



I. TUSSENTIJD VERSLAG

PER 30 JUNI 2022

INHOUD

I.	TUSSENTIJD VERSLAG	1
II.	Tussentijds bestuursverslag	2
A.	Hoogtepunten	2
B.	Projectoverzicht	7
III.	Tussentijdse verkorte geconsolideerde jaarrekening	10
A.	Verkorte geconsolideerde resultatenrekening en niet-gerealiseerd resultaat (in duizenden EUR) 10	
B.	Verkort geconsolideerd overzicht van de financiële toestand (in duizenden EUR)	11
C.	Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizenden EUR)	12
D.	Verkort geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizenden EUR)	13
E.	Toelichtingen bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde jaarrekening	14
IV.	Verklaring van het bestuur	38
V.	Verslag van de auditor	40

II. Tussentijds bestuursverslag

A. Hoogtepunten

STANDVASTIG BEDRIJFSMODEL IN UITDAGENDE MARKT

ONDANKS MOEILIJKE GEOPOLITIEKE OMSTANDIGHEDEN EN MACRO-ECONOMISCHE TEGENWIND WIST IMMOBEL IN DE EERSTE HELFT VAN 2022 EEN ROBUUSTE POSITIE IN DE VASTGOEDSECTOR TE BEHOUDEN.

- De Nettowinst Groepsaandeel bedroeg 9,1 miljoen EUR tijdens het eerste halfjaar van 2022. De daling ten opzichte van het eerste halfjaar van 2021 komt niet als een verrassing, aangezien 2021 voor Immobel het op één na beste jaar ooit was. De verwachte daling was voornamelijk het gevolg van vertragingen bij het toekennen van residentiële vergunningen in de afgelopen jaren. De cijfers worden ook beïnvloed door vertragingen bij de lancering van bepaalde nieuwe projecten, als gevolg van de huidige macro-economische omstandigheden.
- Immobel noteerde in de eerste helft van het jaar een vertraging in de vraag naar residentieel vastgoed, als gevolg van stijgende rentevoeten en algemene macro-economische tegenwind, waaronder een hoge inflatie. Over het algemeen wist Immobel de marges te beschermen. De daling in inkomsten en opbrengsten lag slechts iets onder het verwachte niveau. Vastgoedinvesteringen daalden in alle segmenten wat in het tweede kwartaal van 2022 resulteerde in een verminderde liquiditeit op de kapitaalmarkten. De belangrijkste projecten van Immobel bevinden zich echter in Europese steden die gekenmerkt worden door een laag aanbod aan hoogwaardige duurzame kantoorruimte (Grade A) met stijgende huurprijzen. Bovendien bevinden de kwalitatieve residentiële producten zich vooral in het hogere marktsegment. Deze positionering zal een belangrijke motor blijven achter de activiteit, aangezien de portefeuille van Immobel aantrekkelijk blijft voor beleggers en eindgebruikers.
- Tot op heden heeft Immobel voor 292 miljoen EUR definitieve vergunningen verkregen.
- Met de verwerving van een project in Brussel (BE) en Berlijn (DE) verstevigde Immobel zijn positie. Voorts werd een bindende overeenkomst bereikt voor de herontwikkeling van de hoofdzetel van Proximus in Brussel (BE). De bruto-ontwikkelingswaarde¹ (GDV) van de portfolio steeg tot 6,2 miljard EUR op 30 juni 2022.
- Immobel Capital Partners, dat in januari werd opgericht, heeft met de verwerving van een kantorenpark in Leeds (VK) zijn eerste transactie afgerond. Immobel Capital Partners legt zich toe op het creëren van een groene pan-Europese investeringsstrategie in de kantoor- en residentiële sectoren. Het team van Immobel Capital Partners kreeg vorm in de eerste helft van 2022. Zo werd een senior team met uitgebreide ervaring in Europees vastgoed en een uitstekend trackrecord samengesteld.
- In dit stadium is Immobel niet van plan af te wijken van haar dividendbeleid.

¹ Verkoopwaarde of bruto ontwikkelingswaarde: de verwachte totale toekomstige omzet van de respectieve projecten

Financiële resultaten | Lagere inkomsten en winst, binnen de verwachte grootorde

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de geconsolideerde kerncijfers voor H1 2022 (in miljoen EUR):

Resultaten	30.06.22	30.06.21	Vershil
Inkomsten en andere bedrijfsopbrengsten	130,8	183,8	-28,8%
EBITDA ²	16,6	36,7	-54,7%
Nettowinst Groepsaandeel	9,1	29,9	-69,4%
Nettowinst groepsaandeel per aandeel (EUR/aandeel)	0,9	3	-69,5%

Balans	30.06.22	31.12.21	Vershil
Voorraad ³	1.315,2	1.261,9	4,2%
Eigen vermogen Groepsaandeel	551,2	571,6	-3,6%
Nettoschuld ⁴	646,5	593,3	9,0%
Bruto-ontwikkelingswaarde van de portefeuille (in miljard EUR) ⁵	6,2	5,5	12,7%

De inkomsten en de nettowinst groepsaandeel voor het halfjaar tot 30 juni 2022 bedroegen 130,8 miljoen EUR en 9,1 miljoen EUR, een daling met respectievelijk 28,8% en 69,4%.

De daling ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar komt niet als een verrassing, mede aangezien 2021 voor Immobel het op één na beste jaar ooit was. De verwachte daling van de inkomsten en het resultaat is te wijten aan de vertragingen bij het verlenen van woonvergunningen tijdens de voorbije jaren, de kosten in verband met de opstart van Immobel Capital Partners en een operationeel verlies voor de Franse dochteronderneming. Dit werd verder beïnvloed door de huidige macro-economische tegenwind, die wordt gekenmerkt door een hoge inflatie in de bouw, stijgende renten en problemen met de levering van bouwmaterialen. Hierdoor werden verscheidene nieuwe projecten met vertraging opgestart en liep de verkoop van residentiële projecten terug. Over het geheel genomen slaagde Immobel erin zijn marges te beschermen. Hoewel de economische onzekerheid in de nabije toekomst waarschijnlijk zal aanhouden, zou Immobel's kantooractiviteit kunnen bijdragen tot een verbetering van de nettowinst.

De nettoschuldpositie, de bruto-ontwikkelingswaarde (GDV) van de portefeuille en de voorraad zijn allemaal evenredig toegenomen na de acquisities in het eerste halfjaar van 2022.

Dankzij onze sterke balans (schuldratio⁶ van 56,0%) en onze solide kaspositie van 263,6 miljoen EUR zullen wij de huidige marktomstandigheden het hoofd kunnen bieden. In juni versterkte Immobel zijn balans door de uitgifte van een groene obligatielening van EUR 125 miljoen. *“Door de uitgifte van die obligatie zullen we onze projecten*

² EBITDA (Earnings Before Interest, Depreciation and Amortization) verwijst naar het bedrijfsresultaat (inclusief aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures, na belastingen) vóór afschrijvingen, waardeverminderingen van activa (zoals opgenomen in de beheerskosten).

³ De voorraad heeft betrekking op vastgoedbeleggingen, investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen, voorschotten aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen, voorraden en contractactiva.

⁴ De nettoschuld verwijst naar de uitstaande langlopende en kortlopende financiële schulden, gecompenseerd door de geldmiddelen en kasequivalenten.

⁵ Verkoopwaarde of bruto-ontwikkelingswaarde: totale verwachte toekomstige omzet (Groepsaandeel) van een project of van alle projecten in de huidige portefeuille (met inbegrip van projecten waarvoor opschortende voorwaarden gelden en waarvan het management de afsluiting zeer waarschijnlijk acht).

⁶ Schuldratio is nettoschuld/(nettoschuld + eigen vermogen – goodwill).

met hoge duurzaamheidsvereisten verder kunnen ontwikkelen. Het succes van deze transactie wijst er duidelijk op dat investeerders nog steeds aandacht hebben voor de milieuproblematiek en dat ze vertrouwen hebben in onze vennootschap”, klinkt het bij Karel Breda, Chief Financial Officer.

Businessupdate | Goed gepositioneerd op residentiële en kantoormarkten

Ondanks de macro-economische context is Immobel goed gepositioneerd op zijn residentiële en kantoormarkten.

De uitdagende omgeving werd gekenmerkt door dalende markttransacties met een verminderde liquiditeit op de kapitaalmarkten in het tweede kwartaal van 2022. De belangrijkste projecten van Immobel bevinden zich in Europese steden die gekenmerkt worden door een laag aanbod aan hoogwaardige duurzame kantoorruimte en stijgende huurprijzen. Die projecten blijven een belangrijke motor achter onze activiteit, aangezien ze aantrekkelijk blijven voor beleggers en eindgebruikers.

Onze hoogwaardige residentiële producten bevinden zich vooral in het hogere marktsegment, dat in de meeste grote steden aantrekkelijk blijft ondanks een zekere verzwakking in de ruimere sector.

In de eerste helft van 2022 verkocht Immobel The Woods⁷ (10.000 m²) aan een Belgische family office. The Woods is een moderne herontwikkeling gelegen in Hoeilaart (Vlaams-Brabant, BE).

Immobel is in de eerste helft van 2022 ook gestart met de commercialisering van O'SEA fase 3 (Oostende, BE), Slachthuis (Antwerpen, BE), Lalys (Astene, BE), Fort d'Aubervilier (FR) en Liewen (Mamer, LUX). Deze residentiële ontwikkelingen versterkten de status van Immobel als leider op zijn kernmarkten. Immobel ontwikkelt gebouwen van hoge kwaliteit, ontworpen door internationaal bekende architecten, die van de ontwikkelde gebieden een levendige omgeving maken.

O'Sea is een duurzaam wooncomplex (229 appartementen) gelegen in de Belgische badstad Oostende, vlakbij de zeedijk. Het complex, dat een nieuwe optimaal geïntegreerde stadswijk creëert, zal een grote verscheidenheid aan op maat gemaakte woonruimten bieden, van huizen, appartementen, serviceresidenties tot studio's.

Slachthuis is een multifunctionele woonwijk (240.000 m²) met ruimte voor recreatie, creativiteit, innovatie, lokale bedrijvigheid, cultuur en onderwijs. Het project is gelegen in een strategische wijk van de stad Antwerpen, in België. De nieuwe duurzame, hoogtechnologische campus voor AP Hogeschool Antwerpen is het eerste van vele projecten die het hele gebied zullen omvormen tot een bruisende, groene stadswijk.

Lalys wordt een nieuwe, gezellige dorpswijk op het platteland van Astene in België. De uitzonderlijke locatie is mobiliteitsvriendelijk en wordt een aangename plek om te vertoeven. Het project is gericht op jonge gezinnen: zo hebben alle 161 woningen drie slaapkamers.

Fort d'Aubervilier in Frankrijk, in de buurt van Parijs, zal 413 eigentijdse en lichte wooneenheden bieden, gecentreerd rond verschillende parken, gemeenschappelijke tuinen, schoolgroepen, sportzalen, diensten en culturele ruimten.

Liewen is een intergenerationale buurt op een rustige en groene locatie. Aan de rand van de Luxemburgse stad Mamer ligt de nieuwe Liewenwijk, een drie hectare groot project waarin mens en natuur centraal staan. Het biedt hoogwaardige individuele en gemeenschappelijke ruimten en omvat 79 nieuwe hoogwaardige woningen die optimaal zijn geïntegreerd in de bestaande groene omgeving.

⁷ Via de verkoop van 2 SPV's die eigenaar zijn van het project.

Vergunningen | Bouwen aan de toekomst

Immobel heeft een vergunningsaanvraag ingediend voor het Lebeau-project in de Brusselse wijk Zavel in het centrum van de stad. Het project wil het bestaande leegstaande logistiek- en kantorencomplex omvormen tot een dynamisch multifunctioneel gebouw van 35.000 m² dat 24 uur per dag en 7 dagen per week gebruikt kan worden en waar werken, wonen en vrije tijd hand in hand gaan. Het nieuwe projectontwerp houdt rekening met de feedback van de wijk wat betreft renovatie, erfgoed, bebouwingsdichtheid en duurzaamheid. Buurtparticipatie en co-creatie zullen ook een belangrijke rol spelen in de nieuwe aanpak van het project.

Immobel heeft ook de bouwvergunning ingediend om het kantoorgebouw PROXIMUS-TOWERS om te vormen tot een toekomstgerichte en inclusieve bestemming van 120.000 m² waar mensen zullen wonen, werken, studeren, relaxen, winkelen en sporten. De plannen sluiten aan bij de nieuwe visie van het Brussels Gewest om de Noordwijk om te vormen tot een toegankelijke, veilige en verbindende wijk voor al zijn bewoners en gebruikers.

Doordat de Raad van State de bouwvergunning voor de herontwikkeling van het project Brouck'R heeft geschorst, hebben Immobel en BPI in overleg met Urban.BRUSSELS en de staatssecretaris beslist om het ontwerp van het project aan te passen.

Het verkrijgen van vergunningen blijft een uitdaging en bepaalde projecten, zowel in België als in Frankrijk, lopen vertraging op. Tot op heden heeft Immobel voor 292 miljoen EUR definitieve vergunningen verkregen in de eerste helft van 2022.

Acquisities en investeringen | Focus op marges en operationele efficiëntie

De balans van Immobel is veerkrachtig, met 263,6 miljoen EUR beschikbare liquide middelen en een stabiele schuldratio van 56,0%.

Momenteel heeft Immobel deals gesloten in Brussel (BE) en Berlijn (DE), wat de totale bruto-ontwikkelingswaarde van de portfolio op EUR 6,2 miljard brengt.

Met de verwerking van het Commodore project in Evere (Brussel, BE) speelt Immobel in op het structurele tekort aan kwaliteitsvolle betaalbare woningen in de stad. Immobel herontwikkelt een voormalige kantoorzone in de rand tot een aangename en duurzame woonwijk met een voetgangerszone en fietspaden in een aantrekkelijke omgeving, en creëert drie woongebouwen met 115 appartementen voor ongeveer 300 gezinnen. Er wordt een park aangelegd met een boomgaard en een gemeenschappelijke stedelijke moestuin die de biodiversiteit bevorderen. De gebouwen zullen worden voorzien van een systeem voor regenwaterterugwinning, zonnepanelen, groene daken en een stalling voor 229 fietsen die de zachte mobiliteit moet bevorderen.

In Berlijn heeft Immobel de aankoop afgerond van het project Gutenbergstrasse, dat bestaat uit twee hoge appartementsgebouwen (in totaal ongeveer 220 appartementen). Er zullen ook een kantoorgebouw (5.855 m²), een kinderdagverblijf en ca. 800 m² commerciële ruimte worden ontwikkeld.

In het eerste halfjaar van 2022 was het beleid van Immobel terughoudender wat nieuwe acquisities betreft. *“In deze zeer onzekere economische en geopolitieke tijden willen we ons concentreren op de consolidatie van onze markten en op operationele efficiëntie. We zijn niettemin goed gepositioneerd om aandeelhouderswaarde te creëren, dankzij onze sterke balans en unieke kennis van onze markten.”* zegt Marnix Galle, Executive Chair van Immobel Group.

Sinds de oprichting van Immobel Capital Partners in januari 2022 heeft Immobel zijn activiteit inzake Real Estate Investment Management aanzienlijk versterkt. Duncan Owen heeft het team uitgebreid met Monica O'Neill (Head of Capital and Investor Relations), Maureen Mahr von Staszewski (Head of Pan European Office) en, sinds

de eerste helft van het jaar, Melinda Knatchbull (Chief Financial and Operating Officer) en Andrew MacDonald (Head of Finance and Joint Ventures). Zij hebben alle vier ruime ervaring in fondsenbeheer. Begin maart kondigde Immobel Capital Partners zijn eerste acquisitie aan, een kantorenpark in Leeds (VK), dat past in zijn ambitie om een 'groene' pan-Europese investeringsstrategie in de kantoor- en residentiële sector te creëren.

Een verantwoorde aanpak

In het eerste halfjaar van 2022 zette Immobel zijn inspanningen in het kader van zijn MVO-strategie voort, wat resulteerde in diverse concrete acties.

Met het Multi-gebouw, de hoofdzetel van Immobel in Brussel dat samen met Whitewood werd ontwikkeld, wordt ernaar gestreefd de ecologische voetafdruk te verkleinen en actief bij te dragen aan de vitaliteit van de regio. Bovendien gaat het project een circulaire toekomst tegemoet door het digitale Madaster-materialenpaspoort dat het heeft gekregen⁸. Multi is trouwens het eerste Belgische renovatieproject dat een digitaal Madaster-paspoort krijgt. Multi is ook het eerste CO₂-neutrale kantoorgebouw dat in Brussel in gebruik wordt genomen. De versterkte duurzaamheidsaanpak van Immobel krijgt gestalte in verschillende projecten, waarvan de Proximus-torens een van de meest recente voorbeelden zijn.

De verwoestende gevolgen van de oorlog in Oekraïne hebben Immobel ertoe aangezet zich sociaal te engageren en zich aan te sluiten bij de wereldwijde giftenbeweging. Immobel heeft de KBF ('Koning Boudewijnstichting') aangewezen als vertrouwenspartner voor de coördinatie van het giftenfonds om Oekraïne via deze vier kanalen te steunen⁹.

⁸ Voor meer informatie: <https://www.immobelgroup.com/nl/nieuws/voor-het-eerst-materialenpaspoort-voor-groot-renovatieproject>.

⁹ Voor meer informatie: <https://www.immobelgroup.com/nl/nieuws/immobel-sluit-zich-aan-bij-de-oekraïne-giftenbeweging>.

B. Projectoverzicht

Overzicht van de belangrijkste projecten in de portefeuille van de Groep ImmoBel op 30 juni 2022 (in volgorde van oppervlakte van het project).

België

Project	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouw	Oplevering	Aandeel ImmoBel
Slachthuissite	240.000	Antwerpen	Residentieel	Q2 2022	2030+	30%
SNCB / NMBS	137.000	Brussel	Gemengd	Q1 2023	2030+	40%
Proximus	118.000	Brussel	Gemengd	Q3 2024	Q1 2027	100%
Cours Saint-Michel	85.000	Brussel	Gemengd	Q3 2023	Q3 2026	50%
Oxy	70.000	Brussel	Gemengd	Q1 2023	Q2 2025	50%
Key West	61.000	Brussel	Gemengd	Q2 2023	Q2 2029	50%
Panorama	60.000	Brussel	Gemengd	Q3 2020	Q2 2027	40%
Universalis Park 3	58.000	Brussel	Gemengd	Q4 2025	2030+	50%
Ciney	47.000	Ciney	Residentieel	Q4 2023	2030+	100%
Multi	46.000	Brussel	Kantoren	Q1 2019	Q1 2022	50%
Theodore	45.000	Brussel	Gemengd	Q1 2022	Q3 2024	50%
Lebeau	38.000	Brussel	Gemengd	Q1 2024	Q3 2026	100%
Brouck'R	37.000	Brussel	Gemengd	Q2 2024	Q3 2026	50%
Isala	34.000	Brussel	Kantoren	Q3 2023	Q3 2025	76%
Îlot Saint-Roch	32.000	Nijvel	Residentieel	Q1 2022	Q4 2025	100%
Lalys	31.000	Astene	Residentieel	Q3 2020	Q1 2025	100%
Eghezée	30.000	Eghezée	Residentieel	Q1 2023	Q4 2028	100%
't Park	29.000	Tielt	Residentieel	Q4 2022	Q1 2028	100%
Oostakker	27.000	Oostakker	Residentieel	Q2 2023	Q2 2027	50%
O'Sea (phase 3)	24.000	Oostende	Residentieel	Q2 2022	Q1 2025	100%
O'Sea (phase 2)	24.000	Oostende	Gemengd	Q3 2019	Q4 2022	100%
Cala	20.000	Luik	Kantoren	Q3 2018	Q4 2020	30%
Plateau d'Erpent	19.000	Erpent	Residentieel	Q2 2018	Q4 2022	50%
Beveren	15.000	Beveren	Residentieel	Q1 2023	Q1 2025	50%
Commerce 46	14.000	Brussel	Kantoren	Q2 2020	Q4 2022	100%
Domaine du Fort	13.000	Barchon	Residentieel	Q3 2020	Q4 2025	100%
Sabam	9.000	Brussel	Kantoren	Q3 2023	Q3 2025	20%
Les Cinq Sapins	9.000	Waver	Residentieel	Q1 2019	Q1 2024	100%
Crown	6.000	Knokke	Residentieel	Q2 2020	Q4 2022	50%

Frankrijk

Project	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouw	Oplevering	Aandeel ImmoBel
Rueil-Malmaison	27.000	Rueil-Malmaison	Gemengd	Q4 2023	Q2 2026	100%
AUBERVILLIERS ZAC DU FORT îlot A	18.000	Aubervilliers	Residentieel	Q4 2021	Q4 2024	50%
SAVIGNY – SUR – ORGE -17/27 rue Chateaubriand	14.000	Savigny-sur-orge	Residentieel	Q4 2021	Q4 2023	100%
AUBERVILLIERS ZAC DU FORT îlot B	9.000	Aubervilliers	Residentieel	Q4 2021	Q2 2024	50%
Paris 14 / Montrouge	9.000	Parijs	Kantoren	Q3 2025	Q2 2027	100%

BUSSY ST GEORGES GOLF	7.000	Bussy saint georges	Residentieel	Q2 2022	Q2 2024	100%
BESSANCOURT ZAC DES MEUNIERES - TRANCHE 2	7.000	Bessancourt	Residentieel	Q1 2020	Q4 2022	50%
Tati	7.000	Parijs	Gemengd	Q1 2023	Q3 2024	100%
OSNY - 1 Rue de Cergy	6.000	Osny	Residentieel	Q3 2022	Q3 2024	60%
LONGPONT-SUR-ORGE / Hauts Buarts	6.000	Longpont sur orge	Residentieel	Q3 2016	Q4 2018	100%
AVON - 29 bis avenue du Général De Gaulle	5.000	Avon	Residentieel	Q3 2022	Q3 2024	100%
BONDY CANAL	5.000	Bondy	Residentieel	Q4 2024	Q4 2026	40%
CRETEIL T2	5.000	Créteil	Residentieel	à définir	à définir	50%
MONTEVRAIN - 144 av T de Champagne	5.000	Montevrain	Residentieel	Q3 2021	Q3 2023	100%
PARIS 19 - Buttes Chaumont	5.000	Parijs	Residentieel	Q2 2023	Q2 2025	100%
Saint-Antoine	5.000	Parijs	Gemengd	Q3 2022	Q2 2024	100%
Buttes Chaumont / Crimée	5.000	Parijs	Gemengd	Q4 2023	Q4 2025	50%
Richelieu	5.000	Parijs	Kantoren	n/a	n/a	10%
Nanterre - 48 Boulevard de Pesaro	4.000	Nanterre	Residentieel	Q3 2024	Q3 2026	100%
Issy les Moulineaux	4.000	Issy les moulineaux	Residentieel	Q3 2024	Q3 2026	100%
OTHIS - La Jalaise	4.000	Othis	Residentieel	Q3 2022	Q3 2024	100%
VAUJOURS 2 - 191/195 rue de Meaux	4.000	Vaujours	Residentieel	Q4 2022	Q4 2024	100%
Pantin	3.000	Paris	Office	Q1 2023	Q4 2024	100%
CRETEIL - ZAC de l'Echat - Phase 1	3.000	Créteil	Residentieel	Q3 2024	Q3 2026	50%
HOUILLES - Angle JJ Rousseau - Tivoli	3.000	Houilles	Residentieel	à définir	à définir	50%
ST GERMAIN EN LAYE - 32 rue Saint Léger	3.000	ST Germain	Residentieel	Q1 2021	Q2 2023	100%
St Honoré	3.000	Pars	Gemengd	Q1 2023	Q2 2024	10%
MONTLHERY 2 - Ch des Poutils / Route D'Orléans	2.000	Montlhery	Residentieel	Q1 2023	Q1 2025	20%

Luxemburg

Project	Oppervlakte (m²)	Ligging	Gebruik	Bouw	Oplevering	Aandeel Immoebel
Polvermillen	27.000	Luxemburg	Gemengd	Q4 2022	Q2 2026	100%
Kiem	23.000	Luxemburg	Gemengd	Q2 2024	Q1 2027	70%
Schoettermarial	22.000	Luxemburg	Gemengd	Q1 2027	Q2 2029	50%
Liewen	14.000	Mamer	Residentieel	Q4 2022	Q4 2024	100%
Livingstone - Lot1	13.000	Luxemburg	Gemengd	Q3 2020	Q2 2023	33%
Cat Club (Rue de Hollerich)	12.000	Luxemburg	Gemengd	Q3 2024	Q3 2027	100%
Total (Gasperich)	10.000	Luxemburg	Gemengd	Q1 2025	Q2 2027	100%
River Place	8.000	Luxemburg	Gemengd	Q4 2023	Q4 2025	100%
Godbrange	7.000	Godbrange	Residentieel	Q4 2024	Q4 2026	100%
Canal 44	6.000	Esch-sur-Alzette	Gemengd	Q2 2021	Q1 2025	100%
Thomas	6.000	Strassen	Kantoren	Q3 2027	Q1 2029	100%
Nova	4.000	Luxemburg	Kantoren	Q1 2021	Q2 2023	100%

Scorpio	4.000	Luxemburg	Kantoren	Q2 2025	Q2 2027	20%
---------	-------	-----------	----------	---------	---------	-----

Polen

Project	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouw	Oplevering	Aandeel Immobil
Granary Island	76.000	Gdansk	Gemengd	Fase 1: Q1 2017 Fase 2: Q4 2020	Phase 1: Q4 2019 Phase 2: Q2 2024	90%
Central Point	28.000	Warschau	Kantoren	Q2 2018	Q3 2021	50%

Duitsland

Project	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouw	Oplevering	Aandeel Immobil
Eden	20.000	Frankfurt	Residentieel	Q3 2019	Q4 2022	90%

Spanje

Project	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouw	Oplevering	Aandeel Immobil
Four Seasons Marbella Resort	73.000	Marbella	Leisure	Q3 2023	Q3 2028	50%

III. Tussentijdse verkorte geconsolideerde jaarrekening

A. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening en niet-gerealiseerd resultaat (in duizenden EUR)

	NOTES	30/06/2022	30/06/2021
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Omzet	7	130 795	183 769
Huurinkomsten	8	124 614	178 447
Overige bedrijfspbrengsten	9	3 417	3 653
		2 763	1 669
BEDRIJFSKOSTEN			
Kostprijs van de omzet	10	-117 745	-153 080
Kosten voor commercialisatie	11	-103 637	-141 723
Administratiekosten	12	- 184	- 237
		-13 924	-11 121
BEDRIJFSWINST		13 050	30 689
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN			
Winsten (verliezen) op de verkoop van verbonden ondernemingen			2
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting	13	1 212	3 271
		1 212	3 271
BEDRIJFSWINST EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, NA AFTREK VAN BELASTING			
		14 262	33 963
Renteopbrengsten		2 187	2 313
Rentelasten		-3 644	-2 590
Overige financiële opbrengsten		116	666
Overige financiële kosten		-2 729	-3 184
NETTO FINANCIËLE KOSTEN	14	-4 070	-2 796
WINSTEN VOOR BELASTINGEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Belastingen	15	10 192	31 167
		-1 293	- 693
WINSTEN VAN DE PERIODE			
Aandeel van de minderheidsbelangen		8 899	30 474
		- 240	561
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP			
		9 139	29 912
WINSTEN VAN DE PERIODE			
		8 899	30 474
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening			
Omrekeningsverschillen		1 690	- 183
Cash flow hedging		- 204	- 183
		1 894	
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT			
		1 690	- 183
GLIBAAL WINSTEN VAN DE PERIODE			
		10 589	30 291
Aandeel van de minderheidsbelangen		102	561
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP			
		10 487	29 729
WINST PER AANDEEL (€) (BASIS /VERWATERD)			
		0,92	3,00

B. Verkort geconsolideerd overzicht van de financiële toestand (in duizenden EUR)

ACTIVA	NOTES	30/06/2022	31/12/2021
VASTE ACTIVA		499 821	506 259
Immateriële vaste activa		204	246
Goodwill	17	43 789	43 789
Materiële vaste activa		5 176	2 793
Activa opgenomen als gebruiksrecht	18	10 037	3 772
Vastgoedbeleggingen	19	172 553	173 999
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	20	137 296	156 532
Overige investeringen		0	1 015
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		106 111	101 670
Uitgestelde belastingvorderingen	21	23 649	21 292
Garanties en deposito's		1 006	1 151
VLOTTENDE ACTIVA		1 258 337	1 178 890
Voorraden	22	743 268	698 623
Handelsvorderingen	23	37 224	38 116
Contractactiva	24	140 071	117 953
Fiscale vorderingen		1 297	1 369
Vooruitbetalingen en overige vorderingen	25	54 996	36 240
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		15 910	13 163
Overige financiële vlottende activa		1 992	49
Geldmiddelen en kasequivalenten	26	263 580	273 377
TOTAAL ACTIVA		1 758 158	1 685 149

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	30/06/2022	31/12/2021
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		563 137	582 919
EIGEN VERMOGEN TOEKOMEND AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP		551 154	571 567
Kapitaal		97 257	97 257
Ingehouden winsten		452 720	472 629
Reserves		1 178	1 681
MINDERHEIDSBELANGEN		11 982	11 352
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		759 325	535 104
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		1 003	996
Uitgestelde belastingsschulden	21	27 926	26 352
Financiële schulden	26	730 397	507 596
Afgeleide financiële instrumenten	26	0	160
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		435 696	567 126
Voorzieningen		2 905	2 328
Financiële schulden	26	179 729	359 094
Handelsschulden	27	129 413	83 546
Contract verplichtingen	28	13 823	21 969
Fiscale schulden		13 435	13 770
Sociale schulden, btw en andere belastingsschulden		17 780	16 430
Overlopende rekeningen en overige te betalen bedragen		35 111	31 165
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		43 500	38 824
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1 758 158	1 685 149

C. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizenden EUR)

	NOTES	30/06/2022	30/06/2021 (herwerkt*)
Bedrijfsopbrengsten		130 795	183 769
Bedrijfskosten		-117 745	-153 080
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	12	2 371	2 726
Wijziging van voorzieningen		567	- 527
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		15 988	32 888
Schommeling van het bedrijfskapitaal	29	-29 858	-15 074
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BELASTINGEN		-13 870	17 814
Betaalde belastingen		-2 332	-1 218
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		-16 202	16 596
Aanschaffingen van immateriële, materiële vaste activa en overige investeringen		-3 034	-3 626
Verkopen van immateriële, materiële vaste activa en overige investeringen		27	- 47
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen		105 685	13 850
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	20	-144 596	-32 696
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	20	45 501	3 896
Ontvangen rente		2 187	2 313
Verkoop van verbonden ondernemingen			2
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		5 770	-16 308
Opbrengsten uit leningen	26	234 217	78 374
Terugbetaling leningen	26	-195 180	-57 765
Betaalde rente		-8 061	-8 490
Overige financieringskasstromen			-2 518
Verkoop van eigen aandelen		68	16 416
Betaalde bruto dividenden		-30 409	-28 417
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		635	-2 400
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		-9 797	-2 112
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE		273 377	148 059
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE		263 580	145 947

(*) Ontvangen rente werd overgeboekt van de rubriek 'kasstromen uit operationele activiteiten' naar de rubriek 'Kasstromen uit investeringsactiviteiten'. Betaalde rente en andere financieringskasstromen werden overgeboekt van de rubriek 'kasstromen uit operationele activiteiten' naar de rubriek 'kasstromen uit investeringsactiviteiten'.

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

	KAPITAAL	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	EIGEN AANDELEN RESERVE	RESERVES IN VERBAND MET WISSELKOERS-VERSCHILLEN	GEACUMULEERDE ACTUARIELE WINSTEN EN VERLIEZEN	RESERVE IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP	MINDER-HEIDS-BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2022										
Situatie op 01-01-2022	97 256	349 109	124 869	-1 204	1 326	434	- 223	571 567	11 352	582 919
Resultaat van de periode		9 139						9 139	- 240	8 899
Andere elementen van het globaal resultaat		- 204			- 299		1 851	1 348	342	1 690
Gloobaal resultaat van het boekjaar		8 935			- 299		1 851	10 487	102	10 589
Transacties op eigen aandelen		- 73		68				- 5		- 5
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigten		-30 409						-30 409		-30 409
Wijzigingen in de consolidatiekring		- 457						- 457	528	71
Overige wijzigingen		- 27		- 1				- 28		- 28
Transacties met eigenaren van de vennootschap		-30 966		67				-30 899	528	-30 371
Schommelingen van het boekjaar		-22 031		67	- 299		1 851	-20 412	630	-19 782
Situatie op 30-06-2022	97 256	327 078	124 869	-1 137	1 027	434	1 628	551 155	11 982	563 137

	KAPITAAL	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	EIGEN AANDELEN RESERVE	RESERVES IN VERBAND MET WISSELKOERS-VERSCHILLEN	GEACUMULEERDE ACTUARIELE WINSTEN EN VERLIEZEN	RESERVE IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP	MINDER-HEIDS-BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2021										
Situatie op 01-01-2021	97 256	280 997	124 869	-13 164	2 147	377	- 560	491 922	2 568	494 490
Resultaat van de periode		29 912						29 912	561	30 474
Andere elementen van het globaal resultaat					- 183		63	- 120		- 120
Gloobaal resultaat van het boekjaar		29 912			- 183		63	29 792	561	30 354
Transacties op eigen aandelen		4 545		11 871				16 416		16 416
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigten		-27 942						-27 942	- 477	-28 419
Wijzigingen in de consolidatiekring									- 92	- 92
Overige wijzigingen		- 113		89			46	22		22
Transacties met eigenaren van de vennootschap		-23 510		11 960			46	-11 504	- 569	-12 073
Schommelingen van het boekjaar		6 402		11 960	- 183		109	18 288	- 8	18 281
Situatie op 30-06-2021	97 256	287 399	124 869	-1 204	1 964	377	- 451	510 210	2 560	512 771

Zoals goedgekeurd werd door de algemene vergadering van 21 april 2022 werd aan de aandeelhouders een brutodividend van 30.409 duizend EUR (of 3,05 EUR per aandeel exclusief eigen aandelen) uitgekeerd. Het maatschappelijk kapitaal van ImmoBel NV wordt vertegenwoordigd door 9.997.356 gewone aandelen, inclusief 25.434 eigen aandelen.

Op 30 juni 2022 werden 1.531 eigen aandelen verkocht tijdens het lopende jaar, wat leidde tot een daling van de reserve voor eigen aandelen met 68 duizend EUR.

In overeenstemming met IAS 32 wordt de reserve voor eigen aandelen voorgesteld door aftrek van het eigen vermogen. Deze eigen aandelen hebben geen stem- of dividendrechten. Op 30 juni 2022 werden de eigen aandelen, die het resultaat waren van de fusie met ALLFIN, nog steeds gewaardeerd tegen de aandelenkoers van 29 juni 2016, de datum van de fusie.

De omrekeningsverschillen houden verband met Poolse en Britse entiteiten waarvan de werkvaluta respectievelijk de zloty en de pond sterling is.

De wijzigingen in de consolidatiekring zijn hoofdzakelijk het gevolg van een wijziging in het eigendomspercentage met betrekking tot verschillende entiteiten, zonder dat er sprake is van een wijziging in de zeggenschap.

E. Toelichtingen bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1. Basis van voorbereiding

Immobel ('de Vennootschap') is een in België opgerichte vennootschap waarvan de aandelen openbaar worden verhandeld (Euronext - IMMO). De tussentijdse verkorte geconsolideerde jaarrekening van de Groep omvat de Vennootschap, haar dochterondernemingen en het belang van de Groep in geassocieerde deelnemingen en gezamenlijke regelingen (hierna 'de Groep'). De Groep is actief in de vastgoedontwikkeling en heeft activiteiten in België, Frankrijk, Luxemburg, Duitsland, Polen, Spanje en het Verenigd Koninkrijk.

De tussentijdse verkorte geconsolideerde jaarrekening per en voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2022 is opgesteld in overeenstemming met de boekhoudnorm IAS 34, Tussentijdse financiële verslaggeving, zoals goedgekeurd in de Europese Unie. Ze moet worden gelezen in samenhang met de meest recente geconsolideerde jaarrekening van de Groep per en voor het jaar eindigend op 31 december 2021 ('meest recente jaarrekening'). Ze bevat niet alle informatie die vereist is voor een volledige volgens de IFRS-normen opgestelde jaarrekening. Er werden evenwel geselecteerde toelichtingen opgenomen om gebeurtenissen en transacties toe te lichten die belangrijk zijn om de wijzigingen in de financiële positie en prestaties van de Groep sinds de laatste jaarrekening te begrijpen.

Het bestuursorgaan van de Vennootschap heeft die tussentijdse jaarrekening op 8 september 2022 goedgekeurd voor publicatie.

Toelichting 2. Boekhoudkundige beginselen en methoden

Behoudens wat hierna wordt vermeld, zijn de in deze tussentijdse jaarrekening toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving dezelfde als die welke in de geconsolideerde jaarrekening van de Groep per en voor het jaar eindigend op 31 december 2021 zijn toegepast.

Normen en interpretaties van toepassing voor het jaar beginnend op of na 1 januari 2022

De volgende nieuwe normen of wijzigingen in de IFRS zijn van kracht vanaf 1 januari 2022, maar ze zijn ofwel immaterieel of hebben geen materiële impact op de jaarrekening van de Groep voor het eerste halfjaar van 2022.

- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS-normen cyclus 2018-2020 – Wijziging in IFRS 1 Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards, IFRS 9 Financiële instrumenten, IAS 41 Landbouw
- Verwijzing naar het conceptueel raamwerk – Wijzigingen in IFRS3 Bedrijfscombinaties
- Materiële vaste activa – Opbrengsten voor voorgenomen gebruik: Wijzigingen in IAS 16 Materiële vaste activa
- Verlieslatende contracten – Kosten van de uitvoering van een contract: Wijzigingen in IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa

Normen en interpretaties uitgebracht maar nog niet van toepassing voor het jaar beginnend op of na 1 januari 2022

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen in normen en interpretaties zijn nog niet van kracht voor jaarperiodes eindigend op 31 december 2022, en werden niet toegepast bij de opstelling van deze verkorte tussentijdse geconsolideerde jaarrekening:

- Wijzigingen in IAS 8 Definitie van boekhoudkundige schattingen (van toepassing voor het jaar beginnend op of na 1 januari 2023, bekrachtigd in de EU)
- IAS 17 Verzekeringscontracten (van toepassing voor het jaar beginnend op of na 1 januari 2023, bekrachtigd in de EU)

- Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: Classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend (toepasbaar voor jaren beginnend op of na 1 januari 2023, maar nog niet bekrachtigd in de EU)
- Initiatief tot openbaarmaking: Grondslagen voor financiële verslaggeving – Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS Praktijkverklaring 2 Materialiteitsbeoordelingen maken (toepasbaar voor het jaar beginnend op of na 1 januari 2023, bekrachtigd in de EU)
- Latente belastingvorderingen en -verplichtingen die voortvloeien uit een enkele transactie – Wijzigingen in IAS 12 Inkomstenbelasting (van toepassing voor het jaar beginnend op of na 1 januari 2023, maar nog niet bekrachtigd in de EU)

Er wordt momenteel nagegaan wat de potentiële impact van deze normen en interpretaties op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep is. De Groep verwacht geen belangrijke wijzigingen als gevolg van de toepassing van deze normen.

Impact van de oorlog in Oekraïne op de situatie per 30 juni 2022

In februari 2022 stelde een aantal landen (waaronder de VS, het VK en de EU) sancties in tegen bepaalde entiteiten en personen in Rusland, nadat de Russische Federatie de Volksrepubliek Donetsk en de Volksrepubliek Lugansk officieel had erkend. Door de militaire operaties die Rusland op 24 februari 2022 tegen Oekraïne is begonnen, werd aangekondigd dat er mogelijk extra sancties volgen. Deze situatie, in combinatie met de toenemende onrust door de schommelingen van de grondstoffenprijzen en de wisselkoersen, en het potentieel om de wereldeconomieën ongunstig te beïnvloeden, heeft de volatiliteit op de markten sterk doen toenemen. Hoewel er een matige impact was op de prestaties van de Groep, wordt er geen significante impact verwacht op de continuïteit van haar activiteiten. Het bestuursorgaan blijft de situatie en de invloed ervan op de financiële toestand van de Groep nauwlettend volgen.

Algemene bedrijfsprestaties

Naast de oorlog in Oekraïne hebben de inflatie en de stijging van de grondstoffenprijzen momenteel een matig effect op de activiteit van de Vennootschap en van de sector als geheel.

Onderzoek op bijzondere waardevermindering van goodwill

In overeenstemming met de bepalingen van IAS 36 heeft de Groep geen bewijs gevonden of gebeurtenissen vastgesteld waarvoor een onderzoek op bijzondere waardevermindering van goodwill nodig is. Merk op dat de goodwill die is ontstaan uit de overname van Nafilyan & Partners naar verwachting tegen het einde van het jaar op bijzondere waardevermindering zal worden geëvalueerd.

Opbrengstwaarde van voorraden

Wat de voorraden (te ontwikkelen projecten) betreft, werden de hypothesen die worden gehanteerd om de opbrengstwaarden van het project in ontwikkeling te beoordelen, regelmatig geëvalueerd en bijgewerkt op basis van de meest recente marktgegevens (met betrekking tot residentiële projecten: verwachte verkoopprijzen en bouwkosten en met betrekking tot het kantoorproject: verwachte exitrendementen, verwachte huurniveaus en bouwkosten). Per 30 juni 2022 zijn er geen afschrijvingen vastgesteld, aangezien de respectieve opbrengstwaarde hoger is dan de geraamde kostprijs van elk van de projecten.

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

Met een kaspositie van 263 miljoen EUR, 30 miljoen EUR aan beschikbare kredietlijnen voor bedrijfsfinanciering, 27 miljoen EUR aan niet-uitgegeven handelspapier en 134 miljoen EUR aan niet-opgenomen kredietlijnen voor projectfinanciering beschikte de Vennootschap eind juni 2022 over voldoende liquide middelen. Voorts blijft het

marktklimaat voor de Vennootschap gunstig om nieuwe faciliteiten voor bedrijfs- en projectfinanciering uit te geven die aangewend kunnen worden om nieuwe of bestaande projecten te financieren.

De tendensen op de rente- en valutamarkten werden geanalyseerd en de desbetreffende informatie werd geactualiseerd op basis van de gegevens die beschikbaar waren op 30 juni 2022 – zie toelichting 26.

Latente belastingvorderingen

De activaposities met betrekking tot de latente belastingvorderingen van Immobel werden geanalyseerd om er zeker van te zijn dat ze via toekomstige belastbare inkomsten kunnen worden ingevorderd. De Groep heeft ook de wijzigingen in de wetgeving, de herzieningen van de belastingtarieven en andere fiscale maatregelen nauwlettend gevolgd.

Toelichting 3. Belangrijkste boekhoudkundige oordelen en ramingen

De belangrijkste boekhoudkundige oordelen en ramingen per 30 juni 2022 zijn dezelfde als die op de pagina's 172 en 173 (geconsolideerde jaarrekening) van het Jaarverslag 2021. Zij hebben voornamelijk betrekking op goodwill, vastgoedbeleggingen, latente belastingvorderingen en voorraden. Elk van deze punten wordt in dit verslag behandeld onder respectievelijk de toelichtingen 17, 19, 21 en 22.

Toelichting 4. Voornaamste risico's en onzekerheden

De Immobel Group wordt geconfronteerd met de risico's en onzekerheden die eigen zijn aan de sector van de vastgoedontwikkeling, maar ook met degene die verband houden met het algemene economische en financiële klimaat.

Het bestuursorgaan is van oordeel dat de voornaamste risico's en onzekerheden die zijn vermeld op pagina 102 en volgende (bestuursverslag) van het jaarverslag 2021 2021 en op de pagina's 172-173 nog steeds relevant zijn voor de resterende maanden van 2022.

Toelichting 5. Consolidatiekring

Wijzigingen in de consolidatiekring - aantal entiteiten	30/06/2022	31/12/2021
Dochterondernemingen - globale consolidatie	153	138
Joint ventures - vermogensmutatie	59	55
Geassocieerde ondernemingen - vermogensmutatie	10	9
TOTAAL	222	202

In de eerste helft van 2022 werden de volgende wijzigingen vastgesteld:

Zijn toegetreden tot de consolidatiekring:

- Arlon 75, 20,13% eigendom
- Cosimo, 100% eigendom
- Brussels Holding, 100% eigendom
- North Living, 100% eigendom
- North Offices, 100% eigendom
- North Public, 100% eigendom
- North Retail, 100% eigendom

- North Student Housing, 100% eigendom
- Oxy Living, 50% eigendom
- Immobel Germany 1 GMBH, 100% eigendom
- Immobel Germany 2 GMBH, 100% eigendom
- Immobel Capital Partners Ltd, 90% eigendom
- Immobel GP (Scotland) Ltd, 90% eigendom
- Immobel Carry LP (VK), 90% eigendom
- Immobel GP LLP Ltd, 90,1% eigendom
- Immobel Green Office Impact I LP (VK), 100% eigendom
- Avon, 100% eigendom
- Issy-Les-Moulineaux 2, 100% eigendom
- Houilles Jean-Jacques Rousseau, 50% eigendom
- Immobel BidCo Ltd (Jersey), 100% eigendom
- Munroe K Luxembourg SA, 50% eigendom

Wijzigingen in eigendom:

- Belux Office Development Feeder CV, voorheen 30,46% eigendom en nu 26,93% eigendom
- Immobel Belux Office Development Fund SCSP, voorheen 22,61% eigendom en nu 19,99% eigendom
- Infinito Holding, voorheen 76,84% eigendom en nu 76,04% eigendom
- Infinito, voorheen 76,84% eigendom en nu 76,04% eigendom
- Industrie 52, voorheen 76,84% eigendom en nu 76,04% eigendom
- Beiestack, voorheen 22,77% eigendom en nu 20,13% eigendom

Hebben de consolidatiekring verlaten:

- Garden Point, voorheen 100% eigendom
- Porceleynegoed, voorheen 100% eigendom
- IMZ, voorheen 100% eigendom

Toelichting 6. Operationeel segment – Financiële informatie per geografisch segment

De gesegmenteerde informatie wordt voorgesteld op basis van de operationele segmenten die door het bestuursorgaan worden gebruikt om de financiële prestaties van de Groep te volgen: het betreft de geografische segmenten (per land). De keuze van het bestuursorgaan om zich te concentreren op een geografisch segment in plaats van op andere mogelijke operationele segmenten is ingegeven door de kenmerken van de lokale markten (klanten, product, regelgeving, cultuur, lokaal netwerk, politieke omgeving, enz.), zijnde de belangrijkste zakelijke drijfveren.

De kernactiviteit van de Groep, vastgoedontwikkeling, wordt uitgeoefend in België, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Polen, Spanje en het Verenigd Koninkrijk.

De verdeling van de verkoop per land hangt af van het land waar de activiteit wordt uitgeoefend.

De resultaten en activa- en passivaposten van de segmenten omvatten posten die ofwel rechtstreeks, ofwel via een verdeelsleutel aan een segment kunnen worden toegewezen.

In overeenstemming met de IFRS past de Venootschap sinds 1 januari 2014 IFRS 11 toe, wat de interpretatie van de jaarrekening van de Venootschap aanzienlijk wijzigt, maar geen wijzigingen meebrengt in het nettoresultaat of het eigen vermogen. Het bestuursorgaan is echter van oordeel dat de financiële gegevens in toepassing van de proportionele geconsolideerde methode (vóór IFRS 11) een beter beeld geven van de activiteiten en de jaarrekening. Daarom omvat de aan het bestuursorgaan gerapporteerde en hierna gepresenteerde informatie het belang van de Groep in geassocieerde deelnemingen en joint ventures op basis van de proportionele consolidatiemethode.

SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

INTERNE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		154 262	216 064
Omzet		142 644	207 076
Huurinkomsten		6 266	6 490
Overige bedrijfsopbrengsten		5 352	2 498
BEDRIJFSKOSTEN		-137 702	-178 676
Kostprijs van de omzet		-120 827	-165 829
Kosten voor commercialisatie		- 184	- 378
Administratiekosten		-16 691	-12 469
BEDRIJFSWINST		16 558	37 388
VERKOOP VAN VERBODEN Ondernemingen			2
Winsten (verliezen) op de verkoop van verbonden ondernemingen			2
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE Ondernemingen		- 2	29
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting		- 2	29
BEDRIJFSWINST EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE Ondernemingen, NA AFTREK VAN BELASTINGEN		16 558	37 419
Renteopbrengsten		1 568	1 900
Rentelasten		-4 833	-4 888
Overige financiële opbrengsten / kosten		-2 609	-1 707
NETTO FINANCIËLE KOSTEN		-5 874	-4 695
WINSTEN VOOR BELASTINGEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		10 684	32 724
Belastingen		-1 777	-2 987
WINSTEN VAN DE PERIODE		8 907	29 737
Aandeel van de minderheidsbelangen		- 232	- 175
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		9 139	29 912

	EUR ('000)	BEDRIJFS-RESULTAAT		BEDRIJFS-RESULTAAT	
		OMZET	BEDRIJFS-RESULTAAT	OMZET	BEDRIJFS-RESULTAAT
		30/06/2022	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2021
België		78 781	21 263	121 833	32 204
Luxemburg		16 661	2 062	14 559	4 179
Frankrijk		32 344	-2 214	42 688	-2 950
Duitsland		14 350	- 943	27 303	4 141
Polen		508	- 761	693	- 25
Spanje			- 62		- 129
Verenigd koninkrijk			-2 787		
TOTAAL GECONSOLIDEERD		142 644	16 558	207 076	37 419

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021 (herwerkt*)
VASTE ACTIVA		459 817	428 873
Immateriële en materiële vaste activa		5 380	3 102
Goodwill		43 789	43 789
Activa opgenomen als gebruiksrecht		10 037	3 772
Vastgoedbeleggingen		295 296	274 666
Deelnemingen en voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		65 085	63 555
Uitgestelde belastingvorderingen		28 616	25 656
Overige vaste activa		11 614	14 334
VLOTTENDE ACTIVA		1 674 316	1 617 739
Voorraden		1 056 661	997 103
Handelsvorderingen		41 088	44 632
Contractactiva		162 247	138 985
Fiscale vorderingen en overige vlottende activa		103 418	58 445
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		12 290	9 660
Geldmiddelen en kasequivalenten		298 612	368 914
TOTAAL ACTIVA		2 134 133	2 046 612
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	EUR ('000)	563 024	582 798
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		895 314	681 902
Financiële schulden		863 531	651 775
Uitgestelde belastingsschulden		30 780	28 972
Overige langlopende verplichtingen		1 003	1 155
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		675 795	781 911
Financiële schulden		290 573	453 077
Handelsschulden		151 877	98 943
Contract verplichtingen		26 990	32 876
Fiscale schulden en overige kortlopende verplichtingen		182 520	175 243
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		23 835	21 772
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2 134 133	2 046 612

(*) In de presentatie van de balans per 31 december 2021 zijn enkele verschuivingen aangebracht die geen gevolgen hebben voor het eigen vermogen. Het betreft de volgende rubrieken: voorraden (- 20.872 duizend EUR), latente belastingsschulden (- 5.218 duizend EUR) en belastingsschulden en overige kortlopende schulden (- 15.654 duizend EUR).

Per 30 juni 2022:

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SECTORIËLE VASTE ACTIVA	SECTORIËLE VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België		212 203	998 064		1210 267
Luxemburg		30 138	226 106		256 244
Frankrijk		90 580	148 158		238 738
Duitsland			7 845		7 845
Polen		40	38 138		38 178
Spanje		533	19 553		20 086
Verenigd koninkrijk		23 792	61		23 853
Niet-toegewezen elementen ¹				338 922	338 922
TOTAAL ACTIVA		357 286	1 437 925	338 922	2 134 133

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SECTORIËLE PASSIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België		1127 099		1127 099
Luxemburg		134 734		134 734
Frankrijk		171 550		171 550
Duitsland		12 949		12 949
Polen		64 298		64 298
Spanje		6 777		6 777
Verenigd koninkrijk		2 753		2 753
Niet-toegewezen elementen ¹			50 949	50 949
TOTAAL PASSIVA		1 520 160	50 949	1 571 109

Per 31 december 2021 (herwerkt*):

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITE	EUR ('000)	SECTORIËLE VASTE ACTIVA	SECTORIËLE VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België		207 677	1 029 503		1 237 180
Luxemburg		27 345	191 206		218 551
Frankrijk		91 302	38 370		129 672
Duitsland		1	21 715		21 716
Polen		- 11	26 234		26 223
Spanje		5	2 880		2 885
Verenigd koninkrijk					
Niet-toegewezen elementen ¹				410 385	410 385
TOTAAL ACTIVA		326 319	1 309 908	410 385	2 046 612

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITE	EUR ('000)	SECTORIËLE PASSIVA	NIET-TOEGEWEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België		1 087 218		1 087 218
Luxemburg		130 033		130 033
Frankrijk		123 693		123 693
Duitsland		18 476		18 476
Polen		46 773		46 773
Spanje		7 754		7 754
Niet-toegewezen elementen ¹			49 866	49 866
TOTAAL PASSIVA		1 413 947	49 866	1 463 813

(1) Niet-toegewezen elementen: Activa: Latente belastingvorderingen - Andere financiële vaste activa - Belastingvorderingen - Andere vlottende financiële activa - Geldmiddelen en kasequivalenten - Passiva: Voorzieningen - Latente belastingverplichtingen - Financiële schulden - Belastingverplichtingen - Afgeleide financiële instrumenten.

Om een beeld te krijgen van de omvang van de portfolio van projecten in ontwikkeling per geografisch segment, moeten zowel de voorraden als de vastgoedbeleggingen in aanmerking worden genomen, aangezien die laatste verhuurde eigendommen bevatten die zijn verworven met het oog op herontwikkeling.

VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021 (herwerkt*)
België		757 585	732 672
Luxemburg		176 492	171 429
Frankrijk		239 674	223 811
Duitsland		57 342	59 033
Polen		81 578	70 435
Spanje		16 047	14 389
Verenigd koninkrijk		23 239	
TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN		1 351 957	1 271 769

VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021 (herwerkt*)
Kantoren		668 930	632 508
Residentieel		610 043	572 563
Verkaveling		72 984	66 698
TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN		1 351 957	1 271 769

De voornaamste bewegingen in voorraden en vastgoedbeleggingen zijn toe te schrijven aan de verwerving van nieuwe projecten (vooral Héros in Brussel), de exit van een kantoorproject (The Woods in Brussel) en de verdere ontwikkeling van alle projecten in de portfolio (met als voornaamste bewegingen Granaria in Polen, Eden in Duitsland en Rueil Malmaison in Frankrijk).

(*) Zoals eerder vermeld, zijn in de presentatie van de balans per 31 december 2021 enkele verschuivingen aangebracht die geen effect hebben op het eigen vermogen, waaronder een verschuiving die een effect heeft op de voorraden (- 20.872 duizend EUR), en meer bepaald de voorraden voor woonprojecten in Spanje.

EUR ('000)	30/06/2022		
	Sectoriële informatie	Aanpassingen	Gepubliceerde informatie
Omzet	142 644	-18 030	124 614
Bedrijfsresultaat	16 558	-2 296	14 262
Balanstotaal	2 134 133	-375 975	1 758 158

Voor de gesegmenteerde informatie worden de joint ventures geconsolideerd volgens de proportionele methode. De aanpassingen vloeien voort uit de toepassing van IFRS 11, die resulteert in de consolidatie van joint ventures volgens de vermogensmutatiemethode.

Toelichting 7. Inkomsten

De Groep haalt haar inkomsten uit commerciële contracten voor de overdracht van goederen en diensten hoofdzakelijk in de volgende inkomstencategorieën:

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	30/06/2022
België	40 106	29 578	2 393	72 077
Luxemburg	1 004	11 840		12 844
Frankrijk	10	24 921		24 931
Duitsland		14 350		14 350
Polen		412		412
Totaal	41 120	81 101	2 393	124 614

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	30/06/2021
België	63 514	34 673	9 794	107 981
Luxemburg	2 696	2 809		5 506
Frankrijk	767	36 063		36 830
Duitsland		27 303		27 303
Polen	135	693		827
Totaal	67 112	101 541	9 794	178 447

Voor België worden de inkomsten voornamelijk gegeneerd door Commerce 46 en The Woods voor kantoren en O'Sea, Lalys en St Roch voor residentiële projecten, terwijl de inkomsten voor Luxemburg door Canal, voor Frankrijk door Savigny-sur-Orge en Bussy St Georges en voor Duitsland door Eden Tower Frankfurt gegeneerd worden. De inkomsten uit residentiële projecten zijn lager, voornamelijk omdat er minder projecten in verkoop zijn door de lagere vergunningsactiviteit van de afgelopen jaren.

Inkomsten uit commerciële contracten worden erkend wanneer de klant de controle verwerft over de verkochte goederen of diensten voor een bedrag dat overeenstemt met wat de entiteit verwacht te ontvangen voor die goederen en diensten.

Residentiële eenheden worden gefactureerd in de tijd, op basis van vooraf bepaalde mijlpalen.

De betalingsvoorwaarden voor de verkoop van kantoren worden bedongen en vastgelegd in de individuele contracten.

De bedragen van verkochte verkavelingen worden opeisbaar op het ogenblik dat de notariële akte wordt afgegeven.

De contractuele analyse van de verkoopcontracten van de Groep resulteerde in de toepassing van de volgende erkenningcriteria:

Verkoop van kantoorgebouwen

De ontvangsten uit verkoopcontracten voor kantoren worden erkend na analyse per geval van de in het contract vastgelegde prestatieverplichtingen. De aan elke prestatieverplichting toegewezen inkomsten worden erkend:

- hetzij naarmate voltooiing vordert, wanneer de zeggenschap over de goederen of diensten geleidelijk wordt overgedragen;
- of bij de overdracht van de zeggenschap over de geleverde goederen of diensten.

Verkoop residentiële projecten

Voor 'residentiële' projecten worden de inkomsten opgenomen overeenkomstig de contractuele en wettelijke bepalingen die in elk land van kracht zijn voor de overdracht van de zeggenschap over de verkochte projecten in de toekomstige staat van voltooiing.

- België/Luxemburg/Frankrijk/Duitsland: Wet-Breyne of gelijkwaardig met geleidelijke eigendomsoverdracht in de tijd, behalve als een specifieke transactie met eigendomsoverdracht moet worden beschouwd als 'overdracht op een bepaald tijdstip'.

- Polen: wanneer aan de prestatieverplichting is voldaan, bij de eigendomsoverdracht (wanneer de definitieve akte is ondertekend, als de verkochte eenheid is opgeleverd).

Verkaveling

Inkomsten worden geboekt wanneer het actief wordt overgedragen.

Uitgesplitst volgens deze verschillende opnamegrondslagen zien de verkopen er als volg uit:

	EUR ('000)	Tijdstip van opbrengsten		
		Nauwkeurig tijdstip	Progressief	30/06/2022
KANTOREN		18 584	22 536	41 120
RESIDENTIEEL		412	80 689	81 101
Wooneenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig			80 689	80 689
Wooneenheid van een project - Andere		412		412
Andere project				
VERKAVELING		2 393		2 393
TOTAAL OMZET		21 389	103 225	124 614

	EUR ('000)	Tijdstip van opbrengsten		
		Nauwkeurig tijdstip	Progressief	30/06/2021
KANTOREN		2 482	64 630	67 112
RESIDENTIEEL		693	100 848	101 541
Wooneenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig			100 848	100 848
Wooneenheid van een project - Andere		693		693
Andere project				
VERKAVELING		9 794		9 794
TOTAAL OMZET		12 969	165 478	178 447

Wat de kantoren betreft, wordt Commerce 46 in de tijd verwerkt, aangezien het bestuursorgaan van oordeel is dat voor deze verkoop aan het criterium 'alternatief gebruik' is voldaan, terwijl de verkoop van The Woods op een bepaald tijdstip werd verwerkt, aangezien het project op het ogenblik van de verkoop reeds voorlopig was opgeleverd.

Toelichting 8. Huurinkomsten

Een uitsplitsing per geografisch segment geeft het volgende resultaat:

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
België		2 592	2 356
Luxemburg		825	1 297
TOTALE HUURINKOMSTEN		3 417	3 653

Vooraf de projecten Infinito in België en Thomas in Luxemburg dragen hier aan bij.

Toelichting 9. Overige bedrijfsinkomsten

Uitsplitsing als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Overige opbrengsten (recuperatie belastingen, diverse doorfacturatie...)		2 763	540
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN		2 763	540

De stijging tegenover vorig boekjaar is voornamelijk te wijten aan de doorrekening van inrichtingswerken in verband met nieuwe kantoren, alsook externe advieskosten in verband met ImmoBel Belux Office Development Fund.

Toelichting 10. Kostprijs van de omzet

De kostprijs van de omzet kan als volgt worden uitgesplitst per geografisch segment:

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
België		-53 792	-77 978
Luxemburg		-12 155	-4 778
Frankrijk		-21 974	-35 501
Duitsland		-15 162	-5 234
Polen		- 554	-20 140
Spanje			- 27
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET		-103 637	-141 723

De kostprijs van de omzet wordt door dezelfde factoren bepaald als de inkomsten (zie toelichting 7).

Toelichting 11. Marketingkosten

De marketingkosten kunnen als volgt worden uitgesplitst per geografisch segment:

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
België		- 184	- 268
Frankrijk			31
TOTALE KOSTEN VOOR COMMERCIALISATIE VAN DE VERKOPEN		- 184	- 237

Toelichting 12. Administratiekosten

Uitsplitsing als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Personeelkosten		-4 546	-4 380
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		-2 371	-2 726
Overige bedrijfskosten		-7 007	-4 014
TOTAAL ADMINISTRATIEKOSTEN		-13 924	-11 121

Personeelskosten:

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité		-7 069	-6 327
Gekapitaliseerde opvolgingskosten van projecten opgenomen onder de voorraden		5 756	4 526
Bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders		- 537	- 595
Sociale lasten		-1 703	-1 806
Pensioenkosten		- 30	- 69
Andere		- 963	- 109
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN		-4 546	-4 380

Afschrijving, waardevermindering en bijzondere waardevermindering van activa:

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa, en vastgoedbeleggingen		-2 223	-2 726
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		- 148	
TOTAAL AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA		-2 371	-2 726

Overige bedrijfsuitgaven:

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Diensten en diverse goederen		-6 237	-4 509
Overige exploitatiekosten		- 203	- 315
Voorzieningen		- 567	809
TOTAAL OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN		-7 007	-4 014

Hoofdbestanddelen van diensten en andere goederen:

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Huurkosten van de maatschappelijke zetels ¹		- 796	- 250
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden en met betrekking tot de omzet		-4 577	-2 555
Overige diensten en diverse goederen waaronder de leveringen aan de onderneming, de reclame-, onderhouds- en herstellingskosten op projecten bestemd voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling		- 864	-1 704
TOTAAL DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN		-6 237	-4 509

In het algemeen zijn de administratiekosten gestegen doordat de activiteiten van ImmoCapital Partners in Londen werden opgestart.

Toelichting 13. Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde deelnemingen, na belastingen

Het aandeel in het nettoresultaat van joint ventures en geassocieerde deelnemingen kan als volgt worden uitgesplitst:

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Bedrijfsresultaat		3 500	6 658
Financieel resultaat		-1 804	-1 953
Belastingen		- 484	-1 434
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		1 212	3 271

De daling van het aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde deelnemingen is voornamelijk te wijten aan het lagere resultaat van het project Livingstone in Luxemburg.

Nadere informatie over joint ventures en geassocieerde deelnemingen is te vinden in toelichting 20.

Toelichting 14. Netto financiële kosten

Het financieel resultaat kan als volgt worden uitgesplitst:

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Rentelasten op basis van de effectieve rentemethode		-8 061	-8 490
Gekapitaliseerde rente op projecten in ontwikkeling		4 513	5 899
Renteopbrengsten		2 187	2 313
Overige financiële opbrengsten en kosten		-2 709	-2 518
FINANCIEEL RESULTAAT		-4 070	-2 796

De daling van het financieel resultaat is hoofdzakelijk te wijten aan de lagere kapitalisatie van rente door de opname van de inkomsten van The Woods en Commerce 46.

Toelichting 15. Inkomstenbelasting

De inkomstenbelasting ziet er als volgt uit:

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige boekjaar		-2 405	-3 370
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren		336	904
Uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen		776	1 773
TOTALE BELASTINGEN OPGENOMEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT		-1 293	- 693
Lopende belastingen		-2 069	-2 466
Wijzigingen van de fiscale vorderingen en verplichtingen		- 263	1 248
BETAALDE BELASTINGEN (KASSTROOMOVERZICHT)		-2 332	-1 218

De geboekte belastinglasten zijn hoger, voornamelijk als gevolg van de lagere boeking van latente belastingvorderingen die gedeeltelijk gecompenseerd worden door een lager nettoresultaat over de periode.

Toelichting 16. Winst per aandeel

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

De gewone winst per aandeel wordt bepaald aan de hand van de volgende gegevens:

	30/06/2022	30/06/2021
Nettoresultaat van de periode toerekenbaar aan de eigenaars van de vennootschap	9 139	29 912
Globaal resultaat van de periode	10 487	29 729
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen		
Aantal aandelen op 1 Januari	9 997 356	9 997 356
Eigen aandelen op 1 Januari	- 26 965	- 292 527
Eigen aandelen toegekend aan een lid van het executive comité		
Eigen aandelen vervreemd	1 531	265 562
Aantal aandelen op 30 Juni	9 971 922	9 970 391
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen	9 970 986	9 961 154
Nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	0,917	3,003
Globaal resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	1,052	2,984

Toelichting 17. Goodwill

De goodwill is het resultaat van de overname in 2019 van Nafilyan & Partners, een in Frankrijk gevestigde niet-beursgenoteerde onderneming die gespecialiseerd is in vastgoedontwikkeling.

Door de overname verwierf Immobel 100% van de stemgerechtigde aandelen en de zeggenschap over Nafilyan & Partners. De overname wordt aangemerkt als bedrijfscombinatie zoals gedefinieerd in IFRS 3. De Groep heeft Nafilyan & Partners overgenomen om zijn dekking op de Franse markt te vergroten en de knowhow, de expertise en de potentiële synergieën te delen met Immobel France. Op dit ogenblik is Nafilyan & Partners volledig geïntegreerd in de activiteiten van Immobel France.

De boekwaarde van goodwill aan het begin en einde van de verslagperiode wordt als volgt gereconcilieerd:

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		43 789	43 789
Aankoop van Immobel France			
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		43 789	43 789
BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR			
Waardeverminderingen van het boekjaar			
BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR			
NETTO BOEKWAARDE PER 30 JUNI 2022 / 31 DECEMBER 2021		43 789	43 789
De boekwaarde van de goodwill is als volgt toegewezen aan kasstroomgenererende eenheden:			
	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
Frankrijk		43 789	43 789
NETTO BOEKWAARDE PER 30 JUNI 2022 / 31 DECEMBER 2021		43 789	43 789

Immobel Group onderzoekt de goodwill jaarlijks op bijzondere waardeverminderingen. Dat gebeurt echter vaker als er aanwijzingen zijn dat de goodwill mogelijk een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Immobel Group heeft geen bewijs gevonden of gebeurtenissen vastgesteld die aanleiding zouden geven tot een bijzondere waardevermindering van activa en verwijst naar het onderzoek op bijzondere waardeverminderingen uitgevoerd volgens toelichting 13 van de laatste geconsolideerde jaarrekening van de Groep per en voor het jaar eindigend op 31 december 2021, en concludeerde dat er geen bijzondere waardevermindering op goodwill dient te worden opgenomen in het huidige jaar.

Toelichting 18. Met een gebruiksrecht overeenstemmende activa

Na de toepassing van IFRS 16 vanaf 1 januari 2019 evolueren de met een gebruiksrecht overeenstemmende activa als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		6 708	7 297
Intrede in consolidatie kring			
Aankopen		6 085	770
Verkopen en buitengebruikstellingen		-2 158	-1 359
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		10 635	6 708
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		-2 936	-2 907
Intrede in consolidatie kring			
Afschrijvingen		- 599	-1 388
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen		2 937	1 359
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		- 598	-2 936
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER		10 037	3 772

Er werden drie nieuwe kantoren opgenomen onder met een gebruiksrecht overeenstemmende activa.

Op 30 mei 2022 is de hoofdzetel van Immobel verhuisd naar de Multi Tower in het centrum van Brussel.

Verder gaat het om de nieuwe kantoren in het Verenigd Koninkrijk en Spanje.

Toelichting 19. Vastgoedbeleggingen

Onder deze rubriek valt verhuurd vastgoed dat is verworven met het oog op herontwikkeling en dat huurinkomsten oplevert in afwachting van de toekomstige ontwikkeling. De vastgoedbeleggingen evolueren als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		178 741	199 415
Intrede in consolidatie kring		89	
Verkopen/Uittrede van de consolidatiekring			-20 649
Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van/naar voorraden			- 25
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE		178 830	178 741
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		-4 742	-2 266
Afschrijvingen		-1 406	-2 747
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen geannuleerd na verkoop/uittrede van de consolidatiekring		- 129	271
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE		-6 277	-4 742
NETTO BOEKWAARDE PER 30 JUNI		172 553	173 999

Op 30 juni 2022 bedraagt de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen 172,6 miljoen EUR.

De belangrijkste projecten in vastgoedbeleggingen zijn Total, Rueil Malmaison en Thomas.

Toelichting 20. Investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen

Uitgesplitst naar joint ventures en geassocieerde deelnemingen zien het overzicht van de financiële toestand en het overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten er als volgt uit:

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
Deelnemingen in joint ventures		127 480	145 513
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen		9 816	11 019
TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE		137 296	156 532
	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
Aandeel in het resultaat van de joint ventures		2 069	47 471
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen		- 857	-2 941
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		1 212	44 531

De boekwaarde van de investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen is als volgt geëvolueerd:

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
WAARDE OP 1 JANUARI		156 532	106 195
Aandeel in het resultaat		1 212	44 531
Aanschaffingen en kapitaalinjecties		23 458	14 096
Wijzigingen van de consolidatiekring		2 160	1 831
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-45 501	-8 034
Verkopen of vereffening van joint ventures en geassocieerde ondernemingen			4
Terugbetaling kapitaal		- 252	-2 079
Omrekeningsverschillen			
Overige wijzigingen		- 313	- 12
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE		-19 236	50 337
WAARDE OP 30 JUNI 2022 / 31 DECEMBER 2021		137 296	156 532

De boekwaarde van de investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen is gedaald. Dat komt voornamelijk doordat Möbius II een dividend heeft uitgekeerd naar aanleiding van het resultaat dat werd opgenomen na de verkoop van het kantoorgebouw Möbius II in 2021.

Van de nieuw opgerichte vennootschappen worden Houilles Jean Jacques Rousseau, Oxy living en Munroe K Luxembourg beschouwd als joint ventures en Arlon 75 als een geassocieerde deelneming. De aandelen in Belux Office Development Feeder CV, dat vroeger voor 30,46% eigendom was en nu voor 26,93% eigendom is, hadden ook een impact op het percentage financiële rechten van zijn verbonden entiteiten.

Aangezien er geen aanwijzingen van bijzondere waardevermindering zijn, is er geen onderzoek op waardevermindering uitgevoerd voor de investeringen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

De gewogen gemiddelde rentevoet op leningen aan/van joint ventures en geassocieerde deelnemingen bedraagt 3,58% op 30 juni 2022 en 3,08% op 30 juni 2021. Het aflossingsschema voor leningen wordt vastgesteld op de einddatum van de projecten.

De onderstaande tabel toont het overzicht van de financiële toestand en het overzicht van het totaalresultaat uitgesplitst naar joint ventures en geassocieerde deelnemingen.

VENNOOTSCHAP	AANDEEL VAN DE GROEP %		BOEKWAARDE VAN DE DEELNEMINGEN - EUR (000)		AANDEEL IN HET GLOBAAL RESULTAAT - EUR (000)	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Bella Vita	50%	50%	48	48		- 6
BONDY CANAL	40%	40%		- 37		
Boralina Investments, S.L.	50%	50%	103	-2 890	- 6	- 21
Brouckère Tower Invest	50%	50%	32 047	31 307	740	598
CBD International	50%	50%	94	122	- 66	- 150
Château de Beggen	50%	50%	13	16	- 4	- 1
Cityzen Holding	50%	50%	- 23	- 21	- 1	- 2
Cityzen Hotel	50%	50%	665	711	- 46	147
Cityzen Office	50%	50%	1 248	1 411	- 163	- 135
Cityzen Residence	50%	50%	644	694	- 50	133
CP Development Sp. z o.o.	50%	50%	-1 555	- 256	- 421	- 196
CSM Development	50%	50%	- 12	- 12		- 36
CSM Properties	50%	50%	3 865	3 852	13	- 48
Debrouckère Development	50%	50%	477	497	- 20	- 52
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	50%	50%	90	90		- 12
Debrouckère Leisure	50%	50%	2 268	2 283	- 15	- 27
Debrouckère Office	50%	50%	3 740	3 740		- 30
Gateway	50%	50%	318	319	- 1	- 3
Goodways SA	50%	50%	3 234	3 234		- 3
HOUILLES JJ ROUSSEAU	50%	0%	1			
Ilot Ecluse	50%	50%	162	163		- 2
Immo Marial SàRL	50%	50%	- 50		- 50	- 66
Immo PA 33 1	50%	50%	1 331	1 314	17	43
Immo PA 44 1	50%	50%	691	682	10	- 1
Immo PA 44 2	50%	50%	2 449	2 423	25	39
Key West Development	50%	50%	342	387	- 45	- 84
Les Deux Princes Develop.	50%	50%	-2 404	-2 439	35	16
M1	33%	33%	1 666	7 270	1 058	4 992
M7	33%	33%	- 8	42		1
Mobius II	50%	50%	9 026	47 376	24	39 255
Munroe K Luxembourg SA	50%		23 239			
NP BONDY	40%	50%	-3 059			
NP_AUBER	50%	50%	- 108	- 136	27	- 47
NP_AUBER_VH	50%	50%	- 204	140	- 40	159
NP_AUBERVIL	50%	50%	1 014	324	691	340
NP_BESSANC2	50%	50%	583	497	86	348
NP_BESSANCOU	50%	50%	112	102	9	- 169
NP_CHARENT1	50%	50%	- 203	33	- 237	- 1
NP_CRETEIL	50%	33%	- 1	- 1		
NP_EPINAY	50%	33%	21	121	10	170
NP_VAIRES	50%	50%	199	245	- 46	130
ODD Construct	50%	50%	1 317	1 164	153	482
Oxy Living	50%	50%	1			
PA_VILLA	51%	50%	114	- 40	154	
Plateau d'Erpent	50%	50%	2 120	1 823	296	986
RAC3	40%	50%	3 427	3 403	25	139
RAC4	40%	50%	1 328	1 321	7	- 11
RAC4 Develop	40%	40%	1 558	1 567	- 8	- 20
RAC5	40%	40%	5 709	5 651	58	200
RAC6	40%	40%	2 195	2 182	13	15
Surf Club Hospitality Group SL	50%	50%	3 996	123	- 5	- 15
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50%	50%	17 858	21 772	- 37	132
TRELAMET	40%	40%	3 104	48	34	7
Unipark	50%	50%	4 090	4 066	24	3
Universalis Park 2	50%	50%	-1 181	-1 122	- 58	505
Universalis Park 3	50%	50%	-2 612	-2 487	- 125	- 238
Universalis Park 3AB	50%	50%	1 978	1 974	4	7
Universalis Park 3C	50%	50%	417	417		- 1
TOTAAL JOINT VENTURES			127 480	145 513	2 069	47 471
277 SH	10%	10%	4 350	4 445	- 95	
Arlon 75	20%	0%	80			
Beiestack SA	20%	22%	1 324	1 498		- 73
Belux Office Development Feeder CV	26%	22%	45	57	- 6	- 83

Toelichting 21. Latente belastingen

Latente belastingvorderingen of -verplichtingen worden in de balans opgenomen bij aftrekbare of belastbare tijdelijke verschillen, fiscale verliezen en overgedragen belastingkredieten. De wijzigingen in de latente belastingen op de balans die zich in de loop van het boekjaar hebben voorgedaan, worden in de resultatenrekening opgenomen, tenzij zij betrekking hebben op bestanddelen die rechtstreeks onder niet-gerealiseerde resultaat worden opgenomen.

Latente belastingen op de balans hebben betrekking op de volgende tijdelijke verschillen:

EUR ('000)	Uitgestelde belastingvorderingen		Uitgestelde belastingsschulden	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Fiscale verliezen	25 232	35 086		
Opname van opbrengsten	2 375	2 891	32 086	43 165
Financiële schulden				
Reële waarde van afgeleide financiële instrumenten			- 62	2
Overige elementen	71	60	- 69	- 70
Netting (netto tax positie per entiteit)	-4 029	-16 745	-4 029	-16 745
TOTAAL	23 649	21 292	27 926	26 352
WAARDE OP 1 JANUARI		21 292		26 352
Wijzigingen in de consolidatiekring		7		
Uitgestelde belastingen geboekt in het globaal resultaat		2 350		1 574
WAARDE OP 30 JUNI		23 649		27 926

De wijziging in de latente belastingvorderingen betreft voornamelijk ImmoBel France.

Toelichting 22. Voorraden

De voorraden bestaan uit gebouwen en terreinen die zijn verworven voor ontwikkeling en wederverkoop.

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	30/06/2022
België	26 846	205 310	72 984	305 140
Luxemburg	772	148 918		149 690
Frankrijk	151 941	33 783		185 724
Duitsland		57 342		57 342
Polen		43 920		43 920
Spanje		1 452		1 452
Verenigd koninkrijk				
Totaal	179 559	489 273	72 984	743 268

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	31/12/2021
België	29 187	196 989	66 698	292 874
Luxemburg	581	143 220		143 801
Frankrijk	136 134	31 058		167 192
Duitsland		59 033		59 033
Polen		34 735		34 735
Spanje		988		988
Verenigd koninkrijk				
Totaal	165 902	466 023	66 698	698 623

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
VOORRADEN OP 1 JANUARI		698 623	683 121
Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van / naar voorraden			25
Aankopen van het boekjaar		995	72 716
Ontwikkelingen		143 383	246 743
Overdrachten van het boekjaar		-103 637	-311 066
Kosten van leningen		4 513	9 364
Wijziging van de consolidatekring		- 139	-1 588
Geboekte waardeverminderingen		- 471	- 692
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR		44 644	15 502
VOORRADEN OP 30 JUNI 2022/ 31 DECEMBER 2021		743 268	698 623

De voorraden zijn toegenomen, voornamelijk door de verwerving van een bijkomend gebouw voor het Reuil Malmaison-project in Frankrijk, de ontwikkeling van het Granaria-project in Polen, de verwerving van Héros in België en de kapitalisatie van projectbeheervergoedingen en financieringskosten in alle landen, die gedeeltelijk gecompenseerd worden door de verkoop van het project The Woods in België.

Tot de belangrijkste projecten in voorraden behoren O'Sea en Lebeau Sablon in België, Polvermillen en Cat Club in Luxemburg, Saint-Antoine, Tati en Reuil Malmaison in Frankrijk, Eden in Duitsland en Granaria Gdansk in Polen.

De gewogen gemiddelde rentevoet van de geactiveerde financieringskosten op Projectfinancieringskredieten en op Obligaties bedroeg 2,7% op 30 juni 2022 en 2,2% op 30 juni 2021.

De wijzigingen van het boekjaar per geografische zone :	EUR ('000)	Purchases/ Developments	Disposals	Borrowing costs	Scope changes	Geboekte waardeverminderingen	Net
België		61 527	-53 791	#REF!	- 177	- 471	12
Luxemburg		18 066	-12 155	5 178			6
Frankrijk		40 838	-21 974	- 370	38		19
Duitsland		13 840	-15 162	- 370			- 2
Polen		9 642	- 555	97			9
Spanje		465					
Verenigd koninkrijk							
TOTAAL		144 378	-103 637	4 513	- 139	- 471	44 644

De waarde van de voorraad die moet worden ingevorderd:

	EUR ('000)
de 12 maanden	163 820
langer dan 12 maanden	579 447
De verdeling van de voorraad per type	
Zonder vergunning	440 879
Vergunning ontvangen, maar nog niet in ontwikkeling	
In ontwikkeling	302 389

De boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven voor schuldbewijzen in verband met vastgoedbeleggingen en de voorraad in zijn geheel bedroeg 721 miljoen EUR, tegenover 759 miljoen EUR eind 2021, wat neerkomt op een daling met 38 duizend EUR.

Op 30 juni 2022 bevestigde ImmoBel zijn voornemen om nieuwe projecten te verwerven ten belope van 236 miljoen EUR voor een aantal projecten in België, Luxemburg en Duitsland.

Toelichting 23. Handelsvorderingen

Handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende geografische segmenten:

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
België		13 809	13 405
Luxemburg		1 202	4 554
Frankrijk		16 679	15 590
Duitsland		2 908	2 204
Polen		474	211
Spanje		2 152	2 152
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN		37 224	38 116
De analyse van de betalingsachterstand is als volgt:			
	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
Vervallen < 3 maanden		777	11 622
Vervallen > 3 maanden < 6 maanden		2 394	829
Vervallen > 6 maanden < 12 maanden		723	2 021
Vervallen > 1 jaar		1 972	1 482

KREDIETRISICO

Handelsvorderingen hebben voornamelijk betrekking op vorderingen op hetzij investeringen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode, hetzij op klanten. Voor beide soorten vorderingen wordt het kredietrisico als immaterieel beschouwd. Vorderingen op investeringen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode worden gewoonlijk gedekt door een actief in ontwikkeling. Vorderingen op klanten worden gewoonlijk gedekt door het verkochte actief dat als onderpand dient.

De bijzondere waardeverminderingen op handelsvorderingen evolueren als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
TOESTAND OP 1 JANUARI		627	542
Toevoegingen		15	85
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE		15	85
TOESTAND OP 30 JUNI 2022 / 31 DECEMBER 2021		642	627

Toelichting 24. Contractactiva

De activa uit hoofde van contracten, die voortvloeien uit de toepassing van IFRS 15, hebben betrekking op de volgende geografische segmenten:

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
België		99 753	78 552
Luxemburg		5 149	1 403
Frankrijk		23 027	25 367
Duitsland		12 142	12 631
TOTAAL CONTRACTACTIVA		140 071	117 953

Activa uit hoofde van onderhanden projecten in opdracht van derden omvatten de bedragen waarop de entiteit recht heeft in ruil voor goederen of diensten die zij reeds voor een klant heeft geleverd, maar waarvoor de betaling nog niet is verschuldigd of afhankelijk is van de vervulling van een specifieke voorwaarde die in het contract is vastgelegd. Wanneer een bedrag opeisbaar wordt, wordt het overgeboekt naar de debiteurenrekening. Een handelsvordering wordt opgenomen zodra de entiteit een onvoorwaardelijk recht heeft om een betaling te innen. Dat onvoorwaardelijke recht bestaat vanaf het tijdstip waarop de betaling verschuldigd wordt.

Handelsvorderingen, andere vorderingen en activa uit hoofde van onderhanden projecten in opdracht van derden worden eveneens onderworpen aan een onderzoek op bijzondere waardevermindering overeenkomstig de bepalingen van IFRS 9 inzake verwachte kredietverliezen. Dat onderzoek heeft geen significante potentiële impact, aangezien die contractuele activa (en de bijbehorende vorderingen) over het algemeen gedekt zijn door de onderliggende activa die het over te dragen gebouw vertegenwoordigen.

Per 30 juni 2022 was de wijziging in de contractactiva voornamelijk het gevolg van het feit dat het project Commerce 46 tijdens de voltooiing en de projecten Bussy St Georges en Savigny sur Orge in Frankrijk en het Canal-project in Luxemburg mee in aanmerking genomen werden.

Toelichting 25. Vooruitbetalingen en andere vorderingen

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
Overige vorderingen		46 916	27 815
waarvan: voorschotten en borgstellingen			
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW		31 400	20 247
vooruitbetalingen en te ontvangen dividenden		2 168	1 703
overige		13 348	5 865
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten		8 080	8 425
Waarvan: op projecten in ontwikkeling		190	190
overige		7 890	8 235
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA		54 996	36 240

De stijging van de overige vorderingen houdt voornamelijk verband met de vooruitbetalingen in ImmoBel en in Gasperich.

Toelichting 26. Informatie over de netto financiële schuld

De netto financiële schuld van de Groep is het saldo van de geldmiddelen en kasequivalenten en de financiële schulden (op korte en op lange termijn). Het bedraagt -646.546 duizend EUR op 30 juni 2022, tegenover -593.313 duizend EUR op 31 december 2021.

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)		263 580	273 377
Langlopende financiële schulden (-)		730 397	507 596
Kortlopende financiële schulden (-)		179 729	359 094
NETTO FINANCIËLE SCHULD		-646 546	-593 313

De gearing ratio¹⁰ van de Groep bedraagt 56,0% per 30 juni 2022, tegenover 52,9% per 31 december 2021. De stijging van de financiële schulden op meer dan één jaar en de daling van de financiële schulden op ten hoogste één jaar zijn vooral het gevolg van de terugbetaling van een obligatielening op 5 jaar ten belope van 100 miljoen EUR en de uitgifte van een nieuwe obligatielening op 4 jaar ten belope van 125 miljoen EUR in het eerste halfjaar van 2022.

Geldmiddelen en kasequivalenten

De kasdeposito's en liquide middelen bedragen 263.580 duizend EUR tegenover 273.377 duizend EUR eind 2021, wat neerkomt op een daling met 9.797 duizend EUR.

¹⁰ De gearing ratio wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door de som van de netto financiële schuld en het eigen vermogen (aandeel) van de groep, waarbij de goodwill wordt afgetrokken van het eigen vermogen (aandeel) van de groep.

De geldmiddelen en kasequivalenten kunnen als volgt uitgesplitst worden:

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
Termijndeposito's met een aanvankelijke looptijd van minder dan 3 maanden			
Beschikbare geldmiddelen		263 580	273 377
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		263 580	273 377

De verklaring van de wijziging in beschikbare geldmiddelen is te vinden in het geconsolideerde kasstroomoverzicht. De geldmiddelen en kasequivalenten zijn volledig beschikbaar, hetzij voor uitkering aan de aandeelhouders, hetzij voor financiering van projecten die eigendom zijn van de verschillende vennootschappen.

Financiële schulden

De financiële schulden stegen met 43.436 duizend EUR, van 866.690 duizend EUR op 31 december 2021 tot 910.125 duizend EUR op 30 juni 2022. De financiële schulden bestaan uit de volgende bestanddelen:

De financiële schulden evolueren als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
Niet-achtergestelde obligatieleningen:			
- vervaldag 31-05-2022, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 100 MEUR			
- vervaldag 17-10-2023, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 50 MEUR		50 000	49 903
- vervaldag 17-10-2025, rentevoet 3,50 % - nominale waarde van 50 MEUR		50 000	50 000
- vervaldag 14-04-2027, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 75 MEUR		75 000	75 000
- vervaldag 12-05-2028, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 125 MEUR		125 000	125 000
- vervaldag 29-06-2026, rentevoet 4,75 % - nominale waarde van 125 MEUR		125 000	
Leasecontracten		8 128	2 130
Bankleningen		297 269	205 563
TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		730 397	507 596
Niet-achtergestelde obligatieleningen:			
- vervaldag 31-05-2022, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 100 MEUR			100 000
Bankleningen		172 297	257 463
Leasecontracten		1 975	1 630
Niet-ervallen rente		5 457	
TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		179 729	359 094
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN		910 125	866 690
Financiële schulden met vaste rentevoet		425 000	399 903
Financiële schulden met variabele rentevoet		479 668	466 787
Niet-ervallen rente		5 457	4 206
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden		449 566	438 301
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg		669 606	446 766

In 2022 werd een nieuwe obligatielening uitgegeven die in 2026 vervalt. De obligatie bevat geen aanvullende of specifieke convenanten in vergelijking met door de Vennootschap uitgegeven vroegere obligaties. Er zijn geen in een contract besloten derivaten, zoals bij de obligaties die eerder door de Vennootschap werden uitgegeven. Dit is hetzelfde als voor andere door de Vennootschap uitgegeven obligaties.

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI		866 690	751 949
Verplichtingen met betrekking tot leasecontracten		6 343	-2 130
Aangelegene schulden		234 217	249 033
Terugbetaalde schulden		-195 180	-128 872
Aanpassing aan reële waarde opgenomen in het globaal resultaat			
Wijzigingen van de consolidatiekring		-7 400	
Mutaties obligaties - niet-ervallen rente		4 250	12 565
Niet-ervallen rente op overige leningen		1 207	9 080
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen			195
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR		43 437	139 871
FINANCIËLE SCHULDEN OP 30 JUNI / 31 DECEMBER 2021		910 126	891 820

Alle financiële schulden luiden in EUR.

Met uitzondering van de obligaties verloopt de financiering voor de Groep en de financiering voor de projecten van de Groep op basis van een kortetermijnrente, de Euribor 1 tot 12 maanden, vermeerderd met de commerciële marge.

Met een kaspositie van 263 miljoen EUR, 30 miljoen EUR aan beschikbare kredietlijnen voor bedrijfsfinanciering, 27 miljoen EUR aan niet-uitgegeven handelspapier en 134 miljoen EUR aan niet-opgenomen kredietlijnen voor projectfinanciering beschikte de Vennootschap eind juni 2022 over beschikbare liquiditeit.

Op 30 juni 2022 bedroeg de boekwaarde van de activa van de Groep die als zekerheid voor het bedrijfskrediet en de projectfinancieringskredieten werden verstrekt, 669 miljoen EUR.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de financiële verplichtingen van de Groep volgens vervaldag:

TE VERVALLEN IN DE PERIODE - EUR (000)	TOT 1 JAAR	1 TOT 2 JAAR	2 TOT 3 JAAR	3 TOT 4 JAAR	4 TOT 5 JAAR	NA 5 JAAR	Totaal
Obligatieleningen		50 000		175 000	75 000	125 000	425 000
Kredietlijnen project financiering	148 997	175 320	78 753		15 695		418 766
Corporate Credit lines	2 000	2 500	23 000				27 500
Commercial paper	21 300	2 000					23 300
Leasecontracten	1 975	8 128					10 103
Nog niet vervallen rente en afgeschreven kosten	5 457						5 457
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	174 278	237 948	101 753	175 000	90 695	125 000	910 126

RENTERISICO

Om haar blootstelling aan variabele rentevoeten af te dekken, maakt de Vennootschap gebruik van verschillende soorten financiële instrumenten.

- In april 2020 is de onderneming een overeenkomst aangegaan om de rentevoet tot 1 juli 2023 te begrenzen op 0,5% voor ongeveer 75% van de blootstelling aan het variabele deel van de schuld (op basis van de interne visie, d.w.z. vóór de toepassing van IFRS 11).
- In mei 2021 sloot de Vennootschap een andere overeenkomst om de rentevoet op 1,5% te begrenzen voor een deel van de financiële schuld met betrekking tot een nominaal bedrag van 225 miljoen EUR voor de periode van 3 juli 2023 tot 1 juli 2024.
- In december 2020 sloot Immoebel een contract af om een lening met variabele rentevoet af te dekken. De Vennootschap maakt gebruik van renteswapovereenkomsten om een deel van haar renterisico's om te zetten van variabele rentevoeten naar vaste rentevoeten, om zo het risico van een stijgende EURIBOR-rentevoet te beperken. Het nominale bedrag is 30 miljoen euro. De renteswap vervangt het Euribor-tarief door een vaste rentevoet per jaar op het uitstaande bedrag. Het derivaat wordt formeel aangemerkt als een kasstroomafdekking en is tegen reële waarde opgenomen in de geconsolideerde balans onder overige activa en/of overige passiva. De renteswap en de schuld hebben dezelfde voorwaarden.

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
DERIVATEN DIE NIET ALS HEDGING INSTRUMENTEN ZIJN AANGEWEZEN			
Interest rate swaps			
DERIVATEN DIE ALS HEDGING INSTRUMENTEN ZIJN AANGEWEZEN			
Interest rate swaps - cash flow hedges [Activa / Passiva (-)]		1 943	- 160
TOTAAL		1 943	- 160
WIJZIGINGEN IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN			
ACTIVA			
SITUATIE OP 1 JANUARI			
Wijziging erkend in het geconsolideerd resultaat			
Wijziging erkend in andere elementen van het globaal resultaat		1 943	
SITUATIE OP 30 JUNI / 31 DECEMBER 2021		1 943	
PASSIVA			
SITUATIE OP 1 JANUARI		160	560
Wijziging erkend in het geconsolideerd resultaat			- 316
Wijziging erkend in andere elementen van het globaal resultaat		- 160	- 84
SITUATIE OP 30 JUNI / 31 DECEMBER 2021			160

De stijging van de rentevoet zou leiden tot een jaarlijkse stijging van de rentelast op schulden met 1.748 duizend EUR per stijging met 1% voor ongeveer 25% van het variabele deel van de schuld en met een maximum van 2.622 duizend EUR in totaal voor ongeveer 75% van het variabele deel van de schuld voor zover het toepasselijke EURIBOR-tarief 0% is.

Informatie over de reële waarde van financiële instrumenten

De volgende tabel geeft een overzicht van de verschillende categorieën financiële activa en passiva met hun boekwaarde in de balans en hun respectieve reële waarde, uitgesplitst naar waarderingscategorie.

De reële waarde van financiële instrumenten wordt als volgt bepaald:

- Indien zij een korte looptijd hebben (bijvoorbeeld: handelsvorderingen en -schulden), wordt de reële waarde geacht dicht aan te leunen tegen de geamortiseerde kostprijs,
- Voor vastrentende schulden, gebaseerd op de verdisconteerde toekomstige kasstroom, geschat op basis van de marktrente bij afsluiting,
- Voor schulden met variabele rente wordt de reële waarde geacht dicht aan te leunen tegen de geamortiseerde kostprijs,
- Voor afgeleide financiële instrumenten wordt de reële waarde bepaald op basis van de verdisconteerde toekomstige kasstromen die worden geraamd op basis van de curves van de termijnrente. Naar die waarde wordt verwezen door de financiële instelling van de tegenpartij,
- Voor genoteerde obligaties, op basis van de notering bij de afsluiting.

De waardering van financiële activa en financiële verplichtingen tegen reële waarde kan op een van de volgende wijzen worden gekarakteriseerd:

- Niveau 1: de reële waarden van financiële activa en passiva met standaardvoorwaarden die verhandeld worden op actieve liquide markten worden bepaald op basis van genoteerde marktprijzen op actieve markten voor identieke activa en passiva,
- Niveau 2: de reële waarden van andere financiële activa en financiële verplichtingen worden bepaald in overeenstemming met algemeen aanvaarde prijsbepalingsmodellen die gebaseerd zijn op verdisconteerde kasstroomanalyses waarbij gebruik wordt gemaakt van prijzen uit waarneembare actuele markttransacties en prijsnoteringen van handelaars voor soortgelijke instrumenten. Dit betreft voornamelijk afgeleide financiële instrumenten,
- Niveau 3: de reële waarden van de overige financiële activa en financiële verplichtingen worden afgeleid van waarderingstechnieken die inputs bevatten die niet gebaseerd zijn op waarneembare marktgegevens.

EUR ('000)	Bedragen opgenomen in overeenstemming met IFRS 9					
	Niveau van de reële waarde	Netto-boekwaarde per 30/06/2022	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	Reële waarde per 30/06/2022	Cash flow hedging 30/06/2022
ACTIVA						
Geldmiddelen en kasequivalenten		263 580	264		263 580	
Overige vaste activa	Level 2	1 006	1		1 006	
Handelsvorderingen	Level 2	37 224	37		37 224	
Overige vorderingen	Level 2	178 315	178		178 315	
Overige vlottende financiële activa	Level 1	1 992	2		49	1 943
TOTAAL		482 117	482 117		480 174	1 943
VERPLICHTINGEN						
Rentedragende schulden	Level 1	900 023	900 023		900 023	
Rentedragende schulden	Level 2	10 103	10 103		10 103	
Handelsschulden	Level 2	129 413	129 413		129 413	
Overige verplichtingen	Level 2	109 825	109 825		109 825	
Afgeleide financiële instrumenten	Level 2					
TOTAAL		1 149 364	1 149 364		1 149 364	

De Vennootschap veranderde in de eerste helft van 2022 niets aan haar beleid inzake het beheer van financiële risico's.

INVESTMENT GRADE

De bankrekeningen worden aangehouden door banken met een 'investment grade'-rating (Baa3/BBB- of beter).

LIQUIDITEITSRISICO

De Vennootschap start alleen nieuwe projecten alleen als ze over passende bedrijfsfinanciering, specifieke projectfinanciering of pre-sales beschikt. Het kasrisico in verband met de voortgang van een project is derhalve zeer beperkt.

De geraamde wisselkoerswijzigingen worden niet als significant beschouwd.

FINANCIËLE VERBINTENISSEN

De Groep is, voor de hierboven genoemde obligaties en kredietlijnen, onderworpen aan een aantal covenanten.

Bij deze covenanten wordt rekening gehouden met het eigen vermogen, de netto financiële schuld en de verhouding daarvan tot het eigen vermogen en de voorraden. Op 30 juni 2022 kwam de Groep, evenals in de voorgaande jaren, al deze financiële covenanten na.

RISICO VAN SCHOMMELINGEN IN VREEMDE VALUTA

De Groep heeft een beperkte afdekking van de wisselkoersrisico's op zijn activiteiten. De functionele valuta van projecten die momenteel in Polen worden ontwikkeld en van de activiteiten in het UK, wordt omgezet van respectievelijk PLN naar EUR (behalve voor Central Point dat in EUR wordt beheerd) en GBP naar EUR, wat een impact heeft op het niet-gerealiseerd resultaat.

Toelichting 27. Handelsschulden

Per geografisch segment kan deze rekening als volgt worden uitgesplitst:

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
België		55 350	41 548
Luxemburg		22 434	10 920
Frankrijk		10 229	7 006
Duitsland		9 322	7 980
Polen		28 017	12 065
Spanje		4 061	4 027
TOTAAL HANDELSCHULDEN		129 413	83 546

De handelsschulden houden voornamelijk verband met de projecten O'Sea en Commerce 46 in België, Eden in Duitsland, Canal in Luxemburg en Granaria in Polen.

Toelichting 28. Verplichtingen uit hoofde van contracten

De verplichtingen uit hoofde van contracten die voortvloeien uit de toepassing van IFRS 15 hebben betrekking op de volgende geografische segmenten:

	EUR ('000)	30/06/2022	31/12/2021
België		3 455	10 427
Luxemburg			
Frankrijk		10 368	11 542
Polen			
Spanje			
TOTAAL CONTRACT VERPLICHTINGEN		13 823	21 969

De toename van verplichtingen uit hoofde van contracten is voornamelijk toe te schrijven aan de O'Sea-projecten in België en Lagarenne in Frankrijk.

Verplichtingen uit hoofde van contracten omvatten bedragen die door de entiteit zijn ontvangen als vergoeding voor goederen of diensten die nog niet aan de klant zijn geleverd. Verplichtingen uit hoofde van contracten worden afgewikkeld door 'toekomstige' opname van de inkomsten wanneer aan de IFRS 15-criteria voor de opname van opbrengsten is voldaan.

Alle bedragen die zijn opgenomen in de verplichtingen uit hoofde van contracten hebben betrekking op residentiële activiteiten waarvoor de inkomsten worden verwerkt in de tijd, waardoor er dus discrepanties ontstaan tussen de betalingen en de verwezenlijking van de baten.

Toelichting 29. Wijziging in werkkapitaal

De wijziging van het bedrijfskapitaal naar aard is als volgt vastgesteld:

	EUR ('000)	30/06/2022	30/06/2021
Voorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van dochterondernemingen met een specifiek project		-54 761	17 317
Vorderingen op minder dan één jaar		-49 469	-64 002
Uitgestelde kosten en overlopende activa		10 172	-15 012
Verkoop van verbonden ondernemingen		2 721	0
Handelsschulden		49 957	43 063
Te betalen bedragen inzake belastingen en sociale zekerheid		1 350	-3 291
Dividenden betaalbaar		0	- 848
Overlopende rekeningen en uitgestelde inkomsten		5 690	- 524
Overige		4 484	8 223
WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		-29 856	-15 074

Veranderingen in de drijvende krachten achter het werkkapitaal worden behandeld in de respectieve toelichtingen eerder in dit verslag.

Toelichting 30. Seizoensgebondenheid van de resultaten

Wegens de intrinsieke aard van de activiteit van de Vennootschap, namelijk vastgoedontwikkeling, kunnen de resultaten van het eerste halfjaar van 2022 niet over het gehele jaar worden geëxtrapoleerd. Die resultaten zijn afhankelijk van de definitieve transacties vóór 31 december 2022.

Toelichting 31. Continuïteit van de Vennootschap

Uit de cijfers voor het eerste halfjaar van 2022 en de prognose voor 2022 blijkt dat de management assessment met betrekking tot de continuïteit van de Vennootschap nog steeds adequaat is en dat de Groep goede vooruitzichten heeft.

Toelichting 32. Belangrijke gebeurtenissen die na het einde van de tussentijdse verslagperiode hebben plaatsgevonden

Van de verslagdatum op 30 juni 2022 tot 8 september 2022, toen de jaarrekening door het bestuursorgaan werd goedgekeurd, heeft zich geen belangrijke gebeurtenis voorgedaan die de jaarrekening zou kunnen wijzigen.

Toelichting 33. Verbonden partijen

De transacties van verbonden partij beschreven in Toelichting 29 van de Toelichtingen bij de Geconsolideerde Jaarrekening per 31 december 2021 zijn per eind juni 2022 niet noemenswaardig veranderd.

IV. Verklaring van het bestuur

A³ Management bv, vertegenwoordigd door de heer Marnix Galle, in zijn hoedanigheid van uitvoerend voorzitter van het bestuursorgaan en KB Financial Services bv, vertegenwoordigd door de heer Karel Breda in zijn hoedanigheid van Chief Financial Officer verklaren dat, voor zover hen bekend:

- het tussentijds verslag een getrouw beeld geeft van de belangrijkste gebeurtenissen en, in voorkomend geval, van de belangrijkste transacties tussen de betrokken partijen die zich de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en van het effect daarvan op de samengevatte rekeningen, en dit verslag eveneens een beschrijving geeft van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

- het geheel van de samengevatte jaarrekening, die is opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige voorschriften, en die werd beoordeeld door de auditor, een getrouw beeld geeft van de financiële toestand en van de resultaten van Immobel Group en van haar dochterondernemingen.

V. Verslag van de auditor