**

In België, maar ook in andere landen, maakte de Groep gebruik van tijdelijke werkloosheidsregelingen van de overheid en stelde zij de uitbetaling van bepaalde financiële, fiscale en sociale schulden uit, die allemaal per 30 juni 2020 worden betaald.



- **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 2020 tot de goedkeuring van de jaarrekening door de Raad van Bestuur – zie nota 32.

- **Continuïteitbeginsel**

Actuals met betrekking tot het eerste semester 2020 en de nieuwe forecast 2020 tonen aan dat de crisis de financiële resultaten van Immobel in mindere mate beïnvloedt dan in de stresstest die het management in april heeft ontwikkeld. Cash zou positief blijven en het bedrijf heeft nog steeds belangrijke operationele hefboomen beschikbaar om zijn positie verder te verbeteren (verwachte verkoop van projecten, uitstel van start van nieuwbouw).

Op basis van een nieuwe base case heeft het management de veronderstelling van going concern van de onderneming opnieuw beoordeeld en bevestigd dat het van toepassing blijft.

Nota 3. Voornaamste beoordelingen en inschattingen

Als gevolg van COVID-19-gerelateerde ontwikkelingen in de economische en financiële omgeving in de eerste helft van het jaar, heeft de Groep haar risicotoezichtsprocedures opgevoerd, voornamelijk voor het meten 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 waarderen, 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 2019. 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 2019 en pagina 97 nog steeds relevant zijn voor de resterende maanden van 2020.

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

Nota 5. Consolidatiekring

Wijzigingen in de consolidatiekring - aantal entiteiten	30/06/2020	31/12/2019
Dochterondernemingen - globale consolidatie	129	125
Joint ventures - vermogensmutatie	49	43
Geassocieerde ondernemingen - vermogensmutatie	3	3
TOTAAL	181	171



Volgende wijzigingen hebben zich voorgedaan in de consolidatiekring tijdens het eerste semester van 2020 :

Toevoegingen aan de consolidatiekring:

- Boralina Investments SL, 50% eigendom
- Surf Club Marbella Beach SL, 50% eigendom
- Immobel Germany GMBH, 100% eigendom
- Brouckère Tower Invest, 50% eigendom
- Buttes Chaumont, 100% eigendom
- RAC 6, 40% eigendom
- Immo Bougival, 100% eigendom
- Immo MDB, 100% eigendom
- Immo Tremblay I, 100% eigendom
- Immo Montévrain I, 100% eigendom

Verandering van eigendom:

- SSCV NP Bussy Saint Georges I, voorheen 51% eigendom, is nu 100% eigendom

De toevoegingen hebben allemaal betrekking op gecreëerde of overgenomen ondernemingen in de normal course of business (herstructurering/aankoop van bestaande/nieuwe projecten), geen van hen moet als een bedrijfscombinatie worden beschouwd.

SPV WW 13 (nu bekend als CP Development Sp. Z.o.o.) werd toegevoegd aan het aantal entiteiten opgenomen in de consolidatiekring per 31/12/2019.

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 aansprakelijkheidsposten van de segmenten omvatten posten die rechtstreeks aan een sector 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	30/06/2020	30/06/2019
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	238 504	179 008
Omzet	229 587	172 111
Overige bedrijfsopbrengsten	8 917	6 897
BEDRIJFSKOSTEN	-203 522	-130 570
Kostprijs van de omzet	-188 931	-114 386
Kosten voor commercialisatie	-1 219	- 439
Administratiekosten	-13 372	-15 745
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN	133	19 702
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	133	19 702
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	6	-1 755
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	6	-1 755
BEDRIJFSRESULTAAT	35 121	66 385
Renteopbrengsten	2 785	884
Rentelasten	-5 327	-4 653
Overige financiële opbrengsten / kosten	-2 134	- 569
FINANCIEEL RESULTAAT	-4 676	-4 338
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	30 445	62 047
Belastingen	-8 151	-5 655
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	22 295	56 392
RESULTAAT VAN DE PERIODE	22 295	56 392
Aandeel van de minderheidsbelangen	417	- 46
AANDEEL VAN IMMOBEL	21 878	56 438

	OMZET	BEDRIJFS- RESULTAAT	OMZET	BEDRIJFS- RESULTAAT
	30/06/2020	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2019
België	150 946	31 660	81 979	35 818
Luxemburg	16 159	3 897	88 927	32 732
Frankrijk	33 751	-2 299		-1 750
Duitsland	5 251	- 358		
Polen	23 480	2 293	1 205	- 415
Spanje		- 72		
TOTAAL GECONSOLIDEERD	229 587	35 121	172 111	66 385

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	30/06/2020	31/12/2019
VASTE ACTIVA	228 029	252 412
Immateriële en materiële vaste activa	1 511	1 526
Goodwill	43 789	43 789
Activa opgenomen als gebruiksrecht	5 221	6 441
Vastgoedbeleggingen	124 074	179 597
Deelnemingen en voorschotten aan geassocieerde ondernemingen	30 306	3 740
Uitgestelde belastingvorderingen	11 989	8 321
Overige vaste activa	11 139	8 998
VLOTTENDE ACTIVA	1 438 267	1 279 702
Voorraden	984 236	860 718
Handelsvorderingen	19 689	80 498
Fiscale vorderingen en overige vlottende activa	171 868	160 521
Geldmiddelen en kasequivalenten	262 474	177 965
TOTAAL ACTIVA	1 666 296	1 532 114
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	477 340	426 182
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	806 665	642 663
Financiële schulden	780 095	625 530
Uitgestelde belastingschulden	25 937	16 209
Overige langlopende verplichtingen	633	924
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	382 291	463 269
Financiële schulden	152 707	219 978
Handelsschulden	66 782	75 884
Fiscale schulden en overige kortlopende verplichtingen	162 802	167 407
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 666 296	1 532 114



ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	SECTORIËLE VASTE ACTIVA	SECTORIËLE VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België	115 269	859 942		975 211
Luxemburg	33 156	192 040		225 196
Frankrijk	51 096	62 491		113 587
Duitsland	4	31 533		31 537
Polen	- 70	8 518		8 448
Spanje	5 446	17 922		23 368
Niet-toegewezen elementen ¹			288 949	288 949
TOTAAL ACTIVA	204 901	1 172 446	288 949	1 666 296

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	SECTORIËLE PASSIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België	816 850		816 850
Luxemburg	140 106		140 106
Frankrijk	106 878		106 878
Duitsland	43 010		43 010
Polen	22 210		22 210
Spanje	20 200		20 200
Niet-toegewezen elementen ¹		39 702	39 702
TOTAAL PASSIVA	1 149 254	39 702	1 188 956

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

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

VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	30/06/2020	31/12/2019
België	646 910	631 718
Luxemburg	192 852	175 562
Frankrijk	129 664	117 458
Duitsland	62 700	54 955
Polen	42 492	56 925
Spanje	33 692	3 697
TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	1 108 310	1040 315

SAMENVATTING

	30/06/2020		
	Sectoriële informatie	Aanpassingen	Gepubliceerde informatie
Omzet	229 587	-21 553	208 034
Bedrijfsresultaat	35 121	-1 457	33 664
Balanstotaal	1 666 296	-317 679	1 348 617

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	30/06/2020
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

Uitsplitsing per project type en per geografische zone	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	30/06/2019
België	669	51 619	13 992	66 280
Luxemburg	51 382	16 531		67 913
Polen	1 205			1 205
Totaal	53 256	68 150	13 992	135 398

In België droeg de verkoop van Mobius I bij aan de omzet van de Groep in de eerste jaarhalf, alsook de projecten Parc Seny, O'Sea en Green Hill. Op internationaal vlak droegen het Infinity-project in Luxemburg, de Nafilyan-projecten in Frankrijk, Granaria in Polen en Eden Tower Frankfurt in Duitsland, bij 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 omzeterkenning 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.

Op 30 juni 2020 is er geen "Kantoor"-contract dat onderworpen is aan een geleidelijke overdracht van controle.

Verkoop van Residentiële projecten :

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

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



- Polen : 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	30/06/2020
KANTOREN	99 055		99 055
Grond			
Gebouw			
Andere project	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			
Andere project	23 316		23 316
VERKAVELING	8 769		8 769
TOTAAL OMZET	131 140	76 894	208 034

	Tijdstip van opbrengsten		
	Nauwkeurig tijdstip	Progressief	30/06/2019
KANTOREN	53 256		53 256
Grond			
Gebouw			
Andere project	53 256		53 256
RESIDENTIEEL		68 150	68 150
Wooneenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig		68 150	68 150
Wooneenheid van een project - Andere			
Andere project			
VERKAVELING	13 992		13 992
TOTAAL OMZET	67 248	68 150	135 398

Nota 8. Overige bedrijfsopbrengsten

Kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	30/06/2020	30/06/2019
Huurinkomsten van projecten in afwachting van toekomstige ontwikkeling	5 666	3 262
Overige opbrengsten (recuperatie belastingen, diverse doorfacturatie...)	213	2 161
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	5 879	5 423

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

Nota 9. Kostprijs van de omzet

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

	30/06/2020	30/06/2019
België	-109 581	-50 932
Luxemburg	-8 349	-34 558
Frankrijk	-27 987	
Duitsland	-5 234	
Polen	-20 140	- 987
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET	-171 291	-86 477



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 van de verkopen kan als volgt worden verdeeld per geografische zone:

	30/06/2020	30/06/2019
België	- 71	- 271
Frankrijk	65	
TOTALE KOSTEN VOOR COMMERCIALISATIE VAN DE VERKOPEN	- 6	- 271

Nota 11. Administratiekosten

Zijn als volgt samengesteld:

	30/06/2020	30/06/2019
Personeelkosten	-5 720	-5 146
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	- 968	-2 655
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8 010	-6 558
TOTAAL ADMINISTRATIEKOSTEN	-14 698	-14 359

PERSONEELSKOSTEN

	30/06/2020	30/06/2019
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité	-5 506	-4 268
Gekapitaliseerde opvolgingskosten van projecten opgenomen onder de voorraden	1 899	388
Bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders	-1 213	- 773
Sociale lasten	-1 115	- 354
Pensioenkosten		
Andere	215	- 139
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN	-5 720	-5 146

AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA

	30/06/2020	30/06/2019
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa, en vastgoedbeleggingen	-1 013	-2 655
Waardeverminderingen op voorraden		
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	45	
TOTAAL AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA	- 968	-2 655

OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN

	30/06/2020	30/06/2019
Diensten en diverse goederen	-8 172	-5 113
Overige exploitatiekosten	-1 094	-1 640
Voorzieningen	1 256	195
TOTAAL OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN	-8 010	-6 558

De diensten en diverse goederen zijn als volgt samengesteld:

	30/06/2020	30/06/2019
Huurkosten van de maatschappelijke zetels ¹	- 763	- 169
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden en met betrekking tot de omzet	-5 063	-3 307
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	-2 346	-1 637
TOTAAL DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN	-8 172	-5 113



Nota 12. Winsten op de verkoop van verbonden ondernemingen

De netto gerealiseerde meerwaarde heeft betrekking op de verkoop van 50% van de aandelen van Möbius I SA en Kons. Deze is als volgt verdeeld:

	30/06/2020	30/06/2019
Verkoopprijs van verbonden ondernemingen	9 792	28 508
Boekwaarde van de joint ventures verkocht of na vereffening	-9 659	-8 806
WINSTEN OP DE VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN	133	19 702

Nota 13. Joint ventures en geassocieerde ondernemingen

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

	30/06/2020	30/06/2019
Bedrijfsresultaat	8 264	6 968
Financieel resultaat	- 653	-2 029
Belastingen	-1 998	-1 615
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	5 613	3 324

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

Nota 14. Financieel resultaat

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld:

	30/06/2020	30/06/2019
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-8 842	-5 928
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling	3 232	2 943
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	291	245
Renteopbrengsten	3 227	1 266
Overige financiële opbrengsten en kosten	-1 973	- 835
FINANCIEEL RESULTAAT	-4 065	-2 309

Nota 15. Belastingen op het resultaat

	30/06/2020	30/06/2019
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige boekjaar	-6 776	- 671
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren	- 425	
Uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen	- 103	-3 369
Uitgeboekt uitgestelde belastingvorderingen		
TOTALE BELASTINGEN OPGENOMEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT	-7 304	-4 040
Lopende belastingen	-7 201	- 671
Wijzigingen van de fiscale vorderingen en verplichtingen	3 813	-3 745
BETAALDE BELASTIGEN (KASSTROOMOVERZICHT)	-3 388	-4 416

Op basis van de resultaten van 30 juni 2020, heeft elke wijziging van 1% in het belastingtarief een verhoging of verlaging van EUR 367 duizend van de uitgestelde belastingen - zie nota 20.

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:



	30/06/2020	30/06/2019
Nettoresultaat van de periode	21 878	56 438
Globaal resultaat van de periode	24 604	56 438
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen		
Aantal aandelen op 1 Januari	9 997 356	9 997 356
Eigen aandelen op 1 Januari	-1 212 179	-1 220 190
Eigen aandelen toegekend aan een lid van het executive comité		
Eigen aandelen vervreemd	816 686	5 553
Aantal aandelen op 30 Juni	9 601 863	8 782 719
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen	8 992 120	8 779 973
Nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	2,433	6,426
Globaal resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	2,736	6,426

Nota 17. Goodwill

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

	30/06/2020	31/12/2019
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	43 789	
Aankoop van Immobil 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 2020 / 31 DECEMBER 2019	43 789	43 789

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

	30/06/2020	31/12/2019
Frankrijk	43 789	43 789
NETTO BOEKWAARDE PER 30 JUNI 2020 / 31 DECEMBER 2019	43 789	43 789

Immobel Group heeft de goodwill getest op bijzondere waardeverminderingen op basis van een vergelijkbaar DDM-model als per 31 december 2019. De belangrijkste aannames (groei op lange termijn, kost van het eigen vermogen) bleven ongewijzigd ten opzichte van 31 december 2019. Rekening houdend met het herziene ondernemingsplan zijn er geen aanwijzingen dat de goodwill zou kunnen worden aangetast.

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:

	30/06/2020	31/12/2019
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	87 838	108 465
Intrede in consolidatie kring		
Verkopen/Uittrede van de consolidatiekring		-20 627
Overboeking naar voorraden	-60 760	
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE	27 078	87 838
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	-6 715	-4 175
Afschrijvingen	- 238	-3 497
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen geannuleerd na verkoop/uittrede van de consolidatiekring		957
Overboeking naar voorraden	6 039	
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE	- 914	-6 715
NETTO BOEKWAARDE PER 30 JUNI	26 164	81 123

De overdracht naar voorraden betreft de bouw van Lebeau Sablon.



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:

	30/06/2020	31/12/2019
Deelnemingen in joint ventures	98 952	47 385
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	8 736	8 514
TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	107 688	55 899

	30/06/2020	31/12/2019
Aandeel in het resultaat van de joint ventures	5 390	9 649
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	223	-4 664
AAANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	5 613	4 985

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

	30/06/2020	31/12/2019
WAARDE OP 1 JANUARI	55 899	46 451
Aandeel in het resultaat	5 613	4 985
Aanschaffingen en kapitaalinjecties	43 567	5 488
Wijzigingen van de consolidatiekring	9 659	1 674
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-7 458	-2 630
Verkopen of vereffening van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		- 69
Terugbetaling kapitaal		
Omrekeningsverschillen	566	
Overige wijzigingen	- 158	
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE	51 789	9 448
WAARDE OP 30 JUNI 2020 / 31 DECEMBER 2019	107 688	55 899

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



AANDEEL VAN DE GROEP % BOEKWAARDE VAN DE DEELNEMINGEN AANDEEL IN HET GLOBAAL RESULTAAT

VENNOOTSCHAP	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Bella Vita	50%	50%	62	70	- 9	- 42
Boralina Investments, S.L.	50%		-2 977		- 42	
Brouckère Tower Invest	50%		27 009		1 087	
CBD International	50%	50%	-1 235	-1 938	133	- 140
Château de Beggen	50%	50%	17	655		78
Cityzen Holding	50%	50%	- 15	- 13	- 3	- 13
Cityzen Hotel	50%	50%	597	510	87	66
Cityzen Office	50%	50%	1 654	1 382	272	163
Cityzen Residence	50%	50%	640	483	157	40
CP Development Sp. z o.o.	50%	50%	- 40	- 83	47	- 83
CSM Development	50%	50%	28	29	- 2	- 1
CSM Properties	50%	50%	3 823	3 609	214	75
Debrouckère Development	50%	50%	567	616	- 49	- 9
Gateway	50%	50%	323	325	- 2	- 2
Goodways SA	50%	50%	3 268	3 300	- 32	155
Ilot Ecluse	50%	50%	168	168		- 6
Immo Keyenveld 1		50%				- 7
Immo Keyenveld 2		50%				- 7
Immo PA 33 1	50%	50%	1 272	1 436	- 34	131
Immo PA 44 1	50%	50%	718	846	23	218
Immo PA 44 2	50%	50%	2 365	2 643	221	711
Key West Development	50%	50%	627	522	105	- 103
Les Deux Princes Develop.	50%	50%	- 629	1 970	401	1 656
M1	33%	33%	3 780	4 985	1 166	6 096
M7	33%	33%	99	756	13	280
Mobius I	50%	100%	9 945		285	
Mobius II	50%	50%	8 263	8 171	92	- 37
NP_AUBER	50%	50%	- 246	11	- 98	- 13
NP_AUBER_VH	50%	50%	580	474	106	206
NP_AUBERVIL	50%	50%	- 17	- 14	- 3	- 9
NP_BESSANC2	50%	50%	- 16	- 17	54	- 42
NP_BESSANCOU	50%	50%	92	- 70	108	- 10
NP_CHARENT1	51%	51%	- 26	58	- 85	- 78
NP_CRETEIL	50%	50%				
NP_EPINAY	50%	50%	- 54	- 93	40	- 22
NP_VAIRES	50%	50%	1 236	1 001	235	370
ODD Construct	50%	50%	210	17	192	- 9
PA_VILLA	51%	51%	- 50	- 47	- 3	- 9
Plateau d'Erpent	50%	50%	624	170	454	158
RAC3	40%	40%	3 196	3 129	67	125
RAC4	40%	40%	929	2 856	36	- 247
RAC4 Developt	40%	40%	1 345	1 349	- 4	- 12
RAC5	40%	40%	5 355	5 259	96	132
RAC6	40%		2 020		58	
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50%		20 610		- 20	
Surf Club Spain Invest Property SL	50%	50%	- 89	- 35	- 4	- 86
Unipark	50%	50%	4 070	4 033	37	160
Universalis Park 2	50%	50%	-1 472	-1 470	- 1	- 147
Universalis Park 3	50%	50%	-2 059	-2 058	- 1	- 191
Universalis Park 3AB	50%	50%	1 969	1 970	- 2	281
Universalis Park 3C	50%	50%	420	421	- 1	- 127
TOTAAL JOINT VENTURES			98 952	47 385	5 390	9 650
DHR Clos du Château	33%	33%	22	16	6	- 9
Elba Advies		60%				151
Immobel France (ex-Nafilyan)	100%	15%				-2 553
ULB Holding	60%	60%	-5 257	-5 152	- 104	- 319
Urban Living Belgium	30%	30%	13 970	13 650	321	-1 933
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			8 736	8 514	223	-4 664
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			107 688	55 899	5 613	4 986



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	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Fiscale verliezen	12 017	11 574		
Opname van opbrengsten	655	1 344	21 921	22 155
Financiële schulden				
Reële waarde van afgeleide financiële instrumenten		73		
Overige elementen	74	91		
Netting (netto tax positie per entiteit)	-3 078	-6 708	-3 078	-6 708
TOTAAL	9 668	6 374	18 843	15 447

WAARDE OP 1 JANUARI	6 374	15 447
Wijzigingen in de consolidatiekring		
Uitgestelde belastingen geboekt in het globaal resultaat	3 294	3 396
WAARDE OP 30 JUNI	9 668	18 843

Op basis van de resultaten op 30 juni 2020, zou elke schommeling in het belastingtarief van 1% een vermeerdering of verlaging van EUR 367 duizend van de belastingen tot gevolg hebben.



Nota 21. Voorraden

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

De verdeling per geografische zone is de volgende :

	30/06/2020	31/12/2019
België	320 005	338 496
Luxemburg	160 730	143 595
Frankrijk	125 781	117 142
Duitsland	62 700	54 955
Polen	22 585	40 098
Spanje	574	294
TOTAAL VOORRADEN	692 375	694 580

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt :

	30/06/2020	31/12/2019
VOORRADEN OP 1 JANUARI	694 580	511 837
Overboeking van de netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen op het einde van het vorig boekjaar		
Aankopen van het boekjaar	569	51 376
Ontwikkelingen	127 480	373 721
Overdrachten van het boekjaar	-131 143	-291 027
Kosten van leningen	889	4 892
Wijziging van de consolidatiekring		43 787
Geboekte waardeverminderingen		- 6
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	-2 205	182 743
VOORRADEN OP 30 JUNI 2020 / 31 DECEMBER 2019	692 375	694 580

De wijzigingen van het boekjaar per geografische zone :	Aankopen/ Ontwikkelingen	Overdrachten	Kosten van leningen	Wijziging van de consolidatie kring	Netto
België	72 494	-91 633	649		-18 491
Luxemburg	18 061	- 957	30		17 134
Frankrijk	24 119	-15 479			8 640
Duitsland	13 229	-5 590	105		7 744
Polen	- 134	-17 484	105		-17 513
Spanje	280				280
TOTAAL	128 049	-131 143	889		-2 205

The value of the stock to be recovered in:

12 months	132 388
> 12 months	559 987
Breakdown of the stock by type:	
Without permit	440 584
Permit obtained but not yet in development	
In development	251 791



Nota 22. Handelsvorderingen

De handelsvorderingen hebben betrekking op volgende operationele sectoren :

	30/06/2020	31/12/2019
België	6 968	10 733
Luxemburg	1 507	520
Frankrijk	5 640	56 063
Duitsland	316	1 948
Polen	3 867	3 252
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	18 298	72 516

De analyse van de betalingsachterstand is als volgt:	30/06/2020	31/12/2019
Vervallen < 3 maanden	4 891	5 151
Vervallen > 3 maanden < 6 maanden	4 826	826
Vervallen > 6 maanden < 12 maanden	867	2 742
Vervallen > 1 jaar	1 090	885

De waardeverminderingen op handelsvorderingen evolueren als volgt:

	30/06/2020	31/12/2019
TOESTAND OP 1 JANUARI	473	368
Toevoegingen		105
Kortingen	- 45	
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE	- 45	105
TOESTAND OP 30 JUNI 2020 / 31 DECEMBER 2019	428	473

Nota 23. Contractactiva

De contractactiva hebben betrekking op volgende operationele sectoren :

	30/06/2020	31/12/2019
België	3 661	7 278
Luxemburg	8 905	21 060
Frankrijk	43 238	
Duitsland	13 551	13 890
TOTAAL CONTRACTACTIVA	69 355	42 228

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 eisbaar is of ondergeschikt is aan de realisatie van een bepaalde contractvoorwaarde.

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

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

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



Nota 24. Overige vlottende activa

De onderdelen van deze rubriek zijn :

	30/06/2020	31/12/2019
Overige vorderingen	28 464	36 636
waarvan: voorschotten en borgstellingen	6 996	2 013
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	18 099	26 656
vordering na verkoop (escrow account)	142	142
overige	3 227	7 825
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	7 305	5 301
Waarvan: op projecten in ontwikkeling		
overige	7 304	5 301
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	35 769	41 937

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 -497 940 duizend op 30 juni 2020 tegenover EUR -550 925 duizend op 31 december 2019.

	30/06/2020	31/12/2019
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	232 903	156 146
Langlopende financiële schulden (-)	601 467	507 008
Kortlopende financiële schulden (-)	129 377	200 063
NETTO FINANCIËLE SCHULD	-497 941	-550 925

De schuldratio van de Groep (netto financiële schuld / totaal van netto financiële schuld en eigen vermogen) bedraagt 104.3 % op 30 juni 2020, tegenover 128.7 % op 31 december 2019.

Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldbeleggingen en beschikbare geldmiddelen bedragen EUR 232 903 duizend tegenover EUR 156 146 duizend op einde 2019. Dit is een daling van EUR 76 757 duizend. De geldmiddelen zijn :

	30/06/2020	31/12/2019
Termijndeposito's met een aanvankelijke duurtijd van minder dan 3 maanden		
Beschikbare geldmiddelen	232 903	156 146
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	232 903	156 146

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

Financiële schulden

De financiële schulden stijgen met EUR 24 897 duizend, van EUR 707 071 duizend op 31 december 2019 naar EUR 731 968 duizend op 30 juni 2020. De financiële schulden zijn als volgt samengesteld :



	30/06/2020	31/12/2019
Niet-achtergestelde obligatieleningen:		
- vervalddag 31-05-2022, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 100 MEUR	99 612	99 515
- vervalddag 17-10-2023, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 50 MEUR	50 000	50 000
- vervalddag 17-10-2025, rentevoet 3,50 % - nominale waarde van 50 MEUR	50 000	50 000
- vervalddag 14-04-2027, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 75 MEUR	75 000	75 000
Leasecontracten	3 711	5 060
Bankleningen	323 144	227 433
TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	601 467	507 008
Bankleningen	124 878	195 590
Leasecontracten	1 434	1 502
Niet-ervallen rente	3 065	2 971
TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	129 377	200 063
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	730 844	707 071
Financiële schulden met vaste rentevoet	274 612	274 515
Financiële schulden met variabele rentevoet	453 167	429 585
Niet-ervallen rente	3 065	2 971
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden	418 022	423 023
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg	598 691	590 941
De financiële schulden evolueren als volgt :		
	30/06/2020	31/12/2019
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI	707 071	515 789
Verplichtingen die voortvloeien uit de implementatie van IFRS 16 (leasecontracten) per 1 januari 2019		3 891
Aangegane schulden	96 653	291 307
Terugbetaalde schulden	-73 073	-91 965
Wijzigingen van de consolidatiekring		-10 986
Betaalde rente op niet-achtergestelde obligaties	-4 125	-7 453
Niet-achtergestelde obligaties - niet-ervallen rente	4 213	4 021
Niet-ervallen rente op overige leningen	7	2 097
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	98	370
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	23 773	191 282
FINANCIËLE SCHULDEN OP 30 JUNI	730 844	707 071

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 2020 beschikt Immobel over EUR 620 miljoen bevestigde kredietlijnen, waarvan EUR 448 miljoen eind juni 2020 werd gebruikt. Deze kredietlijnen (Project Financing Credits) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten. Op 30 juni 2020 bedraagt de boekwaarde, van de in pand gegeven activa om "corporate" en "project" kredietlijnen te waarborgen, EUR 599 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		125 000	275 000
Kredietlijnen project financiering (*)	124 878	175 077	27 055	68 210	23 660	29 142	448 022
Interesten te betalen	14 161	10 859	7 549	5 793	4 648	5 462	48 472
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	139 039	285 936	34 604	124 003	28 308	159 604	771 494

(*) Het bedrag opgenomen in de balans, EUR 274 612 duizend, houdt eveneens rekening met de kosten ten bedrage van EUR 388 duizend welke zullen worden afschreven tot de vervaldatum in 2022.

Renterisico

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



	30/06/2020	31/12/2019
REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
Gekochte IRS opties		291
TOTAAL		291
WIJZIGINGEN IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
SITUATIE OP 1 JANUARI	291	
Wijziging in de reële waarde erkend in het geconsolideerd resultaat	- 291	
SITUATIE OP 30 JUNI		

In het kader van de lange termijn kredieten, “corporate” en “project financiering”, gebruikt de Groep financiële instrumenten die de rentevoet plafonneren op 0,5% voor ongeveer 75% van het variabele deel van de schuld (op basis van de internal view, dwz vóór toepassing van IFRS 11) tot 1 juli 2023.

Op basis van de situatie per 30 juni 2020 zou een rentestijging resulteren in een jaarlijkse stijging van de rentelast met EUR 1 638 duizend per 1% -verhoging van de intrestvoet voor ongeveer 25% van het variabele deel van de schuld en maximaal EUR 2 458 duizend in totaal voor ongeveer 75% van het variabele deel van de schuld in zoverre het toepasselijke EURIBOR-tarief 0% bedraagt. Aangezien de huidige toepasselijke EURIBOR-tarieven lager zijn dan 0%, zou de impact van een dergelijke verhoging zelfs kleiner zijn dan deze respectievelijke bedragen.

Op 30 juni 2020 was er geen enkel instrument met als onderwerp kasstroomdekking.

Informatie over de reële waarde van de financiële instrumenten

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

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 waarderingsmodellen die gebaseerd zijn op verdisconteerde kasstroomanalyse en gebruik maken van beschikbare prijzen van recente markttransacties en prijsopgaven van handelaars in vergelijkbare instrumenten. Dit is voornamelijk het geval voor derivaten;



- Niveau 3: de reële waarden van de overblijvende financiële activa en verplichtingen worden bepaald met waarderingstechnieken waarvan sommige inputs niet berusten op waarneembare marktgegevens.

Bedragen opgenomen in overeenstemming met IFRS 9					
	Niveau van de reële waarde	Netto-boekwaarde per 30/06/2020	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	Reële waarde per 30/06/2020
ACTIVA					
Geldmiddelen en kasequivalenten	Niveau 1	232 903	232 903		232 903
Overige vaste financiële activa	Niveau 1	419		419	419
Overige vaste activa	Niveau 2	4 012	4 012		4 012
Handelsvorderingen	Niveau 2	61 536	61 536		61 536
Contractactiva	Niveau 2	25 651	25 651		25 651
Overige vorderingen	Niveau 2	137 290	137 290		137 290
Overige vlottende financiële activa	Niveau 1	50		50	50
TOTAAL		461 861	461 392	469	461 861
VERPLICHTINGEN					
Rentedragende schulden	Niveaux 1 & 2	731 968	731 968		731 968
Handelsschulden	Niveau 2	45 935	45 935		45 935
Contract verplichtingen	Niveau 2	735	735		735
Overige verplichtingen	Niveau 2	69 707	69 707		69 707
Afgeleide financiële instrumenten	Niveau 2				
TOTAAL		848 345	848 345		848 345

Nota 26. Handelsschulden

Deze rubriek kan als volgt worden verdeeld per operationele sector :

	30/06/2020	30/12/2019
België	20 701	25 207
Luxemburg	2 107	2 518
Frankrijk	20 194	29 585
Duitsland	2 497	990
Polen	436	1 262
Spanje		2
TOTAAL HANDELSCHULDEN	45 935	59 564

Nota 27. Contractverplichtingen

Deze rubriek kan als volgt worden verdeeld per operationele sector :

	30/06/2020	30/12/2019
België	1 221	5 690
TOTAAL CONTRACT VERPLICHTINGEN	1 221	5 690

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

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.



Nota 28. Overige kortlopende verplichtingen

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende :

	30/06/2020	30/12/2019
Sociale schulden	2 752	1 655
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	18 982	22 179
Ontvangen voorschotten op verkopen	5 474	25 481
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen	23 374	18 416
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	2 671	2 155
Huurgarantie voortvloeiend uit de verkoop van projecten	299	
Aankoopprijs nog te betalen	1 591	2 038
Dividende te betalen	1 078	72
Overige leningen	1 728	91
Overige	7 142	7 033
TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	65 091	79 120

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

Nota 29. Wijzigingen van het bedrijfskapitaal

De wijzigingen van het bedrijfskapitaal worden als volgt onderverdeeld :

	30/06/2020	30/06/2019
Voorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van ondernemingen en vastgoedbeleggingen die niet worden aangezien als investeringsactiviteiten	40 268	-128 240
Overige activa	37 495	-26 010
Overige verplichtingen	-32 127	12 069
WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	45 636	-142 181

Nota 30. Periodegebonden resultaten

Gezien het specifieke karakter van de activiteit van Vastgoedontwikkeling, kunnen de resultaten van het eerste halfjaar van 2020 niet geëxtrapoleerd worden naar het hele jaar.

Deze zijn afhankelijk van de operaties die definitief afgehandeld zullen zijn vóór 31 december 2020.

Nota 31. Continuïteitbeginsel

Hoewel de effecten van COVID-19 de resultaten van de eerste maanden hebben beïnvloed, bevestigt de omzettingssijging sinds juni de goede vooruitzichten van de Groep voor de komende maanden.

Actuals met betrekking tot het eerste semester 2020 en de nieuwe forecast 2020 tonen aan dat de crisis de financiële resultaten van Immobel in mindere mate beïnvloedt dan in de stresstest die het management in april heeft ontwikkeld. Cash zou positief blijven en het bedrijf heeft nog steeds belangrijke operationele hefboomen beschikbaar om zijn positie verder te verbeteren (verwachte verkoop van projecten, uitstel van start van nieuwbouw).

Op basis van een nieuwe base case heeft het management de veronderstelling van going concern van de onderneming opnieuw beoordeeld en bevestigd dat deze van toepassing blijft.



Nota 32. Gebeurtenissen na afsluitdatum

Geen andere belangrijke gebeurtenis die de financiële staten zou kunnen wijzigen heeft zich voorgedaan sinds de afsluiting op 30 juni 2020 tot en met 10 september 2020, 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 2019 zijn per eind juni 2020 niet significant gewijzigd.

3. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

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

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

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



4. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Immobel NV voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2020

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 2020, het geconsolideerde verkorte overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde verkorte mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 33.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

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

De totale activa in de geconsolideerde verkorte staat van financiële positie bedragen 1 348 617 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 21 878 (000) EUR.

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

Reikwijdte van de beoordeling

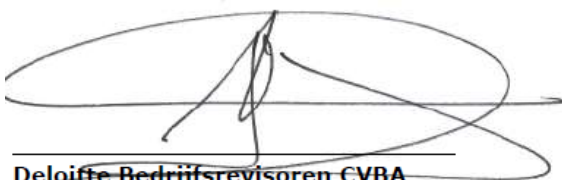
We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie", uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een dergelijke beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen,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

Conclusie

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

Gent, 10 september 2020

De commissaris



Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA
Vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne