



IMMOBEL  
since 1863

# TUSSENTIJD'S RAPPORT

Per 30 juni 2017

## INHOUD

1.	Tussentijds beheersverslag .....	2
2.	Verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten.....	19
2.a.	Geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat (in duizend €) .....	19
2.b.	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie (in duizend €) .....	20
2.c.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizend €).....	21
2.d.	Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizend €) .....	22
2.e.	Toelichting bij de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten .....	23
3.	Verklaring van de verantwoordelijke personen .....	42
4.	Verslag van de commissaris.....	43



## 1. TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG

### Markante feiten

- De Groep tekent een nettoresultaat van 5,3 MEUR op voor het eerste halfjaar 2017.
- IMMOBEL lanceerde tal van nieuwe residentiële projecten zoals: Ernest the Park, Greenhill Park, O'sea, Parc Seny, Universalis Park, Infinity, Granary Island ...
- De residentiële verkoopcijfers slaan alle records met een gemiddelde van 12,25 MEUR/maand over het eerste halfjaar.

De Groep IMMOBEL publiceert haar halfjaarresultaten: de cijfers vertonen een daling maar liggen in de lijn van de prognoses. IMMOBEL bevestigt haar positie met een nettoresultaat van 5,3 MEUR. 'We hebben 2017 altijd opgevat als een overgangsjaar, dat vanaf 2018 tot mooie opbrengsten zal leiden', verklaart Marnix Galle, Executive Chairman van de Groep. 'Alle cycli omvatten overgangsjaren en vaak moeten we een stapje achteruit zetten om daarna een grotere sprong voorwaarts te maken.'

Dit bedrag illustreert de huidige toestand van IMMOBEL, die sinds januari talrijke residentiële projecten heeft gelanceerd en nog niet beschikt over de resultaten die de verkoop van haar kantoorprojecten vanaf 2018 moeten opleveren. 'Een gebouw kan maar één keer worden verkocht', verklaart Marnix Galle. 'Het feit dat we in 2016 vooruitliepen op ons Vijfjarig Business Plan is eerder bemoedigend, maar heeft tot gevolg dat 2017 een overgangsjaar wordt, dat minder resultaten zal opleveren en waarin meer gezaaid dan geoogst kan worden', aldus nog Marnix Galle.

### 2017, een jaar waarin kiemen worden gelegd

In de loop van dit eerste halfjaar werd een reeks van 7 belangrijke residentiële projecten (154.200 m<sup>2</sup>) gelanceerd: Ernest the Park, Greenhill Park, Universalis Park en Parc Seny in Brussel, O'Sea aan de kust, Infinity op de Kirchberg in Luxemburg en Granary Island in Polen. *'Een eerste halfjaar vol opstartende projecten waarvan de bijdrage tot de resultaten echter beperkt blijft. IMMOBEL erkent de marge op de bouw immers naarmate de bouwwerken vorderen'*, benadrukt Alexander Hodac, CEO van de Groep. Bovendien genereren de oplevering en verhuring van het hoofdkantoor van ING Luxemburg (Galerie Kons) en de verkoop aan AXA die in maart werden afgerond geen marge omdat dit project werd geherwaardeerd in het eigen vermogen.

Het departement Landbanking (inclusief de ontwikkelingen) heeft 139 kavels en woningen verkocht voor een omzet van 11,9 MEUR sinds het begin van het jaar, en blijft in lijn met de vastgelegde doelstellingen.

In Polen heeft IMMOBEL een nieuwe CEO ingehuurd, de heer Jacek Wachowicz, voormalig onafhankelijk bestuurder bij IMMOBEL. "Ik ben zowel trots en enthousiast om de leiding van de Poolse vestiging te nemen. Ik ben van plan om de nieuwe strategie van de Groep ter plaatse uit te dragen, de werking van het team te optimaliseren en onze portfolio verder te ontwikkelen" verklaart hij. Dankzij zijn kennis van de Poolse markt en zijn deskundigheid in kantoor-, residentiële en gemengde projecten kan hij zorg dragen voor een goede ontwikkeling en follow-up van de lopende projecten, maar ook voor de marges die eruit zullen voortvloeien.

De oplevering van het Cedet-project dat in aanbouw is, is gepland voor het eerste halfjaar van 2018.



Door een beslissing van het hof van beroep van Warschau op 9 augustus werden alle acties tegen het CBD One-project afgewezen. Het project was namelijk opgeschort omwille van revindicatie vorderingen. Er wordt voorzien de bouw opnieuw op te starten tijdens Q4 2017. Dit iconische project van 18.000 m<sup>2</sup>, gelegen in het hart van de Poolse hoofdstad op de enige kruising van de 2 metrolijnen is vooral opmerkelijk vanwege zijn unieke architectuur ontwikkeld door het internationale architectenbureau Arquitectonica in samenwerking met het Poolse kantoor Kazimierski i Ryba.

## **Veelbelovende verkoopcijfers**

IMMOBEL onderscheidt zich van haar concurrenten dankzij de efficiëntie en de sterke prestaties van haar verkoopteams. Met 8 projecten in verkoop en 500 appartementen in portefeuille hebben de verkoopteams dit eerste halfjaar meer dan bemoedigende recordcijfers opgetekend. *‘Hoewel bepaalde projecten zich nog in de ontkiemende fase bevinden, kunnen ze op veel succes rekenen bij de kopers’, verklaart Marnix Mellaerts, verkoopdirecteur. ‘We hebben sinds het begin van het jaar een omzet van 73,5 MEUR behaald, gemiddeld 30 appartementen per maand verkocht en braken alle records in juni door voor meer dan 20 MEUR te verkopen.’* Een cijfer dat uiting geeft aan de motivatie van IMMOBEL: buitengewone resultaten die nieuwe horizonten openen.

## **Een tweede halfjaar dat het pad effent voor de toekomst**

IMMOBEL ontwikkelt momenteel bijna 800.000 m<sup>2</sup> aan projecten en heeft dankzij de diversiteit van haar portefeuille een minder cyclisch profiel. Verwacht wordt dat het tweede halfjaar vergelijkbaar wordt en dat de eerste winsten van de opgestarte werven kunnen worden geïnd.

## **2018, 2019, 2020: oogstjaren in het vooruitzicht**

Voor de jaren 2018, 2019 en 2020 worden veelbelovende resultaten verwacht. Die zijn te danken aan de ontwikkelingsstrategie die de Raad van Bestuur van IMMOBEL sinds de fusie in juni 2016 heeft uitgestippeld. Een indrukwekkend aantal projecten in vergevorderde stadia van oplevering of verkoop zal hiertoe bijdragen en zou een veelbelovende oogst moeten opleveren:

- In België: Greenhill Park, twee projecten in Knokke-Heist, de tweede fase van O’Sea maar ook Ernest the Park, Universalis Park, RAC 4 en Parc Seny;
- In Luxemburg: Infinity, Polvermillen en Centre Étoile;
- In Polen: Cedet, CBD One en Granary Island.

Daarbij komen nog de twee nieuwe emblematische Brusselse Lebeau-projecten op de Zavel en op het De Brouckèreplein, die aangevat zouden moeten zijn, en de nieuwe zetel van Allianz, vlakbij het Brusselse Noordstation, die opgeleverd zou moeten zijn.

## **Een beroep op de financiële markt om de groei te ondersteunen**

IMMOBEL heeft een beroep gedaan op de obligatiemarkt om haar groeiproces en de ontwikkeling van haar vastgoedportefeuille in haar 3 voorkeursectoren, zowel in België als in het buitenland, te ondersteunen en te verstevigen. Op 19 mei jongstleden werd een obligatielening uitgegeven voor een totaal bedrag van 100 MEUR met een looptijd van 5 jaar. De transactie werd in enkele uren tijd afgesloten, wat bewijst dat de markten vertrouwen hebben in de vennootschap. *‘Dankzij de uitgifte kan de vennootschap een model blijven ontwikkelen dat gericht is op groei en op optimalisering van haar verworvenheden ten bate van al*



*haar aandeelhouders, alsook haar financieringsbronnen diversifiëren, de looptijd van haar schulden verlengen en de gemiddelde schuldenlast doen dalen', besluit Valéry Autin, Chief Financial Officer.*

## **Behoud van het dividendbeleid**

Hoewel het om een overgangsjaar gaat, bevestigt de Raad van Bestuur dat het dividendbeleid wordt behouden. De Raad zal aan de Algemene Vergadering der Aandeelhouders van mei 2018 voorstellen een brutodividend van minimum 2 EUR per aandeel in omloop toe te kennen, een bedrag dat jaarlijks met 4 tot 10% zal toenemen, tenzij zich onvoorziene omstandigheden voordoen. Zo verleent de Raad van Bestuur een waarborg van coherentie en engagement aan de Aandeelhouders.

## **Analyse van de geconsolideerde cijfers (voor IFRS11)**

### ***Bedrijfsresultaat***

Het bedrijfsresultaat na afloop van de eerste 6 maanden wordt vastgesteld op 9,8 MEUR.

Wat de activiteiten van de vennootschap betreft, merken we op dat het grootste deel van het bedrijfsresultaat afkomstig is van nieuwe verkopen en van de voortgang van de residentiële projecten Riverview (2,3 MEUR), Lake Front (2,2 MEUR), Chambon (1,3 MEUR) en Ernest (0,6M EUR), alsook van de verkoop van het project Galerie KONS te Luxemburg. Dit laatste project werd geherwaardeerd naar aanleiding van de fusie in juni 2016, waardoor de bijdrage in de cijfers van 2017 tot een minimum wordt beperkt.

De activiteit van de afdeling Landbanking wordt gekenmerkt door de verkopen en de verderzetting van de ontwikkeling van de verkavelingen gelegen te Verger de Fayenboix (15ha) (Grivegnée-Liège), Domaine des Vallées (10ha) (Gastuche-Grez-Doiceau), de Havenzijde (4,5ha) (Lombardszijde-Middelkerke), Beaufays (18ha) en Soignies (1,8ha). De verkopen van de verkavelingen te Oostduinkerke, Jardins du Nord en Chastre hebben bijgedragen tot de omzet van het eerste semester.

De landbankingactiviteit realiseerde een marge van 3,6 MEUR (4,2 MEUR met inbegrip van de ontwikkeling). Het tweede semester zou, zoals gewoonlijk, beter moeten zijn dan het eerste.

### ***Financieel resultaat***

Het netto-financieel resultaat bedraagt -1,0 MEUR en is als volgt samengesteld:

- Terugnname van de herwaardering van de obligatieleningen in het kader van de fusie in 2016 (+ 1,3 MEUR);
- Niet-gekapitaliseerde financiële kosten (hoofdzakelijk de rente op de obligatieleningen en de corporate kredietlijnen) voor -2 MEUR;
- Diverse financiële kosten (-0,3 MEUR)

### ***Nettoresultaat***

Na aftrek van de belastingen (-3,6 MEUR) bedraagt het nettoresultaat 5,3 MEUR. Dit is een resultaat van 0,53 EUR per aandeel en 0,60 EUR per aandeel in omloop.

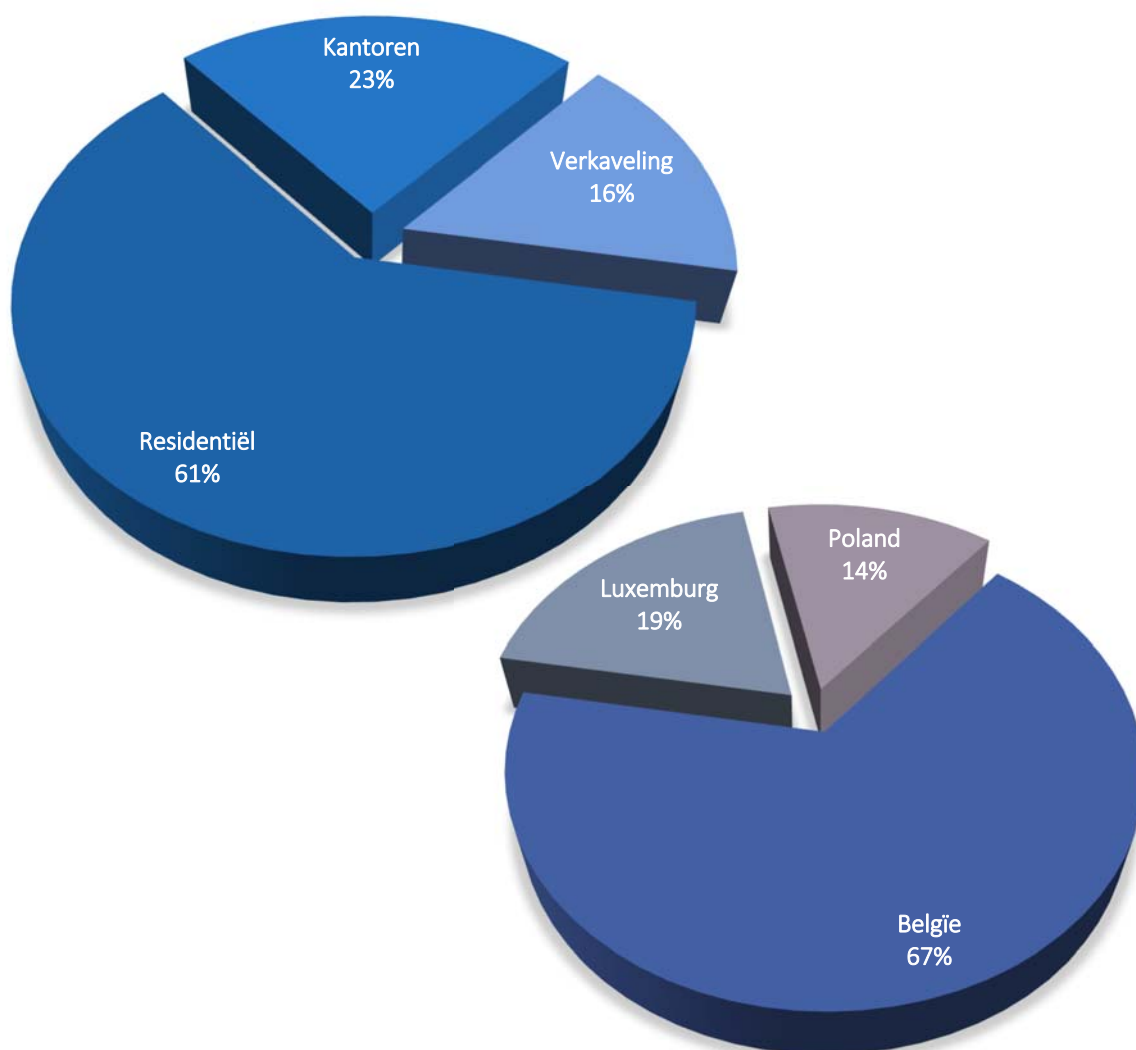


## Geconsolideerde balans

Het balanstotaal van de vennootschap (na IFRS 11) bedraagt op 30 juni 2017 821,1 MEUR en bestaat hoofdzakelijk uit geldmiddelen (179 MEUR), waarvan 100 MEUR afkomstig uit de uitgifte van een obligatielening in mei 2017, en de projecten in portefeuille. Deze kunnen als volgt worden ingedeeld:

- De deelnemingen in Joint Ventures en verbonden vennootschappen (41 MEUR, voornamelijk Belair RAC, Universalis Park en Solvay)
- De voorraden (514,9 MEUR, voornamelijk de projecten Lebeau, O'Sea, Cedet, Möbius, Polvermillen en Infinity)

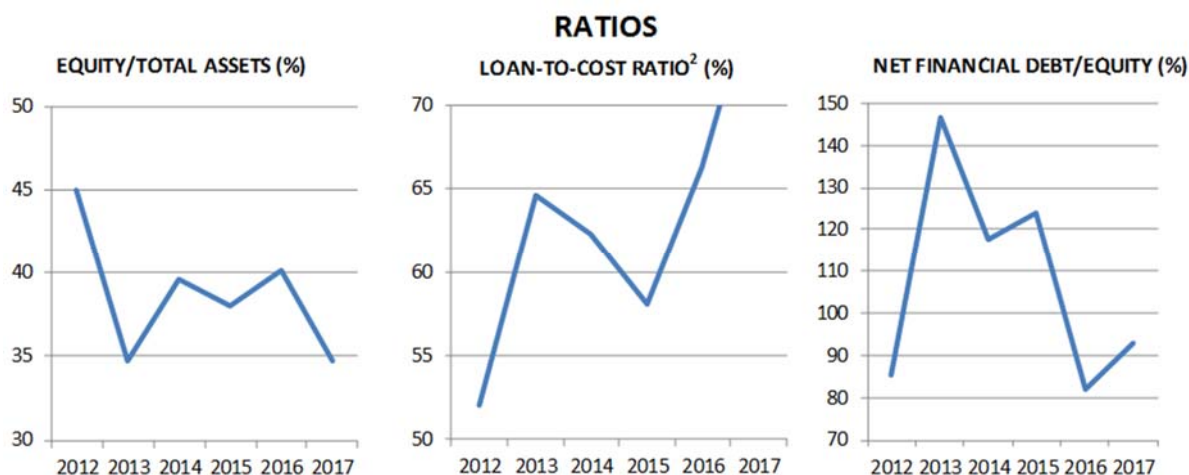
Hieronder wordt de verdeling weergegeven van de projecten in portefeuille op 30 juni 2017, verdeeld per segment en geografische zone. (voor IFRS 11) :





Het geconsolideerd eigen vermogen bedraagt 298,5 MEUR, terwijl de bruto schuldpositie (voor IFRS 11) 433,6 MEUR bedraagt. De financiële schulden bestaan voornamelijk uit obligatieleningen (197 MEUR) en projectfinancieringen.

De schuldratio's (berekend na IFRS 11) op 30 juni 2017 evolueren als volgt:



De ratio "equity to assets" (34,7%) en "loan to cost" (78% - bruto schulden/voorraden) gaan erop achteruit. Dit komt voornamelijk door de uitgifte van de obligatielening van 100 MEUR tijdens de maand mei van 2017.

De ratio "net financial debt/equity" houdt rekening met de geldmiddelen en gaat licht achteruit (92,8% op 30 juni 2017 ten opzichte van 82,1% op 31 december 2016). Dit wordt verklaard door een daling van het eigen vermogen (het resultaat van de eerste 6 maanden is lager dan het uitgekeerde dividend, op de resultaten van 2016, in mei 2017).



## Activiteiten van de Groep IMMOBEL in het eerste halfjaar 2017

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

<b>UNIVERSALIS PARK – 110.000 m<sup>2</sup> - Brussel, België (Aandeel IMMOBEL : 50%)</b>	
Toestand op 30 juni 2017	Fase 1 – 15.000 m <sup>2</sup> : 40% verkocht
Kenmerken van het project	Het project Universalis Park is een ontwikkeling van zeer grote omvang, voornamelijk residentieel, gelegen op de site van la Plaine (ULB/VUB - Delta), die zal worden uitgevoerd in fasen. Dit project zal een grote residentiële mix hebben, een combinatie van appartementen en studentenhuisvesting, rusthuizen/serviceflats en crèches. Er kan ook een kantoorcomponent worden geïntegreerd in de ontwikkeling.
Wooneenheden	Fase 1 - 161 appartementen en een crèche
Programma	± 600 appartementen ± 650 studentenwoningen 2 rusthuizen Enkele commerciële eenheden
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja, gedeeltelijk (fase 1) – Milieuvergunning: Ja, gedeeltelijk (fase 1)
Bouwperiode	Q4 2015 – Q4 2024

<b>O'SEA – 88.500 m<sup>2</sup> - Oostende, België</b>	
Toestand op 30 juni 2017	Bouw Fase 1 – 19.000 m <sup>2</sup> 'O'Sea Charme': aan de gang. 26% verkocht.
Kenmerken van het project	Op een toplocatie in Oostende, vlakbij het strand, wordt dit duurzaam wooncomplex ontwikkeld in verschillende fasen. De nieuwe wijk past naadloos in de buurt en biedt een ruim scala aan woonmogelijkheden op maat: gezinswoningen, appartementen, assistentiewoningen, studio's ...
Wooneenheden	Fase 1 - O'Sea Charme: 10 huizen - 18 studios - 50 assistentiewoningen - 36 grotere appartementen - 57 appartementen (toren)
Programma	88.500 m <sup>2</sup> residentiële ruimten in 4 fasen (8 jaar). Fase 1 – 19.000 m <sup>2</sup> : 167 wooneenheden - 3 kleinhandelzaken - 1 restaurant - 1 crèche
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q1 2017 / 2019



### GRANARY ISLAND – 60.000 m<sup>2</sup> - Gdansk, Polen, (Aandeel IMMOBEL: 90%)

<b>Toestand op 30 juni 2017</b>	<p>Fase 1:</p> <p>Administratieve procedures: Beslissing tot bouwvergunning voor voetgangersbrug verleend op 30 mei 2017.</p> <p>Kennisgeving aan overheid van Gdańsk dat voorbereidende werken (ontwerpprocedures) worden gestart op 8 juni 2017.</p> <p>Reservaties huidige toestand:</p> <p>Aparthoteleenheden: 65 van 84 gereserveerd, wat goed is voor 77% van de totale oppervlakte</p> <p>Retail benedenverdieping: 9 van 10 gereserveerd, wat goed is voor 94% van de totale oppervlakte</p> <p>Retail 1e verdieping: 0% reservaties</p> <p>Parking: 48 van 133 gereserveerd</p> <p>Hotel in presale verkocht aan UBM</p>
<b>Kenmerken van het project</b>	<p>Het project wil de historische overblijfselen van de graanschuren behouden en aanvullen met moderne functionele huisvesting met openbare ruimten. Tijdens de eerste fase van het project zal de voetgangersbrug over de Motława rivier worden gebouwd en zal de Stągiewnybrug worden heropgebouwd waarbij een nieuw hefmechanisme zal worden toegevoegd. Ook wordt de jachthaven uitgebreid. Chmielnastraat en de verbinding ervan met Podwale Przedmiejskie zullen worden opgewaardeerd, waardoor het transportsysteem en de infrastructuur zal verbeteren. Długie Pobrzeże zal worden gemoderniseerd. In de ondergrondse parkeergarage was meer parkeerruimte gepland dan nodig was voor huisvesting – een deel ervan zal beschikbaar zijn voor bezoekers aan Granaria.</p>
<b>Wooneenheden</b>	Fase 1: 116 woonruimten – 1 4-sterrenhotel – 11 handelseenheden
<b>Programma</b>	60.000 m <sup>2</sup> wooneenheden in 4 fasen, 1 of 2 hotels, handelsruimten op de benedenverdieping.
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja (fase 1)
<b>Bouwperiode</b>	Q1 2017/2023

### MÖBIUS – 60.000 m<sup>2</sup> - Brussel, België

<b>Toestand op 30 juni 2017</b>	<p>De procedures voor de aanvraag van de vergunningen werden opgestart. We zullen ze wellicht dit jaar ontvangen, overeenkomstig de verbintenissen die met Allianz werden aangegaan.</p> <p>Voor toren I verlopen de besprekingen met Allianz volgens het contract. Er werd een definitief programma vastgesteld en de inschrijvingsprocedure voor aannemers werd gelanceerd.</p> <p>Voor toren II werden contacten gelegd met mogelijke betrekkers, maar in dit stadium vonden nog geen concrete besprekingen plaats.</p>
<b>Kenmerken van het project</b>	<p>Dit project plaatst twee elegante torens met een ellipsvorm naast elkaar in het noorden van Brussel, in het hart van de zakenwijk. De gebouwen bestaan uit passiefbouw, bieden een adembenemend panoramisch zicht en baden in een zee van zonlicht.</p> <p>De kantoren liggen rond een centrale kern, werden ontworpen met een strak, tijdloos design en hebben een terras op de 21e verdieping.</p>
<b>Programma</b>	2 kantoorgebouwen
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: nieuwe stedenbouwkundige vergunning ingediend Milieuvergunning: nieuwe vergunning ingediend
<b>Bouwperiode</b>	N/A / N/A





<b>BELAIR (RAC 4) – 55.600 m<sup>2</sup> - Brussel, België, (Aandeel IMMOBEL : 40%)</b>	
<b>Toestand op 30 juni 2017</b>	Stedenbouwkundige vergunning volledig verklaard en milieuvergunning zal in juli/augustus volledig worden verklaard.
<b>Kenmerken van het project</b>	Wat overblijft van het titanenproject op de oude Administratieve Site wordt omgetoverd tot een belangrijk woonproject dat tegelijk 5.000 m <sup>2</sup> commerciële ruimtes biedt en 6.100 m <sup>2</sup> openbare ruimte voorziet.
<b>Wooneenheden</b>	460
<b>Programma</b>	4.430 m <sup>2</sup> handelsruimte, 7.840 m <sup>2</sup> openbare voorzieningen, 44.150 m <sup>2</sup> residentiële ruimte (klassieke en geconventioneerde woningen)
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Nee - Milieuvergunning: Nee
<b>Bouwperiode</b>	Q3 2018 / Q2 2022

<b>ERNEST - 50.000 m<sup>2</sup> - Brussel, België (Aandeel IMMOBEL : 50%)</b>	
<b>Toestand op 30 juni 2017</b>	Fase 1: Residentie voor studenten & rusthuis: 100% verkocht en volledig opgeleverd. Residentiële ruimten: 96% verkocht en volledig opgeleverd. Fase 2: woningen in verkoop (53% verkocht), afbraakwerken worden afgerond; hotelgedeelte verkocht (onder voorbehoud van verkrijgen vergunning, verkregen Q2 2017)
<b>Kenmerken van het project</b>	In een trendy buurt, tussen de Louizalaan en de Europese wijk, ligt dit schitterend stedelijk rehabilitatieproject dat de oude SoVa-hoofdzetel omvormt tot een prestigieus complex met gevarieerd gebruik. Het wordt in verschillende fases afgewerkt en omvat zowel luxeappartementen als uiteenlopende voorzieningen die een diverse lifestyle promoten en verwelkomen. Er is plaats voor senioren, studenten, families en een hotel
<b>Wooneenheden</b>	Fase 1: 110 appartementen en penthouses – (95 studentenkamers ('The Place to')) - 1 rusthuis (114 bedden) Fase 2: 198 appartementen en penthouses - 1 crèche - 1 hotel
<b>Programma</b>	50.000 m <sup>2</sup> waarin residentiële ruimten, een studentenresidentie, een rusthuis, een crèche en een hotel worden samengebracht
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
<b>Bouwperiode</b>	Fase 1. Gedeeltelijk afgewerkt (2014-2016) Fase 2: Q2 2017 (afbraak) / bouwwerken Q4 2017 - Q4 2019



### De Brouckère - 50.000 m<sup>2</sup> - Bruxelles, Belgique (Aandeel IMMOBEL : 50%)

Toestand op 30 juni 2017	Programma wordt opgesteld
Kenmerken van het project	Dit project in het hartje van Brussel, op een steenworp van de Grote Markt, omvat de afbraak en heropbouw (en renovatie van de als monument beschermde gedeelten) van de zetel van verzekeraar Allianz tot een gemengd complex met een overwegend residentiële bestemming. In het programma dat momenteel ter studie ligt kunnen nog standalone en/of built-to-suit kantoren of hotels worden geïntegreerd. Voor de benedenverdiepingen zal een nieuw concept worden uitgewerkt om aan de straten en het De Brouckère met handelszaken en diensten een levendige sfeer te verlenen.
Wooneenheden	Te bevestigen
Programma	Te bevestigen
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee - Milieuv vergunning: Nee
Bouwperiode	Opstart asbestverwijdering in 2020, na de verhuizing van Allianz naar haar door IMMOBEL gebouwde nieuwe zetel (Möbius)

### CHAMBON – 50.000 m<sup>2</sup> - Brussel, België

Toestand op 30 juni 2017	Opgeleverd project
Kenmerken van het project	Dit herwaarderingsproject in hoefijzervorm in het historisch hart van Brussel biedt appartementen en penthouses in het topsegment. Bovenop de woonruimtes genieten de bewoners van een uitgebreide woonservice. Het iconisch gebouw omvat twee hotels en ligt ingebed in een prachtige tuin, ontworpen door de bekende landschapsarchitect Wirtz.
Wooneenheden	250 appartementen en penthouses 134 studentenflats 2 hotels
Programma	20.000 m <sup>2</sup> kantoorruimte en hoteloppervlakte 30.000 m <sup>2</sup> residentiële oppervlakte en kleinhandelszaken
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuv vergunning: Ja
Bouwperiode	Q1 2013 / Q4 2016

### LEBEAU - 42.000 m<sup>2</sup> - Brussel, België

Toestand op 30 juni 2017	Programma definitief vastgelegd
Kenmerken van het project	Project 'Lebeau - Sablon' is een uniek complex voor gemengd gebruik aan de Grote Zavel, een van de meest exclusieve wijken van Brussel. Het project omvat residentiële appartementen en exclusieve handelszaken. Het ligt vlakbij vermaarde restaurants en bekende boetieks.
Wooneenheden	Vast te stellen
Programma	36.000 m <sup>2</sup> residentiële ruimten, 4.100 m <sup>2</sup> handelszaken
Ontvangen vergunningen	N/A
Bouwperiode	Q1 2020 / Q3 2023



<b>DOMAINE DES VALLÉES - 37.000 m<sup>2</sup> - Grez-Doiceau, België (Aandeel IMMOBEL : 50%)</b>	
Toestand op 30 juni 2017	80% verkocht in fase 1 (169 eenheden)
Kenmerken van het project	Deze nieuwe gezellige wijk, vlakbij het station en op enkele kilometers van Waver, bestaat uit meer dan 200 woningen: 156 eengezinswoningen (met 2 à 3 gevels), 2 woningen voor gemeenschappelijk wonen en 45 appartementen liggen verspreid in het midden van groene zones.
Wooneenheden	210
Programma	203 wooneenheden (158 rijwoningen en halfopen bebouwingen en 45 appartementen), 6 handelseenheden en een crèche, waarvan 37 eenheden werden aangekocht door de Grondregie van Waals-Brabant
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q4 2015 / Q4 2019

<b>LIVI LIVINGSTONE - 36.000 m<sup>2</sup> - Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg (Aandeel IMMOBEL : 50%)</b>	
Toestand op 30 juni 2017	Livingstone fase I: Indienen aanvraag bouwvergunning gepland begin juli 2017 Livingstone fase II: Indienen aanvraag bouwvergunning gepland begin september 2017
Kenmerken van het project	Livingstone ligt in het hartje van een dynamische wijk van de hoofdstad, dicht bij het Parc de Cessange en de verbindingen met de autowegen. De bewoners vinden er alles wat ze nodig hebben want het complex huisvest ook een city market. De residentie werd ontworpen in de vorm van een semi-bouwblok: bijna alle appartementen zullen over een balkon of loggia beschikken en er is ook een binnentuin met bomen voorzien.
Wooneenheden	251 appartementen
Programma	30.700 m <sup>2</sup> residentiële ruimten. 5.300 m <sup>2</sup> handelsruimten.
Ontvangen vergunningen	PAP (Plan d'aménagement particulier) Permis de démolir
Bouwperiode	Fase 1: Q3 2017 / Q1 2020 Fase 2 en 3: TBD

<b>BELLA VITA - 33.300 m<sup>2</sup> - Waterloo, België, (Aandeel IMMOBEL : 50%)</b>	
Toestand op 30 juni 2017	100% verkocht (met uitzondering van 8 parkeerplaatsen)
Kenmerken van het project	Het project Bella Vita vormt een splinternieuwe wijk voor families met een hoogwaardige Arts & Crafts architectuur op een fantastische ligging met hoge erfgoedwaarde. Het project verenigt alle gezondheidsvoorzieningen (medische en paramedische uitrusting, verzorgingstehuis, kinderopvang, zwembad ...) met aangepaste bewoning voor elke generatie, inclusief een goede toegankelijkheid voor senioren.
Wooneenheden	269
Programma	182 appartementen en 87 huizen, een crèche, woon-zorgcentrum, verzorgingscentrum, zwembad, restaurant, winkel, bibliotheek, gymnastiekzaal, kantoren, vergaderzalen
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q2 2013 / Q4 2015



<b>INFINITY – 33.300 m<sup>2</sup> - Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg</b>	
<b>Toestand op 30 juni 2017</b>	Grondwerken aan de gang. Aanvang van de bouw gepland in oktober 2017. 50% van de residentiële ruimten zijn gereserveerd 100% van de handels- en kantoorruimten zijn reeds verhuurd Ondertekening van de erfpacht en opstart van de grondwerken op 16.02
<b>Kenmerken van het project</b>	Het vastgoedcomplex INFINITY is gelegen aan de ingang van de Kirchberg, is gemakkelijk bereikbaar en ligt vlak bij de Europese instellingen. Het complex koppelt een prestigieus adres aan een unieke zichtbaarheid in Luxemburg. Het project INFINITY is van de hand van de architect Bernardo Fort-Brescia en werd ontworpen als twee sculpturale torens die met elkaar verbonden zijn door een winkelgalerij met een groendak.
<b>Wooneenheden</b>	150 appartementen, penthouses en studio's
<b>Programma</b>	33.300 m <sup>2</sup> ruimten voor gemengd gebruik, 150 residentiële eenheden, 6.500 m <sup>2</sup> commerciële ruimten (23 winkels), 6.800 m <sup>2</sup> kantoorruimte.
<b>Ontvangen vergunningen</b>	De aanvraag van de bouwtoelating werd ingediend.
<b>Bouwperiode</b>	Q1 2016 / Q4 2019

<b>POLVERMILLEN – 26.600 m<sup>2</sup> - Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg</b>	
<b>Toestand op 30 juni 2017</b>	Ondertekening van het financieringscontract dat volledige zeggenschap verleent over de grond van Polvermillen op 10 maart 2017 Indiening van de aanvraag voor een bouwvergunning gepland eind 2017 Lancering van de verkoop gepland in het eerste halfjaar 2018
<b>Kenmerken van het project</b>	Dit project op de oevers van de Alzette biedt een gloednieuwe werkomgeving tussen stad en natuur. Het bevindt zich vlak bij het centrum en het Kirchbergplateau en staat voor een erg compleet gemengd programma: kantoren, maar ook huizen, lofts, appartementen, studio's ... Het werd volgens een duurzame benadering ontworpen en wil een gloednieuwe wijk herwaarderen en heropbouwen in een bijzonder groen kader, met respect voor de ziel en de geschiedenis van de site.
<b>Wooneenheden</b>	210 appartementen en huizen
<b>Programma</b>	25.000 m <sup>2</sup> residentiële ruimte (1 herenhuis, 17 huizen, 18 lofts, 181 appartementen en studio's), 1.600 m <sup>2</sup> kantoorruimte
<b>Ontvangen vergunningen</b>	PAG (Plan d'Aménagement Général - Algemeen plan van aanleg) en PAP (Plan d'Aménagement Particulier - Bijzonder plan van aanleg) Ministeriële sloop- en saneringsbesluiten
<b>Bouwperiode</b>	Q1 2018 / Q4 2020



<b>ÎLOT-SAINT-ROCH – 24.400 m<sup>2</sup> - Nijvel, België</b>	
Toestand op 30 juni 2017	N/A
Kenmerken van het project	Het project, dat in het hart van Nijvel tussen het station en de Sint-Gertrudiskerk ligt, bestaat uit de reconversie van een verlaten industrieterrein naar een milieuvriendelijke wijk. Dit nieuwe concept zal bestaan uit woningen, diensten en winkels, omringd door tuinen en gezellige gemeenschappelijke ruimtes (terrassen, toegankelijke daken ...).
Wooneenheden	200
Programma	14 residentiële gebouwen met 211 huisvestingseenheden, 10 gezinswoningen, 1 residentie met 50 assistentiewoningen, handelszaken en tal van gemeenschappelijke ruimten
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee - Milieuvergunning: Nee
Bouwperiode	N/A

<b>CEDET - 22.300 m<sup>2</sup> - Warschau, Polen</b>	
Toestand op 30 juni 2017	In aanbouw en marketing aan de gang
Kenmerken van het project	Cedet is een uniek project dat een historisch gebouw op nummer 50 van de Kruczastraat - een modernistische parel van de Poolse naoorlogse architectuur - restaureert en uitbreidt. Het Cedet-gebouw combineert handelsfuncties en hoogstaande kantoorruimten en bestaat uit twee delen: een met grote zorg gerenoveerd warenhuis en een volledig nieuw gebouw op het kruispunt van de Brackastraat met de Kruczastraat.
Programma	Kantoorgebouw en handelsruimten
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja
Bouwperiode	Q1 2015 / Q2 2018

<b>GALERIE KONS - 22.800 m<sup>2</sup> - Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg (Aandeel IMMOBEL : 33%)</b>	
Toestand op 30 juni 2017	Overdracht van de aandelen van de vennootschap PEF KONS investment SA aan AXA op 28 maart 2017 Ontvangst van de 'Ingenieurpreis des Deutschen Stahlbaues 2017' in maart 2017 Oplevering en inhuizing van de huurder ING in april 2017 voor het overgrote deel van de 14.600 m <sup>2</sup> aan kantoren
Kenmerken van het project	Het KONS-gebouw is een gemengd project dat ideaal is gelegen tegenover het station en voor het kantoorgedeelte de BREEAM-certificering 'Very Good' kreeg. Het onderscheidt zich door een zeer hoogstaande renovatie op het vlak van duurzaam bouwen en milieuprestaties. Het project omvat ook een residentie met 31 appartementen, alsook handelsruimten op de benedenverdieping. Door de nabijheid van het station is dit gebouw ideaal gelegen voor de mobiliteit van de nieuwe betrekkers.
Wooneenheden	31 appartementen
Programma	22.788 waarvan 15.337 m <sup>2</sup> kantoren, 2.790 m <sup>2</sup> handelszaken en 2.465,55 m <sup>2</sup> woningen, alsook 2194 m <sup>2</sup> kelderverdieping.
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning : Ja
Bouwperiode	Q2 2014 / Q1 2017



### **CBD ONE – 18.700 m<sup>2</sup> - Varsovie, Pologne, (Quote-Part IMMOBEL : 50%)**

<b>Toestand op 30 juni 2017</b>	Stedenbouwkundige vergunning werd verleend maar herstelprocedures voor percelen die naast ons project liggen zorgen voor vertraging bij de opstart van de bouw, die naar alle waarschijnlijkheid in 2018 mogelijk zal zijn.
<b>Kenmerken van het project</b>	CBD One bevindt zich in het centrum van Warschau, vlak boven de kruising van twee metrolijnen. Er werd een gebouw van hoogstaande kwaliteit uitgetekend met een mix van kantoren en kleinhandelszaken. De structuur van het gebouw wordt erg ambitieus en zal over het metrostation heen worden geplaatst.
<b>Programma</b>	18.700 m <sup>2</sup> kantoorruimte (en kleinhandelszaken op de begane grond en de eerste verdieping)
<b>Permis obtenu</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja
<b>Bouwperiode</b>	H2 2018 / H2 2020.

### **VESALIUS - 16.133 m<sup>2</sup> - Leuven, België**

<b>Toestand op 30 juni 2017</b>	100% verkocht
<b>Kenmerken van het project</b>	Dit complex voor gemengd gebruik, in het kloppende hart van het historische centrum van Leuven en op een boogscheut afstand van zijn befaamde universiteit (KUL), omvat schitterende appartementen en studio's, maar ook handelsruimten. Het telt ook 2 bioscopen en 1 auditorium.
<b>Wooneenheden</b>	128 appartementen en studio's
<b>Programma</b>	16.133 m <sup>2</sup> - 68 appartementen - 60 studio's - 10 kleinhandelszaken - twee bioscopen - 1 auditorium
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
<b>Bouwperiode</b>	Q3 2014 / Q3 2016

### **VAARTKOM - 13.500 m<sup>2</sup> - Leuven, België**

<b>Toestand op 30 juni 2017</b>	Aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning werd ingediend Afronding van de akkoorden tussen de partijen (Kantoren en assistentiewoningen).
<b>Kenmerken van het project</b>	Dit residentieel complex voor gemengd gebruik is op een uitzonderlijke locatie met uitzicht op het kanaal gevestigd en omvat assistentieappartementen en een kantoorgebouw.
<b>Wooneenheden</b>	109
<b>Programma</b>	10.500 m <sup>2</sup> assistentiewoningen + 2.200 m <sup>2</sup> kantoorruimte
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Nee - Milieuvergunning: Nee
<b>Bouwperiode</b>	Q4 2017 – Q4 2019



### PARC SENY - 13.200 m<sup>2</sup> - Oudergem, België

Toestand op 30 juni 2017	Ontmanteling voltooid Afronding van de aannemingsovereenkomst Wijzigingsvergunning werd in juli 2017 ingediend Marketing is gestart in juni 2017 - 13% verkocht
Kenmerken van het project	Dit project in Oudergem ligt in een zeer groene en bosrijke omgeving, vlakbij de Vorstlaan en de metrohalte Hermann-Debroux. Het gebouw uit de jaren 70 is getransformeerd in een complex van zeer kwaliteitsvolle en milieuvriendelijke woningen naast het Parc Seny.
Wooneenheden	120 appartementen
Programma	120 appartementen, waaronder studio's, 1, 2 en 3 slaapkamers, penthouses 156 ondergrondse parkeerplaatsen 128 ondergrondse fietsstallingsplaatsen 16 ondergrondse motorstallingsplaatsen
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja
Bouwperiode	Aanvang bouwwerken gepland in september 2017

### LAKE FRONT – 12.000 m<sup>2</sup> - Knokke-Heist, België

Toestand op 30 juni 2017	Fase 1 opgeleverd (96% verkocht) Fase 2 – oplevering gepland in Q2/3 2018 (84% verkocht)
Kenmerken van het project	Dit residentiële complex met uitzicht op het meer van Duinenwater ligt op enkele minuten wandelafstand van het prachtige centrum van Knokke. Het biedt exclusieve appartementen met uitzicht op het water, vlakbij een nieuw golfterrein, het zwembad en het strand.
Wooneenheden	Fase 1: 70 appartementen. Fase 2: 50 appartementen.
Programma	12.000 m <sup>2</sup> residentiële ruimte
Permis obtenu	Stedenbouwkundige vergunning: Ja
Bouwperiode	Fase 1 : Q3 2014 / Q3 2016. Fase 2 : Q2 2016 / Q3 2018.

### RIVERVIEW – 11.000 m<sup>2</sup> - Nieuwpoort, België

Toestand op 30 juni 2017	77% verkocht
Kenmerken van het project	Dit architecturaal hoogstandje vindt u op enkele minuten van zowel het stadscentrum als de waterkant. De woonresidentie ligt vlakbij de populaire jachthaven en bestaat uit twee delen: Riverview, georiënteerd naar het oude kanaal Furnes-Nieuwpoort en Heritage, aan de kant van het oude centrum. U vindt er riante appartementen en penthouses, telkens met een mooi terras.
Wooneenheden	101 appartementen en penthouses
Programma	11.000 m <sup>2</sup> residentiële ruimte
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q3 2015 / Q4 2017



<b>ROYAL LOUISE - 8.400 m<sup>2</sup> - Brussel, België</b>	
Toestand op 30 juni 2017	Vergunningsaanvraagprocedure loopt.
Kenmerken van het project	Dit residentiële complex op een tiental meters van het Stefaniaplein bestaat uit exclusieve appartementen met een terras dat uitgaat op de centrale tuin van dit project. De unieke ligging, vlakbij de beste restaurants en winkels van Brussel, biedt het beste van het stadsleven.
Wooneenheden	77 appartementen
Programma	8.000 m <sup>2</sup> residentiële ruimte
Ontvangen vergunningen	Vergunningsaanvraagprocedure loopt
Bouwperiode	Te bevestigen – Na verkrijgen vergunning. Q4 2017 / Q4 2019

<b>FUUSSBANN - 8.147 m<sup>2</sup> - Differdange, Groothertogdom Luxemburg (Aandeel IMMOBEL : 33%)</b>	
Toestand op 30 juni 2017	De bouw werd gestart in februari 50% van het gebouw is gereserveerd
Kenmerken van het project	Op een steenworp van het stadscentrum en met buurtwinkels op de benedenverdieping van het gebouw biedt de residentie Fuussbann alle gemakken van het leven in de stad zonder aan rust in te boeten. Door de resolute keuze voor een moderne architectuur baadt het gebouw in het licht. De functionele en geoptimaliseerde appartementen geven uit op grote terrassen of tuinen. Het complex bevat ook een binnentuin.
Wooneenheden	48 appartementen
Programma	5.906 m <sup>2</sup> residentiële ruimte, 2.241 m <sup>2</sup> handelsruimte.
Ontvangen vergunningen	Bouwvergunning dateert van 5 oktober 2016
Bouwperiode	Q1 2017 / Q2 2019

<b>GREENHILL PARK - 6.000 m<sup>2</sup> - Brussel, België</b>	
Toestand op 30 juni 2017	Vergunning verkregen waartegen geen enkel beroep meer mogelijk is; aanvang van de werken vanaf september 2017 - 32% verkocht
Kenmerken van het project	Dit luxecomplex in het hart van een bosrijke omgeving aan de rand van het park van Woluwe bestaat uit twee elegante gebouwen in een tijdloze stijl. De zeer exclusieve woningen hebben een prachtig uitzicht op de tuin en uitgebreide woonservices.
Wooneenheden	31 appartementen of penthouse
Programma	6.000 m <sup>2</sup> residentiële ruimte
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q3 2017 / Q3 2019





### CHIENT VERT - 5.000 m<sup>2</sup> - Brussel, België

Toestand op 30 juni 2017	Definitieve vergunning, verkoop als geheel aan een andere projectontwikkelaar
Kenmerken van het project	Dit project, aan de overzijde van het park van Woluwe, volgt uit de renovatie van een kantoorgebouw van het einde van de jaren 80 tot moderne appartementen met een hoogwaardige afwerking. De zeer goede bereikbaarheid van het project garandeert een hoge woonkwaliteit in een zeer groene omgeving.
Wooneenheden	44
Programma	44 appartementen, 1 kantooreenheid en een bankagentschap dat aan KBC Bank wordt verhuurd
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Project in fase van verkoop als geheel – De bouw zal door de koper worden heropgestart.

### T'ZOUT - 4.700 m<sup>2</sup> - Koksijde, België

Toestand op 30 juni 2017	Vergunning verkregen; aanvang van de werken Q3 2017; lancering verkoop augustus 2017
Kenmerken van het project	Project 't Zout is een uniek wooncomplex van serviceappartementen in Koksijde (Sint-Idesbald), tussen het schitterende centrum van het stadje en de zee. Dit project op mensenmaat ademt een aangename en gemoedelijke manier van leven in deze aantrekkelijke Belgisch badplaats.
Wooneenheden	54 appartementen
Programma	4.700 m <sup>2</sup> residentiële ruimte
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q3 2017 / Q3 2019

### PARC SAINTE-ANNE - 3.500 m<sup>2</sup> - Oudergem, België

Toestand op 30 juni 2017	22 van de 26 eenheden verkocht – 85% vendu
Kenmerken van het project	Dit residentieel complex in een bosrijk park vlakbij het domein van Hertoginnendal bestaat uit moderne woningen (van studio's tot penthouses) met elegante afwerking. Elke wooneenheid heeft een terras met uitzicht op het park of de binnentuin, zodat de appartementen altijd lichtrijk en rustig zijn.
Wooneenheden	26
Programma	1 residentieel gebouw met 26 standingappartementen
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q1 2016 / Q2 2018



<b>CENTRE ETOILE - 3.440m<sup>2</sup> - Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg</b>	
<b>Toestand op 30 juni 2017</b>	Momenteel Programmatie moet worden herzien op basis van het nieuwe PAG (Plan d'aménagement général – Algemeen plan van aanleg)
<b>Kenmerken van het project</b>	Het project Centre Étoile heeft de volledige renovatie van een kantoorgebouw uit 1992 tot doel. Het is gelegen op de place de l'Étoile, waardoor het een bijzonder strategische ligging geniet in het hart van de hoofdstad en vlak bij de Kirchberg en de verbindingen met de autowegen.
<b>Programma</b>	Renovatie van het kantoorgebouw van 3.440 m <sup>2</sup> wordt opgestart na afloop van de huidige huurovereenkomst
<b>Ontvangen vergunningen</b>	N/A
<b>Bouwperiode</b>	Q1 2021 / Q2 2022

## Eigen aandelen

In gevolge de fusie tussen ALLFIN (die, voor de fusie, eigenaar was van 29,85% van de aandelen van IMMOBEL) en IMMOBEL, werd de gefusioneerde Groep IMMOBEL eigenaar van 1.230.398 eigen aandelen. Conform IAS 32 worden deze eigen aandelen in mindering geboekt van het eigen vermogen (voor een waarde van 66,6 MEUR op 30 juni 2017). Deze aandelen hebben noch stemrecht, noch recht op een dividend.



## 2. VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

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

	NOTES	30/06/2017	30/06/2016
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		<b>55 145</b>	<b>113 927</b>
Omzet	7	53 929	83 794
Overige bedrijfsopbrengsten	8	1 216	30 133
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>		<b>-46 204</b>	<b>-73 069</b>
Kostprijs van de omzet	9	-38 021	-66 226
Kosten voor commercialisatie	10	- 778	- 47
Administratiekosten	11	-7 405	-6 796
<b>JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>		<b>150</b>	<b>- 452</b>
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	12	753	
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	12	- 603	- 452
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>		<b>9 091</b>	<b>40 406</b>
Renteopbrengsten		1 105	1 515
Rentelasten		-1 018	-4 585
Overige financiële opbrengsten		175	507
Overige financiële kosten		- 491	-2 367
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	13	<b>- 229</b>	<b>-4 930</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>8 862</b>	<b>35 476</b>
Belastingen	14	-3 609	-3 979
<b>RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>5 253</b>	<b>31 497</b>
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>5 253</b>	<b>31 497</b>
Aandeel van de minderheidsbelangen		- 46	1 197
<b>AANDEEL VAN IMMOBEL</b>		<b>5 299</b>	<b>30 300</b>
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>5 253</b>	<b>31 497</b>
<b>Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening</b>		<b>55</b>	<b>-</b>
Omrekeningsverschillen		55	-
<b>Uitgestelde belastingen</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>55</b>	<b>-</b>
<b>GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>5 308</b>	<b>31 497</b>
Aandeel van de minderheidsbelangen		- 46	1 197
<b>AANDEEL VAN IMMOBEL</b>		<b>5 354</b>	<b>30 300</b>
<b>NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)</b>	11	<b>0,60</b>	<b>3,03</b>
<b>GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)</b>	11	<b>0,61</b>	<b>3,03</b>



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

ACTIVA	NOTES	30/06/2017	31/12/2016
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>53 459</b>	<b>88 346</b>
Immateriële vaste activa		175	142
Materiële vaste activa		872	898
Vastgoedbeleggingen		2 874	2 874
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	41 164	70 215
Overige financiële vaste activa		1 546	3 730
Uitgestelde belastingvorderingen	17	5 841	7 042
Overige vaste activa		987	3 445
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>767 643</b>	<b>627 886</b>
Voorraden	18	514 902	443 115
Handelsvorderingen	19	5 706	12 112
Fiscale vorderingen		539	837
Overige vlottende activa	20	44 110	32 471
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		22 453	17 641
Overige financiële vlottende activa		834	1 072
Geldmiddelen en kasequivalenten	21	179 099	120 638
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>821 102</b>	<b>716 232</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	30/06/2017	31/12/2016
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>298 511</b>	<b>314 949</b>
<b>EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL</b>		<b>298 438</b>	<b>311 032</b>
Kapitaal		97 222	97 189
Ingehouden winsten		200 461	213 248
Reserves		755	595
<b>MINDERHEIDSBELANGEN</b>		<b>73</b>	<b>3 917</b>
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>375 030</b>	<b>286 685</b>
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		102	102
Uitgestelde belastingschulden	17	4 934	2 803
Financiële schulden	21	368 631	281 578
Afgeleide financiële instrumenten	21	1 363	1 699
Handelsschulden		-	503
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>147 561</b>	<b>114 598</b>
Voorzieningen		1 355	1 780
Financiële schulden	21	64 932	40 532
Afgeleide financiële instrumenten		-	90
Handelsschulden	22	31 685	33 763
Fiscale schulden		11 334	11 934
Overige kortlopende verplichtingen	23	38 255	26 499
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>821 102</b>	<b>716 232</b>



## 2.C. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZEND €)

	NOTES	30/06/2017	30/06/2016
Bedrijfsopbrengsten		55 145	99 533
Bedrijfskosten		-46 204	-71 506
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		210	127
Wijziging van voorzieningen		- 399	-
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		7 494	-
Verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		10 884	-
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen		14 532	100
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-3 714	- 372
<b>KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL</b>		<b>37 948</b>	<b>27 882</b>
Schommeling van het bedrijfskapitaal	24	-70 078	-15 601
<b>KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN</b>		<b>-32 130</b>	<b>12 281</b>
Betaalde rente		-6 476	-2 960
Ontvangen rente		1 105	603
Overige financieringskasstromen		- 316	-
Betaalde belastingen		- 579	-1 632
<b>NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>-38 396</b>	<b>8 292</b>
Aanschaffingen van immateriële, materiële vaste activa en overige vlottende activa		- 238	-
Verkopen van immateriële, materiële vaste activa en overige vlottende activa		4 880	-
Geldmiddelen en kasequivalenten uit de omgekeerde overname <sup>1</sup>		-	16 116
<b>NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>4 642</b>	<b>16 116</b>
Nieuwe leningen		152 030	76 757
Terugbetaling leningen		-39 446	-72 580
Betaalde bruto dividenden		-20 369	-30 499
<b>NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>92 215</b>	<b>-26 322</b>
<b>TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN</b>		<b>58 461</b>	<b>-1 914</b>
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>120 638</b>	<b>86 687</b>
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>179 099</b>	<b>84 773</b>

De overname en verkopen van projecten, ongeacht of dit rechtstreeks of onrechtstreeks via de overname of de verkoop van een onderneming (dochteronderneming, joint ventures en geassocieerde ondernemingen) gebeurt, worden niet beschouwd als investeringsactiviteiten en worden rechtstreeks opgenomen in de kasstromen uit bedrijfsactiviteiten, voornamelijk bedrijfsopbrengsten, bedrijfskosten en schommelingen van het bedrijfskapitaal.



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

	KAPITAAL	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	WISSEL- KOERS- VERSCHIL- LEN	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN- PLANNEN	EIGEN VERMOGE N TOEREKEN- BAAR AAN DE GROEP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
<b>2016</b>								
<b>Situatie op 01-01-2016</b>	<b>60 302</b>	<b>119 237</b>	<b>-23 248</b>	<b>56</b>	<b>-</b>	<b>156 347</b>	<b>9 119</b>	<b>165 466</b>
Globaal resultaat van het boekjaar	-	30 300	-	-	-	30 300	1 197	31 497
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	37 054	-	148 117	- 126	480	185 525	- 36	185 489
Betaalde bruto dividenden	-	-27 979	-	-	-	-27 979	-2 520	-30 499
Overige wijzigingen	- 200	15	-	-	-	- 185	-5 718	-5 903
<b>Schommelingen van het boekjaar</b>	<b>36 854</b>	<b>2 336</b>	<b>148 117</b>	<b>- 126</b>	<b>480</b>	<b>187 661</b>	<b>-7 077</b>	<b>180 584</b>
<b>Eigen aandelen :</b>								
Werkelijke waarde op 29-06-2016	-	-	-55 368	-	-	-55 368	-	-55 368
<b>Waarde van de eigen aandelen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-55 368</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-55 368</b>	<b>-</b>	<b>-55 368</b>
<b>Situatie op 30-06-2016</b>	<b>97 156</b>	<b>121 573</b>	<b>69 501</b>	<b>- 70</b>	<b>480</b>	<b>288 640</b>	<b>2 042</b>	<b>290 682</b>

	KAPITAAL	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	WISSEL- KOERS- VERSCHIL- LEN	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN- PLANNEN	EIGEN VERMOGE N TOEREKEN- BAAR AAN DE GROEP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
<b>2017</b>								
<b>Situatie op 01-01-2017</b>	<b>97 189</b>	<b>143 694</b>	<b>69 501</b>	<b>- 43</b>	<b>691</b>	<b>311 032</b>	<b>3 917</b>	<b>314 949</b>
Zonder eigen aandelen	97 189	143 694	134 724	- 43	691	376 255	3 917	380 172
Eigen aandelen	-	-	-65 223	-	-	-65 223	-	-65 223
Globaal resultaat van het boekjaar	-	5 299	-	55	-	5 354	- 46	5 308
Betaalde bruto dividenden	-	-18 059	-	-	-	-18 059	-2 310	-20 369
Overige wijzigingen	33	26	1 341	52	-	1 452	-1 488	- 36
Wijziging eigen aandelen aan de werkelijke waarde	-	-	-1 341	-	-	-1 341	-	-1 341
<b>Schommelingen van het boekjaar</b>	<b>33</b>	<b>-12 734</b>		<b>107</b>		<b>-12 594</b>	<b>-3 844</b>	<b>-16 438</b>
<b>Situatie op 30-06-2017</b>	<b>97 222</b>	<b>130 960</b>	<b>69 501</b>	<b>64</b>	<b>691</b>	<b>298 438</b>	<b>73</b>	<b>298 511</b>
Zonder eigen aandelen	97 222	130 960	136 065	64	691	365 002	73	365 075
Eigen aandelen			-66 564			-66 564		-66 564

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



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

### **Nota 1. Voorbereidingbasis**

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

### **Nota 2. Boekhoudkundige principes en methoden**

Ter herinnering wordt meegedeeld dat door de fusie tussen ALLFINen IMMOBEL op 29 juni 2016, een boekhoudkundig omgekeerde fusie, de cijfers van het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat van 30 juni 2016 enkel de eerste 6 maanden van het resultaat van ALLFINweergegeven, met uitzondering van de kosten en opbrengsten die rechtstreeks betrekking hebben op de fusie. De eerste 6 maanden van het resultaat van IMMOBEL werden rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen.

De cijfers van het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat zijn dus moeilijk vergelijkbaar. De cijfers van 30 juni 2016 zijn ter informatie opgenomen en niet ter vergelijking.

De Boekhoudkundige principes en methoden die gebruikt zijn voor de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten, zijn dezelfde als deze die gebruikt zijn voor de geconsolideerde financiële staten van 2016, met uitzondering van de toepassing van de nieuwe standaarden en interpretaties toepasbaar vanaf 1 januari 2017.

- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2014-2016 cyclus: Wijzigingen aan IFRS 12 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 7 Het kasstroomoverzicht – Initiatief rond informatieverschaffing (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 12 Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

Deze nieuwe standaarden en interpretaties hebben geen significante impact op de geconsolideerde financiële staten van IMMOBEL.

De presentatie van het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat wordt, conform IAS 1, gewijzigd om de classificatie van de kosten per “functie” te verbeteren. De vergelijkende cijfers werden eveneens aangepast. De personeelskosten, afschrijvingen en overige exploitatiekosten, die werden opgenomen in de cijfers per 30 juni 2016 voor een bedrag van 6.843 KEUR, werden toegewezen aan de kosten voor commercialisatie en administratiekosten.

IMMOBEL heeft niet geanticipeerd op de toepassing van de standaarden en interpretaties die in werking treden na 31 december 2017.

Desalniettemin heeft de Groep de potentiële impact van twee nieuwe standaarden onderzocht:

### **IFRS 9 Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)**

Deze nieuwe standaard bestaat uit 3 verschillende componenten:

- 1) Classificatie en waardering van de financiële activa en passiva: IFRS 9 introduceert een logische en unieke werkwijze voor de classificatie voor alle financiële activa, namelijk de geamortiseerde



kostprijs of de reële waarde. De Groep zal moeten kiezen om de eventuele winsten of verliezen op participaties in resultaat te nemen of rechtstreeks in het eigen vermogen te boeken (andere elementen van het globaal resultaat). Op vandaag zou deze bepaling geen impact hebben op de resultaten van de Groep.

- 2) Bijzondere waardeverminderingen: IFRS 9 introduceert een nieuw model voor bijzondere waardeverminderingen waarmee kredietverliezen eerder kunnen worden herkend. Deze bepaling zou geen significante impact mogen hebben op de resultaten van de Groep.
- 3) Hedge accounting: Deze bepaling zal geen impact hebben op de resultaten van de Groep, aangezien de Groep, op vandaag, geen gebruik maakt van afgeleide financiële instrumenten die kwalificeren als "Hedge accounting".

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

De door de Groep uitgevoerde voorlopige analyse leidde tot de identificatie van thema's, die betrekking hebben op de erkenning van de omzet in de verschillende sectoren van de Groep, die waarschijnlijk een impact zullen hebben op de geconsolideerde omzet:

#### **Verkoop kantoorgebouwen**

IMMOBEL zal de nieuwe richtlijnen moeten gebruiken om, geval per geval, te beoordelen of het verkoopcontract, de verkoop van de grond, de ontwikkeling en de constructie afzonderlijke prestatieverplichtingen zijn.

Deze nieuwe richtlijn zou ook een impact kunnen hebben op de projecten die voldoen aan de criteria om het resultaat te erkennen op het moment van een vervulde prestatieverplichting, voornamelijk de projecten die voldoen aan het derde criteria gedefinieerd door IFRS 15.36 ("de prestaties creëren een actief en de entiteit heeft een afdwingbaar recht op een betaling voor reeds verrichte prestaties").

De belangrijkste impact zou de geleidelijke erkenning van de opbrengst en de marge van bepaalde projecten kunnen zijn.

#### **Verkoop van residentiële projecten**

De lopende analyse moet bepalen in hoeverre de verkopen van residentiële projecten resulteren in één of meerdere prestatieverplichtingen. Sommige projecten met specifieke ontwikkelingen zouden ook meer in detail moeten kunnen geanalyseerd worden.

De Groep verwacht dat de nieuwe richtlijn, de huidige erkenning van de marge volgens de vooruitgang van de werken, zowel in België (erkenning van de marge volgens de eigendomsoverdracht, geregeld door de Wet Breyne) als in Luxemburg, niet zal beïnvloeden.

Deze wijze, waarop de vooruitgang van de werken wordt bepaald, moet evenwel nog bevestigd worden op basis van nieuwe bepalingen.

De Groep zal de impact van deze nieuwe richtlijn verder analyseren tijdens het tweede semester, rekeninghoudend met de eigenschappen van de sector en de algemeen aanvaarde interpretaties.

#### **Verkoop van gronden**

De Groep verwacht geen impact voor de sector "verkavelingen". De opbrengst wordt erkend op het moment van de overdracht van het actief.





Deze oefening zou het ook mogelijk moeten maken om een becijferde impact te geven tegen begin 2018. De analyse van de impact van volgende gepubliceerde standaarden, wijzigingen en interpretaties is aan de gang:

- Aanpassing van IFRS 2 Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 16 Lease-overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 40 Overdracht van vastgoedbeleggingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 22 Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 23 Onzekerheid over inkomstenbelastingenbehandelingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

### Nota 3. Voornaamste beoordelingen en inschattingen

De voornaamste beoordelingen en inschattingen zijn dezelfde als deze beschreven op pagina 17/58 van het Jaarverslag 2016. Deze hebben voornamelijk betrekking op de uitgestelde belastingactiva, afschrijvingen en waardeverminderingen op activa, voorzieningen, projecten in voorraad en bouwcontracten.

### Nota 4. Voornaamste risico's en onzekerheden

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

De Raad van Bestuur stelt dat de risico's en onzekerheden, zoals opgenomen op pagina 7/18 en volgende van het beheerverslag 2016, eveneens gelden voor de resterende maanden van het jaar 2017.

### Nota 5. Consolidatiekring

Wijzigingen in de consolidatiekring - aantal entiteiten	30/06/2017	31/12/2016
Dochterondernemingen - globale consolidatie	57	58
Joint ventures - vermogensmutatie	23	24
Geassocieerde ondernemingen - vermogensmutatie	2	2
<b>TOTAAL</b>	<b>82</b>	<b>84</b>

Volgende wijzigingen hebben zich voorgedaan in de consolidatiekring tijdens het eerste semester van 2017:

- Verkoop van de vennootschap KONS, deelneming van 33,33%;
- Verkoop van de vennootschap GREEN DOG, deelneming van 100%;
- Liquidatie van de vennootschap IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN VLAANDEREN, deelneming van 100%;
- Oprichting van de vennootschappen: RAC 4 DEVELOPMENT, deelneming van 40% & ILOT ST ROCH, deelneming van 100%.



## Nota 6. Sectoriële informatie – Financiële gegevens per sector

De sectoriële informatie wordt voorgesteld op basis van de operationele sectoren. De resultaten, activa en verplichtingen van de sectoren omvatten elementen die ofwel rechtstreeks, ofwel op basis van een verdeelsleutel toe te wijzen zijn aan een segment. De kernactiviteit van de Groep, vastgoedontwikkeling, omvat de activiteiten "kantoren", "residentiële ontwikkeling" en "verkaveling".

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

In overeenstemming met de IFRS-standaarden, past de vennootschap sinds 1 januari 2014 de IFRS-11 standaard toe. Deze standaard wijzigt sterk de interpretatie van de financiële staten van de Vennootschap, zonder echter de nettowinst en het eigen vermogen te wijzigen. De Raad van Bestuur en het Management vinden dat de financiële staten, opgesteld volgens de proportionele methode (voor IFRS 11) een beter beeld geven van de activiteiten van de Groep. Deze interne financiële staten worden door de Raad van Bestuur en het Management gebruikt om de financiële prestaties van de Groep op te volgen.

### SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

<b>INTERNE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>30/06/2016</b>
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>	<b>116 569</b>	<b>144 684</b>
Omzet	115 211	113 911
Overige bedrijfsopbrengsten	1 358	30 773
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>	<b>-106 578</b>	<b>-101 864</b>
Kostprijs van de omzet	-97 526	-92 964
Kosten voor commercialisatie	-1 029	- 47
Administratiekosten	-8 023	-8 853
<b>JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>	<b>- 162</b>	<b>- 38</b>
Opbrengsten uit de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-	-
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	- 162	- 38
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>9 829</b>	<b>42 782</b>
Renteopbrengsten	265	1 544
Rentelasten	- 857	-5 956
Overige financiële opbrengsten / kosten	- 407	-1 968
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>- 999</b>	<b>-6 380</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>8 830</b>	<b>36 402</b>
Belastingen	-3 577	-4 905
<b>RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>5 253</b>	<b>31 497</b>
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>5 253</b>	<b>31 497</b>
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 46	1 197
<b>AANDEEL VAN IMMOBEL</b>	<b>5 299</b>	<b>30 300</b>



## SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

	OMZET		BEDRIJFS-RESULTAAT	
	30/06/2017	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2016
<b>KANTOREN</b>				
België	100	193	40 320	2 487
Groothertogdom Luxemburg	54 857	580		
Polen		- 934		
<b>SUBTOTAAL KANTOREN</b>	<b>54 957</b>	<b>- 161</b>	<b>40 320</b>	<b>2 487</b>
<b>RESIDENTIEEL</b>				
België	51 895	8 325	72 328	15 558
Groothertogdom Luxemburg	166	- 330		
Polen		- 398		
<b>SUBTOTAAL RESIDENTIEEL</b>	<b>52 061</b>	<b>7 597</b>	<b>72 328</b>	<b>15 558</b>
<b>VERKADELING</b>				
België	8 193	2 393	1 263	- 415
<b>SUBTOTAAL VERKADELING</b>	<b>8 193</b>	<b>2 393</b>	<b>1 263</b>	<b>- 415</b>
<b>NIET TOEGEWEZEN</b>				
België				25 152
<b>TOTAAL NIET TOEGEWEZEN</b>				<b>25 152</b>
<b>TOTAAL GECONSOLIDEERD</b>	<b>115 211</b>	<b>9 829</b>	<b>113 911</b>	<b>42 782</b>
België	60 188	10 911	113 911	42 782
Groothertogdom Luxemburg	55 023	250		
Polen		-1 332		

<b>INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>12 475</b>	<b>18 477</b>
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	- 202	- 36
Overige vaste activa	12 677	18 513
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>848 564</b>	<b>767 915</b>
Voorraden	601 928	584 001
Handelsvorderingen en overige vlottende activa	53 954	55 059
Geldmiddelen en kasequivalenten	192 682	128 855
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>861 039</b>	<b>786 392</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>298 511</b>	<b>314 949</b>
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>411 239</b>	<b>324 121</b>
Financiële schulden	404 840	319 014
Overige langlopende verplichtingen	6 399	5 107
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>151 289</b>	<b>147 322</b>
Financiële schulden	65 004	68 356
Handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen	86 285	78 966
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>861 039</b>	<b>786 392</b>



## SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	KANTOREN RESIDENTIEEL		VERKAVELINGEN	GECONSOLIDEERD
Sectoriële activa	148 023	409 346	100 859	658 228
Niet-toegewezen elementen <sup>1</sup>				202 811
<b>TOTAAL ACTIVA</b>				<b>861 039</b>
Sectoriële passiva	20 215	47 009	5 824	73 048
Niet-toegewezen elementen <sup>1</sup>				489 480
<b>TOTAAL PASSIVA</b>				<b>562 528</b>
	<b>BELGIË</b>	<b>GROOT-HERTOGDOM LUXEMBURG</b>	<b>POLEN</b>	<b>TOTAAL</b>
Sectoriële activa	445 087	126 558	86 583	658 228
Sectoriële vaste activa	3 701	140	122	3 963

VOORADEN	30/06/2017	31/12/2016
Uitsplitsing van de voorraden per sector:		
Kantoren	139 318	192 120
Residentieel	366 754	294 989
Verkaveling	95 856	96 892
<b>TOTAAL VOORRADEN</b>	<b>601 928</b>	<b>584 001</b>
Uitsplitsing van de voorraden per geografische zone		
België	403 262	402 365
Groothertogdom Luxemburg	115 717	112 036
Polen	82 949	69 600
<b>TOTAAL VOORRADEN</b>	<b>601 928</b>	<b>584 001</b>

## SAMENVATTING

	30/06/2017		
	Sectoriële informatie	Aanpassingen	Gepubliceerde informatie
Omzet	115 211	-61 282	53 929
Bedrijfsresultaat	10 074	- 738	9 336
Balanstotaal	861 039	-39 937	821 102

Voor de sectorale 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.

<sup>1</sup> Niet-toegewezen elementen: Activa: Deelnemingen in de geassocieerde ondernemingen en beschikbaar voor de verkoop - Uitgestelde belastingvorderingen - Overige vaste activa - Fiscale vorderingen - Geldmiddelen en kasequivalenten; Passiva: Uitgestelde belastingverplichtingen - Financiële schulden - Fiscale schulden - Afgeleide financiële instrumenten. Vaste activa worden aan de sector op basis van een verdeelsleutel toegewezen.



## Nota 7. Omzet

De omzet wordt als volgt uitgesplitst per sector :

	30/06/2017	30/06/2016
Kantoren	100	24 776
Residentieel	45 636	59 018
Verkavelingen	8 193	-
<b>TOTALE OMZET</b>	<b>53 929</b>	<b>83 794</b>

De totale omzet werd volledig gerealiseerd in België. Tijdens 2016 waren er geen transacties die meer dan 10% van de omzet vertegenwoordigen

De projecten Chambon, Ste Anne en Jardins du Nord te Brussel, Lake Front te Knokke-Heist, Riverview te Nieuwpoort, Gastuche te Waver en O'Sea te Oostende dragen bij tot de omzet "residentieel". Daarnaast wordt de omzet ook gerealiseerd door de verkoop van het project Green Dog te Brussel.

De omzet van de verkavelingen werd voornamelijk gerealiseerd door de verkopen van gronden in de projecten Verger de Fayennois (Grivegnée-Liège), Domaine des Vallées (Gastuche-Grez-Doiceau), de Havenzijde (Lombardszijde-Middelkerke), Beaufays en Soignies.

## Nota 8. Overige bedrijfsopbrengsten

Kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	30/06/2017	30/06/2016
Huurinkomsten van projecten klaar voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling	-	2 413
Winst uit de verkoop van non core activiteiten (carve out)	-	13 326
Badwill uit de fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	-	11 562
Herwaardering eigen aandelen IMMOBEL	-	2 832
Overige opbrengsten (recuperatie belastingen, diverse doorfacturatie...)	1 216	-
<b>TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>	<b>1 216</b>	<b>30 133</b>

Vanaf 1 juli 2016 werden de huurinkomsten, die de Groep ontvangt in afwachting van de ontwikkeling van het project, in min geboekt van de voorraden. Dit gaat over de projecten Lebeau te Brussel, aangekocht in 2014, en het project Centre Étoile te Luxemburg, aangekocht in 2016.

De cijfers per 30/06/2016 werden voornamelijk beïnvloed door de transacties met betrekking tot de fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP

## Nota 9. Kostprijs van de omzet

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

	30/06/2017	30/06/2016
Kantoren	671	-19 930
Residentieel	-34 230	-46 296
Verkaveling	-4 462	-
<b>TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET</b>	<b>-38 021</b>	<b>-66 226</b>

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



## Nota 10. Kosten voor de commercialisatie

Onder de rubriek “Kosten voor commercialisatie” worden de erelonen opgenomen die betaald werden met betrekking op de gerealiseerde omzet en marketingkosten die niet werden geactiveerd onder de voorraden.

## Nota 11. Administratiekosten

Zijn als volgt samengesteld:

	30/06/2017	30/06/2016
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de leden van het Uitvoerend Comité	-5 935	- 736
Gekapitaliseerde opvolgingskosten van projecten (opgenomen onder de rubriek Voorraden)	2 382	-
Afschrijvingen, bijzondere waardeverminderingen op activa en voorzieningen	212	- 127
Niet-geactiveerde overige exploitatiekosten (onroerende voorheffing, gemeentebelastingen, ...)	-1 101	-1 550
Kosten met betrekking tot het bestuderen van de fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP		-2 568
Diensten en diverse goederen (huur en huurlasten van de maatschappelijke zetel, bureaumaterieel, onderhoud & herstellingen, publiciteit,...)	-3 187	-1 815
<b>TOTAAL ADMINISTRATIEKOSTEN</b>	<b>-7 629</b>	<b>-6 796</b>

## Nota 12. Joint ventures en geassocieerde ondernemingen

De opbrengsten uit verkopen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen hebben betrekking op de verkoop van de participatie van 33,33% in de vennootschap PEF KONS INVESTMENT, eigenaar van het gebouw “KONS” te Luxemburg.

De winst is als volgt samengesteld :

	30/06/2017
Verkoopprijs van de joint ventures	11 516
Boekwaarde van de joint ventures	-10 131
Overige kosten / opbrengsten	- 632
	<b>753</b>

Er wordt opgemerkt dat er een herwaardering werd geboekt van 11 MEUR op het project KONS. Deze herwaardering werd rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt op het moment van de fusie tussen ALLFINEN IMMOBEL op 29 juni 2016.

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

	30/06/2017	30/06/2016
Bedrijfsresultaat	344	1 918
Financieel resultaat	- 928	-1 450
Belastingen	- 19	- 920
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>- 603</b>	<b>- 452</b>

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



### Nota 13. Financieel resultaat

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld :

	30/06/2017	30/06/2016
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-7 054	-4 362
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling	1 746	-1 329
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	4 670	-
Renteopbrengsten	1 105	594
Meer- en minderwaarden op de verkoop van financiële activa		191
Overige financiële lasten en opbrengsten	- 696	- 24
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>- 229</b>	<b>-4 930</b>

### Nota 14. Belastingen op het resultaat

De belastingen op het resultaat zijn de volgende :

	30/06/2017	30/06/2016
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige boekjaar	- 277	-3 313
Uitgestelde belastingen	-3 332	- 666
<b>TOTALE BELASTINGSLAST IN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>-3 609</b>	<b>-3 979</b>

Op basis van de resultaten van 30 juni 2017, zou iedere afname van 1% in het belastingtarief een negatieve impact hebben van € 27 duizend op de uitgestelde belastingen - zie nota 17.

### Nota 15. Resultaat per aandeel

Aangezien er geen uitstaande potentiële verwatering van gewone aandelen bestaat, is het basisresultaat per aandeel gelijk aan het verwaterde resultaat per aandeel. De berekening van het gemiddeld aantal aandelen is gedefinieerd door IFRS 3 B 26.

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

	30/06/2017	Netto-resultaat per aandeel €	
		Netto- resultaat	Globaal resultaat
Aandeel van IMMOBEL in het resultaat van het boekjaar	5 299		
Aandeel van IMMOBEL in het globaal resultaat van het boekjaar	5 354		
<b>Het gemiddeld aantal aandelen voor berekening :</b>			
- Aantal aandelen op 30 juni 2017	9 997 356	0,53	0,54
- Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen) op 30 juni 2017	8 766 958	0,60	0,61



## Nota 16. Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen

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

<b>GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	- 202	- 36
Deelnemingen in joint ventures	41 366	70 251
<b>TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE</b>	<b>41 164</b>	<b>70 215</b>

De boekwaarde van de deelnemingen evolueert als volgt:

	<b>30/06/2017</b>
<b>WAARDE OP 1 JANUARI</b>	<b>70 215</b>
Aandeel in het resultaat	- 603
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	3 714
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-7 494
Verkopen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-10 131
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-14 532
Omrekeningsverschillen	- 5
<b>WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-29 051</b>
<b>WAARDE OP 30 JUNI</b>	<b>41 164</b>
<b>GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>30/06/2017</b>
Aandeel in het resultaat van de joint ventures	-441
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	-162
<b>AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>	<b>- 603</b>





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	
	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	30/06/2016
Bella Vita	50,0%	50,0%	2 814	5 924	- 105	-
CBD International	50,0%	50,0%	-1 181	- 988	- 193	-
Château de Beggen	50,0%	50,0%	309	312	- 3	-
Fanster Enterprise	50,0%	50,0%		1 285	25	-
Foncière du Parc	50,0%	50,0%	118	172	- 1	-
Gateway	50,0%	50,0%	329	572	- 16	-
Ilot Ecluse	50,0%	50,0%	187	188	- 1	-
Immo Keyenveld 1	50,0%	50,0%	- 13	- 5	- 7	-
Immo Keyenveld 2	50,0%	50,0%	- 21	- 17	- 5	-
Immo PA 33 1	50,0%	50,0%	3 174	5 457	87	-
Immo PA 44 1	50,0%	50,0%	1 628	1 445	108	-
Immo PA 44 2	50,0%	50,0%	5 436	4 314	303	-
Pef Kons Investment	-	33,3%	0	21 614	- 116	-
Les Deux Princes Developement	50,0%	50,0%	- 43	33	- 76	-
M1	33,3%	33,3%	6 087	4 808	- 181	-
M7	33,3%	33,3%	785	682	- 13	-
RAC 3	40,0%	40,0%	3 660	3 597	37	-
RAC 4	40,0%	40,0%	3 921	7 226	- 141	-
RAC 4 DEVELOPMENT	40,0%	-	396		- 4	-
RAC 5	40,0%	40,0%	4 711	4 922	- 211	-
Universalis Park 2	50,0%	50,0%	3 959	3 888	- 21	-
Universalis Park 3	50,0%	50,0%	5 030	4 931	- 33	-
Universalis Park 3AB	50,0%	50,0%	- 206	- 239	- 10	-
Universalis Park 3C	50,0%	50,0%	179	18	140	-
Vilpro	50,0%	50,0%	106	111	- 4	-
<b>TOTAAL JOINT VENTURES</b>			<b>41 366</b>	<b>70 251</b>	<b>- 441</b>	
DHR Clos du Château	33,3%	33,3%	31	36	- 5	-
Graspa Development	25,0%	25,0%	- 234	- 72	- 157	-
Immobel	-	-				-1 769
<b>TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>			<b>- 202</b>	<b>- 36</b>	<b>- 162</b>	<b>-1 769</b>
<b>TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>			<b>41 164</b>	<b>70 215</b>	<b>- 603</b>	<b>-1 769</b>



## Nota 17. 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.

	Uitgestelde belastingvorderingen		Uitgestelde belastingsschulden	
	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016
Fiscale verliezen	700	700	-	-
Voorraden	4 237	4 988	4 772	2 544
Financiële schulden	336	785		
Afgeleide financiële instrumenten	568	568	48	32
Overige activa en passiva			114	227
<b>TOTAAL</b>	<b>5 841</b>	<b>7 042</b>	<b>4 934</b>	<b>2 803</b>
<b>WAARDE OP 1 JANUARI</b>	<b>7 042</b>		<b>2 803</b>	
Uitgestelde belastingen geboekt in het globaal resultaat	-1 201		2 131	
<b>WAARDE OP 31 DECEMBER</b>	<b>5 841</b>		<b>4 934</b>	
<b>Impact van een wijziging van 1% in het belastingtarief</b>	<b>- 172</b>		<b>145</b>	

Op basis van de resultaten van 30 juni 2017, zou iedere afname van 1% in het belastingtarief een negatieve impact hebben van € 27 duizend op de uitgestelde belastingen.



## Nota 18. Voorraden

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

De uitsplitsing per sector is de volgende:

	30/06/2017	31/12/2016
Kantoren	127 941	120 842
Residentieel	291 106	225 381
Verkaveling	95 855	96 892
<b>TOTAAL VOORRADEN</b>	<b>514 902</b>	<b>443 115</b>

De verdeling per geografische zone is de volgende :

	30/06/2017	31/12/2016
België	345 208	340 144
Groothertogdom Luxemburg	97 513	43 901
Polen	72 181	59 070
<b>TOTAAL VOORRADEN</b>	<b>514 902</b>	<b>443 115</b>

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt :

	30-06-2017
<b>VOORRADEN OP 1 JANUARI</b>	<b>443 115</b>
Aankopen van het boekjaar	57 594
Ontwikkeling	47 037
Overdrachten van het boekjaar	-37 509
Kosten van leningen	4 670
Geboekte waardeverminderingen	- 5
<b>WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>71 787</b>
<b>VOORRADEN OP 30 JUNI</b>	<b>514 902</b>

De wijzigingen van het boekjaar per sector	Aankopen	Ontwikkeling	Overdrachten	Kosten van leningen	Waardeverminderingen	Netto
Kantoren	246	9 982	-4 629	1 505	- 5	7 099
Residentieel	56 266	34 903	-28 117	2 673	-	65 725
Verkaveling	1 082	2 152	-4 763	492	-	-1 037
<b>TOTAAL</b>	<b>57 594</b>	<b>47 037</b>	<b>-37 509</b>	<b>4 670</b>	<b>- 5</b>	<b>71 787</b>

De wijzigingen van het boekjaar per geografische zone	Aankopen	Ontwikkeling	Overdrachten	Kosten van leningen	Waardeverminderingen	Netto
België	11 990	27 935	-37 509	2 653	- 5	5 064
Groothertogdom Luxemburg	45 604	6 840	-	1 168	-	53 612
Polen	-	12 262	-	849	-	13 111
<b>TOTAAL</b>	<b>57 594</b>	<b>47 037</b>	<b>-37 509</b>	<b>4 670</b>	<b>- 5</b>	<b>71 787</b>



## Nota 19. Handelsvorderingen

De handelsvorderingen hebben betrekking op volgende sectoren :

	30/06/2017	31/12/2016
Kantoren	894	1 163
Residentieel	3 316	5 642
Verkaveling	1 496	5 307
<b>TOTAAL HANDELSVORDERINGEN</b>	<b>5 706</b>	<b>12 112</b>

## Nota 20. Overige vlottende activa

De onderdelen van deze rubriek zijn :

	30/06/2017	31/12/2016
Overige vorderingen	41 088	29 053
waarvan: zekerheden en borgstellingen	4 881	3 600
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	5 253	5 307
te ontvangen subsidies en schadevergoedingen	408	1 066
toekomstige huurinkomsten uit projecten in ontwikkeling	13 600	16 311
Verkoopprijs en nog te ontvangen voorschotten (Green Dog, KONS)	12 565	-
Te ontvangen dividenden van joint ventures	3 057	-
overige	1 324	2 769
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	3 022	3 418
Waarvan: op projecten in ontwikkeling	2 500	3 082
overige	522	336
<b>TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>44 110</b>	<b>32 471</b>

De overige vlottende activa hebben betrekking op volgende sectoren :

	30/06/2017	31/12/2016
Kantoren	4 692	3 052
Residentieel	36 642	26 712
Verkaveling	2 776	2 707
<b>TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>44 110</b>	<b>32 471</b>

## Nota 21. 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 € -254 464 duizend op 30 juni 2017 tegenover € -201 472 duizend op 31 december 2016.

	30/06/2017	31/12/2016
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	179 099	120 638
Langlopende financiële schulden (-)	368 631	281 578
Kortlopende financiële schulden (-)	64 932	40 532
<b>NETTO FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>-254 464</b>	<b>-201 472</b>

De schuldratio van de Groep (netto financiële schuld/eigen vermogen) bedraagt 85 % op 30 juni 2017, tegenover 64 % op 31 december 2016.



### Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldbeleggingen en beschikbare geldmiddelen bedragen € 179 099 duizend tegenover € 120 638 duizend op einde 2016. Dit is een stijging van € 58 461 duizend.

De geldmiddelen zijn :

	30/06/2017	31/12/2016
Termijndeposito's met een aanvankelijke duurtijd van minder dan 3 maanden	50 000	-
Beschikbare geldmiddelen	129 099	120 638
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN</b>	<b>179 099</b>	<b>120 638</b>

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 € 111 453 duizend, van € 322 110 duizend op 31 december 2016 naar € 433 563 duizend op 30 juni 2017. Deze stijging heeft voornamelijk betrekking met de obligatie-uitgifte in mei 2017 voor € 100 000 duizend. De financiële schulden zijn als volgt samengesteld:

	30/06/2017	31/12/2016
Niet-achtergestelde obligatieleningen:		
- vervalddag 28-03-2018, rentevoet 5,5 % - nominale waarde van 60 MEUR		59 666
- vervalddag 28-03-2018, rentevoet 5,5 % - nominale waarde van 60 MEUR - aanpassing reële waarde		2 310
- vervalddag 27-06-2019, rentevoet 6,75 % - nominale waarde van 35,65 MEUR	35 471	35 425
- vervalddag 31-05-2022, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 100 MEUR	99 606	-
Bankleningen	233 554	184 177
<b>TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>368 631</b>	<b>281 578</b>
Niet-achtergestelde obligatieleningen:		
- vervalddag 28-03-2018, rentevoet 5,5 % - nominale waarde van 60 MEUR	59 801	-
- vervalddag 28-03-2018, rentevoet 5,5 % - nominale waarde van 60 MEUR - aanpassing reële waarde	990	-
Bankleningen	2 999	36 581
Niet-ervallen rente	1 142	3 951
<b>TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>64 932</b>	<b>40 532</b>
<b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>433 563</b>	<b>322 110</b>
Financiële schulden met vaste rentevoet	195 868	97 401
Financiële schulden met variabele rentevoet	236 553	220 758
Niet-ervallen rente	1 142	3 951
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden	236 553	220 758
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg	456 309	402 374

De financiële schulden evolueren als volgt :

	30/06/2017	31/12/2016
<b>FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI</b>	<b>322 110</b>	<b>178 751</b>
Aangegane schulden	150 888	107 009
Terugbetaalde schulden	-35 493	-133 627
Schulden uit de omgekeerde fusie	-	165 717
Aanpassing aan reële waarde conform IFRS 3 bedrijfscombinaties	-	5 834
Aanpassing aan reële waarde opgenomen in het globaal resultaat	-1 320	-3 524
Betaalde rente op niet-achtergestelde obligaties	-3 951	-2 340
Niet-achtergestelde obligaties - niet-ervallen rente	1 142	3 951
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	187	339
<b>BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>111 453</b>	<b>143 359</b>
<b>FINANCIËLE SCHULDEN OP 31 DECEMBER</b>	<b>433 563</b>	<b>322 110</b>



Alle financiële schulden zijn aangegaan in €.

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. IMMOBEL beschikt op 30 juni 2017 over een coporate kredietlijn van € 10 miljoen, waarvan niks gebruikt is en kredietlijnen, specifiek aangegaan voor de ontwikkeling van projecten, van € 470 miljoen, waarvan € 237 miljoen gebruikt is. Op 30 juni 2017 bedraagt de boekwaarde, van de in pand gegeven activa om "corporate" en "project" kredietlijnen te waarborgen, € 456 miljoen.

TE VERVALLEN IN	2017	2018	2019	2020	2022	2024	Totaal
Obligatieleningen	-	60 990	35 650	-	100 000	-	196 640
Obligatieleningen - rentelasten	-	1 142	-	-	-	-	1 142
Kredietlijnen project financiering	2 999	80 319	87 682	45 803	8 600	11 150	236 553
<b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>2 999</b>	<b>142 451</b>	<b>123 332</b>	<b>45 803</b>	<b>108 600</b>	<b>11 150</b>	<b>434 335</b>

\* Het bedrag opgenomen in de balans, € 195 868 duizend, houdt eveneens rekening met de kosten ten bedrage van € 772 duizend welke zullen worden afgeschreven tot de vervaldatum in 2018, 2019 en 2022.

### Renterisico

Op basis van de toestand op 30 juni 2017, heeft elke schommeling van 1 % van de rentevoet een jaarlijkse toe- of afname van € 2 366 duizend tot gevolg voor de lasten op schulden met een variabele interestvoet. In het kader van de terbeschikkingstelling van kredieten op lange termijn, "corporate" en "projectfinanciering", wendt de Groep financiële instrumenten aan ten einde het renterisico in te dekken.

Op 30 juni 2017 zijn de volgende afgeleide financiële instrumenten afgesloten teneinde de toekomstige risico's te dekken:

Periode	Opties	Uitoefenprijs	Notionele bedragen
09/2015 - 09/2018	IRS achetée	0.10%	26 000
09/2014 - 12/2019	IRS achetée	0.86%	53 122
	<b>Total</b>		<b>79 122</b>

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

	30/06/2017	31/12/2016
<b>REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN</b>		
Kasstroomindekking:		
- Gekochte IRS opties	1 363	1 789
<b>TOTAAL</b>	<b>1 363</b>	<b>1 789</b>
<b>WIJZIGINGEN IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN</b>		
<b>SITUATIE OP 1 JANUARI</b>	<b>1 789</b>	
Wijziging in de reële waarde erkend in het geconsolideerd resultaat	- 426	
<b>SITUATIE OP 30 JUNI</b>	<b>1 363</b>	

Op 30 juni 2017 was geen enkel instrument het onderwerp van kasstroomindekking.



### Informatie over de reële waarde van de financiële instrumenten

De volgende tabel toont de verschillende klassen van financiële activa en verplichtingen met hun nettoboekwaarde 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 marktrente,
- Voor de schulden met variabele rentevoet, wordt de reële waarde gelijk geacht met de afschrijvingskost,
- Voor de afgeleide financiële instrumenten, wordt de reële waarde vastgesteld op basis van een actualisatie van de geschatte toekomstige stromen in functie van de forward-rentecurve. Deze waarde wordt door de financiële instelling (tegenpartij) medegedeeld,
- Voor de beursgenoteerde obligaties, op basis van de notering bij beurssluiting (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.

	Niveau van de reële waarde	Netto-boekwaarde per 30-06-2017	Opgenomen in de balans volgens IAS 39	
			Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies
			Reële waarde per 30-06-2017	
<b>ACTIVA</b>				
Geldmiddelen en kasequivalenten	Niveau 1	179 099	179 099	179 099
Overige vaste financiële activa	Niveau 2	1 546	1 546	1 546
Overige vaste activa	Niveau 2	987	987	987
Handelsvorderingen	Niveau 2	5 706	5 706	5 706
Overige vorderingen	Niveau 2	66 563	66 563	66 563
Overige vlottende financiële activa	Niveau 2	834	834	834
<b>TOTAAL</b>		<b>254 735</b>	<b>254 735</b>	<b>254 735</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>				
Rentedragende schulden	Niveaux 1 et 2	431 431	431 431	431 431
Handelsschulden	Niveau 2	31 685	31 685	31 685
Overige verplichtingen	Niveau 2	39 397	39 397	39 397
Afgeleide financiële instrumenten	Niveau 2	1 363		1 363
<b>TOTAAL</b>		<b>503 876</b>	<b>502 513</b>	<b>1 363</b>
				<b>503 876</b>



## Financiële engagementen

Voor het meeste van haar financiële schulden, is de Groep een aantal financiële engagementen aangegaan met haar financiële instellingen. Deze engagementen houden onder andere rekening met het eigen vermogen, de netto financiële schuldgraad en de relatie tussen het eigen vermogen en de voorraden. Op 30 juni 2017 heeft de Groep, net zoals voorgaande jaren, voldaan aan deze financiële engagementen.

## Nota 22. Handelsschulden

Deze rubriek kan als volgt verdeeld worden per sector:

	30/06/2017	31/12/2016
Kantoren	10 769	13 637
Residentieel	17 853	16 276
Verkavelingen	3 062	3 850
<b>TOTAAL HANDELSCHULDEN</b>	<b>31 685</b>	<b>33 763</b>

## Nota 23. Overige kortlopende verplichtingen

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende :

	30/06/2017	31/12/2016
Sociale schulden	379	749
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	1 665	5 804
Ontvangen voorschotten op verkopen	5 349	1 610
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen	6 998	9 220
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	1 063	1 086
Huurgarantie voortvloeiend uit de verkoop van projecten	3 120	4 711
Aankoopprijs Tractim (Polvermillen)	13 404	
Betalingen ontvangen voor rekening van derden	3 137	
Overige	3 140	3 319
<b>TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>38 255</b>	<b>26 499</b>

De overige kortlopende verplichtingen hebben betrekking op volgende sectoren:

	30/06/2017	31/12/2016
Kantoren	4 618	12 674
Residentieel	30 978	11 291
Verkavelingen	2 659	2 534
<b>TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>38 255</b>	<b>26 499</b>

## Nota 24. Wijzigingen van het bedrijfskapitaal

De wijzigingen van het bedrijfskapitaal worden als volgt onderverdeeld :

	30/06/2017	30/06/2016
Voorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van ondernemingen die niet worden aanzien als bedrijfscombinaties	-67 892	-28 521
Overige activa	-10 019	12 920
Overige verplichtingen	7 833	
<b>WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL</b>	<b>-70 078</b>	<b>-15 601</b>





## **Nota 25. Periodegebonden resultaten**

Gezien het specifieke karakter van de activiteit van vastgoedontwikkeling, kunnen de resultaten van het eerste halfjaar van 2017 niet geëxtrapoleerd worden naar het hele jaar. Deze zijn afhankelijk van de operaties die definitief afgehandeld zullen zijn vóór 31 december 2017.

## **Nota 26. Gebeurtenissen na afsluitdatum**

Geen enkele belangrijke gebeurtenis die de financiële staten zou kunnen wijzigen heeft zicht voorgedaan sinds de afsluiting op 30 juni 2017 tot en met 31 augustus 2017, datum waarop de financiële staten afgesloten zijn door de Raad van Bestuur.

### *Overige gebeurtenissen na afsluitdatum*

#### **Vilpro**

IMMOBEL, eigenaar van 50% van de aandelen van VILPRO, en de overige aandeelhouders (50%) hebben op datum van 14 juli 2017 een overeenkomst gesloten over de verkoop van 100% van de aandelen van de vennootschap VILPRO. De verkoop zou definitief gesloten worden gedurende oktober 2017.

#### **CBD One**

Door een beslissing van het hof van beroep van Warschau op 9 augustus werden alle acties tegen het CBD One-project afgewezen. Het project was namelijk opgeschort omwille van revindicatie vorderingen. Er wordt voorzien de bouw opnieuw op te starten tijdens Q4 2017. Dit iconische project van 18.000 m<sup>2</sup>, gelegen in het hart van de Poolse hoofdstad op de enige kruising van de 2 metrolijnen is vooral opmerkelijk vanwege zijn unieke architectuur ontwikkeld door het internationale architectenbureau Arquitectonica in samenwerking met het Poolse kantoor Kazimierski i Ryba.



### 3. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

AHO Consulting BVBA, vertegenwoordigd door de heer Alexander HODAC, in zijn hoedanigheid van Gedelegeerd Bestuurder en Val U Invest BVBA, vertegenwoordigd door de heer Valéry AUTIN, 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

# Deloitte.

### Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Immobel NV voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2017

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 2017, het geconsolideerde verkorte overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht en het geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 26.

#### 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 821 102 duizenden EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 5 299 duizenden EUR.

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

#### Reikwijdte van de beoordeling

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

#### Conclusie

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

Gent, 31 augustus 2017

#### De commissaris

**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**  
BV o.v.v.e. CVBA  
Vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises  
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /  
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée  
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem  
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited