

I. TUSSENTIJD VERSLAG

OP 30 JUNI 2024

INHOUDSOPGAVE

I. TUSSENTIJD VERSLAG	1
II. Tussentijds bestuursverslag	1
A. Hoogtepunten	1
B. Projectoverzicht	4
III. Tussentijdse verkorte geconsolideerde jaarrekening	8
A. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening en niet-gerealiseerd resultaat (in duizenden EUR) 8	
B. Verkort geconsolideerd overzicht van de financiële toestand (in duizenden EUR).....	9
C. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizenden EUR)	10
D. Verkort geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizenden EUR)	11
E. Toelichtingen bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde jaarrekening	12
IV. Verklaring van het bestuur	39
V. Verslag van de auditor	40

II. Tussentijds bestuursverslag

A. Hoogtepunten

OPERATIONELE FOCUS HEEFT POSITIEVE IMPACT OP BEDRIJF ONDANKS MOEILIJKE MARKTOMSTANDIGHEDEN

- Definitieve vergunningen verkregen voor projecten voor een GDV¹ van € 804,8 miljoen, een stijging met 266 % ten opzichte van boekjaar 2023, 63 % van die GDV zijn van residentiële projecten. Totale vergunde projectportefeuille bereikte € 2 miljard, op totale portefeuille van € 4,7 miljard
- Op schema om 1.315 appartementen op te leveren in 2024
- Huurinkomsten uit langlopende huurcontracten in lijn met de jaardoelstelling van € 16 miljoen²
- Definitieve huurovereenkomsten afgesloten voor meer dan 56.000 m² kantoorruimte, met huurders als het Europees Defensieagentschap, Engie en Motel One

¹ Gross development value: totale verwachte toekomstige omzet (aandeel van de groep) van een project of alle projecten in de huidige portfolio
² Immoebel-aandeel

- Het grootste deel van de kantoorruimte van het project Brouck'R is verkocht aan de Nationale Loterij, River Place-wooneenheden zijn verkocht aan de Ville de Luxembourg en de wooneenheden van het project OXY zijn inmiddels uitverkocht
- Immoebel ziet af van de aankoop van de Proximus Towers, met als gevolg een afschrijving voor het project van € 48 miljoen
- Onderliggende ebitda³ van € 14,1 miljoen, onderliggend nettoresultaat⁴ van € 4,3 miljoen
- Liquiditeitspositie van € 166 miljoen⁵
- Gemiddelde schuldkost van 3,8 % met meer dan 80 % afgedekt of vast tot midden 2026
- Totale activa ter waarde van € 1,6 miljard (geboekt tegen kostprijs), met een waardevermindering van € 93,4 miljoen (6 % van de totale activa), met inbegrip van het Proximus-project en waarbij de waardeverminderingen de impact van de vastgoedmarktcrisis weerspiegelen
- Gearing ratio⁶ van 68 %, waarbij er geen corporate herfinancieringen gepland zijn voor 2024

De vastgoedmarkt staat nog steeds voor uitdagingen. Aanhoudend hoge rentevoeten, voortdurende zorgen over de inflatie en de geopolitieke instabiliteit hebben de marktactiviteit in de voorbije zes maanden belemmerd. Als reactie op die marktomstandigheden blijft het bedrijf zich toespitsen op operationele uitmuntendheid, risicobeheer en liquiditeitsbeheer om een gezonde balans te houden.

BUSINESS UPDATE

- De verkoop van woningen in België bleef het goed doen met bv. OXY (uitverkocht), Slachthuis en Ilot St Roch.
- 115 eenheden van het River Place-project werden verkocht aan de Ville de Luxembourg. De verkoop van woningen in Luxemburg en Duitsland blijft zwak, maar het bedrijf heeft een lage blootstelling aan die markten.
- De institutionele investeringsmarkt voor kantoren ligt nog steeds stil.
- De Nationale Loterij heeft ingestemd met de aankoop van 6.800 m² kantoorruimte in Brouck'R, een eersteklas gemengd project in het hart van Brussel. De Nationale Loterij vestigt er vanaf 2027 haar nieuwe hoofdkantoor. De aankoop is goed voor 65 % van de in totaal 10.700 m² aan beschikbare kantoorruimte in het project.
- Kantoorverhuur heeft € 8,3 miljoen⁷ aan inkomsten opgebracht in de eerste helft van het jaar. Het Europees Defensieagentschap (EDA) tekende een vruchtgebruikovereenkomst voor kantoorruimte (10.445 m²) in The Muse, ons project⁸ in het hart van de Brusselse Europese Wijk (Leopoldwijk), terwijl de langlopende huurcontracten werden bevestigd voor Engie (31.815 m²) en Motel One (14.707 m²) in het OXY-project in Brussel. De kantoorgebouwen van Immoebel zijn groene kantoren, gekenmerkt door een hoge energie-efficiëntie en gelegen op toplocaties. Het aanbod van die projecten is beperkt en er is een sterke huurvraag.
- In 2024 zullen niet minder dan 1.315 appartementen worden opgeleverd, waaronder 550 wooneenheden voor het Granaria-project in Polen en 490 eenheden in verschillende projecten in Parijs.
- Het bedrijf heeft beslist om de calloptie op de Proximus Towers niet uit te oefenen nadat intensieve onderhandelingen niet tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing hebben geleid. Gezien de huidige marktomstandigheden en een aankoopprijs van € 143 miljoen zou een voortzetting van dit project grote gevolgen hebben voor de bedrijfsfinanciën. Er werd een waardevermindering van € 48 miljoen geboekt, inclusief de betaling van € 30 miljoen aan

³ Onderliggende ebitda (earnings before interest, depreciation and amortization) verwijst naar het bedrijfsresultaat (inclusief aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures) vóór afschrijvingen, waardeverminderingen en bijzondere waardeverminderingen van activa vóór de toepassing van IFRS 11.

⁴ Nettowinst aandeel van de groep exclusief bijzondere waardevermindering van activa

⁵ Inclusief kasmiddelen en niet-opgenomen bedrijfskredietlijnen

⁶ De gearing ratio wordt berekend door de financiële nettoschuld te delen door de som van de financiële nettoschuld en het eigen vermogen

⁷ Immoebel-aandeel

⁸ Beheerd namens het Belux Office Development Fund

Proximus in december 2023. Deze aanpassing zal geen gevolgen hebben voor de liquiditeitspositie en Immobel onderzoekt wat mogelijk is om deze afschrijving maximaal te recupereren.

FINANCIËLE UPDATE

- De resultaten van de eerste helft van 2024 weerspiegelen de aanhoudend uitdagende omgeving op de vastgoedmarkt. De onderliggende ebitda bedroeg € 14,1 miljoen (interne visie) en € 5,9 miljoen (externe visie), met een onderliggend nettoresultaat van € 4,3 miljoen en een nettoresultaat van € -89,1 miljoen.
- Er werd een waardevermindering geboekt van € 93,4 miljoen op € 1,6 miljard aan totale activa (geboekt tegen kostprijs), wat gelijkstaat aan 6% van de totale activa. De waardeverminderingen weerspiegelen de beslissing om het Proximus-project stop te zetten (€ 48 miljoen) en weerspiegelen ook de zwakke vastgoedmarkt in Luxemburg, Duitsland en Frankrijk.
- Dankzij een robuuste balans en een gezonde liquiditeitspositie van € 166 miljoen in juni 2024 heeft Immobel nog steeds een stevige financiële basis om de ontwikkeling van zijn huidige portfolio voort te zetten.
- Immobel verkreeg definitieve vergunningen voor een GDV van € 804,8 miljoen, een stijging met 266% ten opzichte van boekjaar 2023. De GDV van de vergunde projecten zal tegen het einde van het boekjaar 2024 naar verwachting bijna € 2,0 miljard bedragen. Zo werden er vergunningen verkregen voor Kiem en River Place in Luxemburg, Universalis Park 2 en Lebeau in Brussel, O'Sea fase 4 in Oostende en Slachthuis in Antwerpen.
- Eind juni 2024 bedraagt de gearing ratio 68%. Dat cijfer omvat ook de financiering van opgeleverde kantoorruimtes die momenteel via langlopende huurcontracten € 16 miljoen aan geïndexeerde huurinkomsten genereren. Een daling van de gearing ratio is afhankelijk van de verkoop van kantoren aan institutionele beleggers, die momenteel wordt belemmerd door stagnerende marktomstandigheden. Daarnaast maakt Immobel gebruik van verschillende financiële instrumenten, waaronder renteswaps, om de blootstelling aan variabele rentevoeten af te dekken. Die risicobeperkende aanpak helpt de gemiddelde kosten van schulden op 3,8% te houden.

ESG-UPDATE

Tijdens de eerste helft van 2024 hebben we aanzienlijk geïnvesteerd in ESG-initiatieven en in opleidingsmogelijkheden voor al onze medewerkers. We zijn er namelijk van overtuigd dat onze mensen onze grootste troeven zijn bij het waarmaken van onze ESG-ambities. In verschillende landen hebben we sessies gehouden om het bewustzijn te vergroten en de betrokkenheid bij het hele ESG-spectrum te bevorderen.

BESTUURSORGaan

Astrid De Lathauwer (als vertegenwoordiger van ADL Comm.V.) heeft ontslag genomen uit de Raad van Bestuur. Eric Donnet (als vertegenwoordiger van Holding Saint Charles SAS) werd op 26 juni benoemd als nieuwe bestuurder. Hij maakt voortaan deel uit van de Raad van Bestuur, het investeringscomité en het ESG-comité. De Raad van Bestuur dankt mevrouw De Lathauwer van harte voor haar toewijding, inzet en waardevolle bijdragen aan het bedrijf en wenst haar het allerbeste voor de toekomst.

B. Projectoverzicht

Overzicht van de belangrijkste projecten in de portefeuille van de Immobel Groep op 30 juni 2024

(in volgorde van de oppervlakte van het project).

België

Project	Surface (x1000 m ²)	Location	Use	Constructio n	Completi on	Share Immobel
Slachthuisite	240	Antwerp	Residentia l	Q2 2022	2030+	30%
Oxy	74	Brussels	Mixed	Q1 2024	Q4 2026	50%
Key West	63	Brussels	Mixed	Q2 2028	2030+	50%
Universalis Park 3	55	Brussels	Mixed	Q2 2029	2030+	50%
Panorama	TBD	Brussels	Mixed	Q3 2020	2030+	40%
Ciney	47	Ciney	Residentia l	Q1 2025	2030+	100%
Multi	46	Brussels	Offices	Q1 2019	Q1 2022	50%
Lebeau	40	Brussels	Mixed	Q4 2025	Q4 2027	100%
Brouck'R	38	Brussels	Mixed	Q4 2024	Q3 2026	50%
Universalis Park 2	35	Brussels	Residentia l	Q2 2025	Q4 2028	50%
Îlot Saint-Roch	35	Nivelles	Residentia l	Q1 2022	Q1 2026	100%
Isala	34	Brussels	Mixed	Q2 2025	Q1 2027	76%
Lalys	30	Astene	Residentia l	Q3 2020	Q3 2028	100%
't Park	30	Tielt	Residentia l	Q1 2023	Q3 2025	100%
O'Sea (phase 4)	29	Ostend	Residentia l	Q1 2026	Q3 2029	100%
O'Sea (phase 3)	25	Ostend	Residentia l	Q2 2022	Q4 2025	100%
O'Sea (phase 2)	24	Ostend	Residentia l	Q3 2019	Q4 2022	100%
Cala	20	Liège	Offices	Q3 2018	Q4 2020	30%

Domaine du Fort	15	Barchon	Residentia 	Q3 2020	Q1 2026	100%
The Commodore	13	Brussels	Residentia 	Q4 2023	Q3 2026	100%
The Muse	9	Brussels	Offices	Q1 2024	Q1 2026	20%
Les Cinq Sapins	9	Wavre	Residentia 	Q1 2019	Q1 2024	100%
Héros	4	Brussels	Residentia 	Q4 2022	Q3 2025	100%
Wezembeek	4	Wezembeek	Residentia 	TBD	TBD	100%

Frankrijk

Project	Surface (x1000 m²)	Location	Use	Construction	Completion	Share Immobel
AUBERVILLIERS ZAC DU FORT îlot A	18	Aubervilliers	Residential	Q4 2021	Q1 2025	50%
SAVIGNY – SUR – ORGE -17/27 rue Chateaubriand	13	Savigny-sur-orge	Residential	Q4 2021	Q3 2024	100%
Rueil-Malmaison	11	Rueil-Malmaison	Mixed	TBD	TBD	100%
AUBERVILLIERS ZAC DU FORT îlot B	9	Aubervilliers	Residential	Q4 2021	Q2 2024	50%
Paris 14 / Montrouge	9	Paris	Offices	Q3 2025	Q2 2027	100%
Tati	9	Paris	Mixed	Q1 2025	Q4 2026	100%
OSNY - 1 Rue de Cergy	9	Osny	Residential	Q3 2022	Q3 2025	60%
BUSSY ST GEORGES GOLF	6	Bussy saint georges	Residential	Q2 2022	Q3 2024	100%
Richelieu	6	Paris	Offices	Q3 2024	Q1 2026	10%
AVON - 29 bis avenue du Général De Gaulle	5	Avon	Residential	Q3 2022	Q4 2024	100%

MONTEVRAIN - 144 av T de Champagne	5	Montevrain	Residential	Q3 2021	Q4 2023	100%
PARIS 19 - Buttes Chaumont	5	Paris	Residential	TBD	TBD	100%
Saint-Antoine	5	Paris	Mixed	Q4 2022	Q4 2024	100%
Issy les Moulineaux	4	Issy les moulineaux	Residential	TBD	TBD	100%
OTHIS - La Jalaise	4	Othis	Residential	Q3 2022	Q2 2024	100%
St Honoré	3	Paris	Mixed	Q1 2023	Q4 2024	10%
MONTLHERY 2 - Ch des Poutils / Route D'Orléans	2	Montlhery	Residential	Q1 2023	Q1 2025	20%

Luxemburg

Project	Surface (x1000 m ²)	Location	Use	Construction	Completion	Share Immoebel
Polvermillen	27	Luxembourg	Mixed	Q1 2027	2030+	100%
Kiem	21	Luxembourg	Residential	Q2 2025	Q1 2028	70%
Liewen	15	Mamer	Residential	Q3 2022	Q1 2028	100%
Total (Gasperich)	13	Luxembourg	Residential	Q3 2026	Q3 2029	100%
Cat Club (Rue de Hollerich)	12	Luxembourg	Mixed	Q3 2027	2030+	100%
Thomas	9	Strassen	Offices	Q4 2027	Q4 2029	100%
River Place	8	Luxembourg	Residential	Q1 2025	Q1 2027	100%
Canal 44	6	Esch-sur-Alzette	Residential	Q2 2021	Q1 2025	100%
Scorpio	4	Luxembourg	Offices	Q2 2026	Q2 2028	20%

Poland

Project	Surface (x1000 m ²)	Location	Use	Construction	Completion	Share Immoebel
Granary Island	76	Gdansk	Mixed	Phase 1: Q1 2017 Phase 2: Q2 2019	Phase 1: Q4 2019 Phase 2: Q3 2024	90%

Central Point	28	Warsaw	Offices	Q2 2018	Q4 2021	50%
---------------	----	--------	---------	---------	---------	-----

Duitsland

Project	Surface (x1000 m ²)	Location	Use	Construction	Completion	Share Immobel
Gutenberg	21	Berlin	Mixed	Q2 2026	Q2 2028	100%
Eden	20	Frankfurt	Residential	Q3 2019	Q2 2023	100%

Spanje

Project	Surface (x1000 m ²)	Location	Use	Construction	Completion	Share Immobel
Four Seasons Marbella Resort	72	Marbella	Leisure	Q4 2026	2030+	50%

III. Tussentijdse verkorte geconsolideerde jaarrekening

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

	NOTES	30/06/2024	30/06/2023
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		113.553	83.638
Omzet	7	108.272	79.086
Huurinkomsten	8	3.173	2.569
Overige bedrijfsopbrengsten	9	2.108	1.983
BEDRIJFSKOSTEN		-193.907	-85.459
Kostprijs van de omzet	10	-102.053	-67.579
Waardeverminderingen op voorraden en vastgoedbeleggingen	11	-85.970	
Kosten voor commercialisatie			-19
Administratiekosten	12	-5.884	-17.861
BEDRIJFSVERLIES		-80.354	-1.820
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN		-11	
Winsten (verliezen) op de verkoop van verbonden ondernemingen		-11	
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		-7.619	1.359
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting	13	-7.619	1.359
BEDRIJFSVERLIES EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, NA AFTREK VAN BELASTING		-87.983	-461
Renteopbrengsten		3.597	3.796
Rentelasten		-6.060	-4.272
Overige financiële opbrengsten		2.011	1.311
Overige financiële kosten		-423	-1.523
NETTO FINANCIËLE KOSTEN	14	-875	-688
BEDRIJFSVERLIES VOOR BELASTINGEN		-88.858	-1.149
Belastingen	15	-167	-1.506
VERLIES VOOR BELASTINGEN		-89.025	-2.655
Aandeel van de minderheidsbelangen		113	136
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		-89.138	-2.791
VERLIES VOOR BELASTINGEN		-89.025	-2.655
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		3.284	5.255
Omrekeningsverschillen		267	226
Cash flow hedging		3.017	5.029
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		3.284	5.255
GLOBAAL VERLIES / GLOBAAL WINSTEN VOOR BELASTINGEN		-85.741	2.600
Aandeel van de minderheidsbelangen		233	-211
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		-85.974	2.811
WINST PER AANDEEL (€) (BASIS /VERWATERD)	16	-8,87	-0,28

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

ACTIVA	NOTES	30/06/2024	31/12/2023
VASTE ACTIVA		361.135	367.090
Immateriële vaste activa		1.691	1.693
Materiële vaste activa		3.138	3.425
Activa opgenomen als gebruiksrecht	17	8.699	9.017
Vastgoedbeleggingen	18	53.256	60.146
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19	167.570	167.312
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19	107.501	109.209
Uitgestelde belastingvorderingen	20	13.766	13.455
Overige financiële vaste activa		4.405	1.422
Garanties en deposito's		1.108	1.411
VLOTTENDE ACTIVA		1.273.796	1.361.198
Voorraden	21	1.070.364	1.118.165
Handelsvorderingen	22	42.073	24.198
Contractactiva	23	12.495	22.480
Fiscale vorderingen		816	1.986
Vooruitbetalingen en overige vorderingen	24	38.492	49.042
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19	8.752	10.551
Overige financiële vlottende activa		770	2.696
Geldmiddelen en kasequivalenten	25	100.034	132.080
TOTAAL ACTIVA		1.634.930	1.728.289

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	30/06/2024	31/12/2023
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		411.131	501.675
EIGEN VERMOGEN TOEKOMEND AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP		393.512	484.798
Kapitaal en uitgiftepremie		103.678	97.257
Ingehouden winsten		282.284	383.151
Reserves		7.550	4.390
MINDERHEIDSBELANGEN		17.619	16.877
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		673.602	815.709
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		144	144
Uitgestelde belastingsschulden	20	23.584	22.676
Financiële schulden	25	647.943	787.946
Afgeleide financiële instrumenten	25	1.931	4.943
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		550.197	410.906
Voorzieningen		2.362	3.802
Financiële schulden	25	322.702	176.182
Handelsschulden	26	71.843	80.718
Contract verplichtingen	27	107.040	81.549
Fiscale schulden		2.699	2.154
Sociale schulden, btw en andere belastingsschulden	28	7.777	12.486
Overlopende rekeningen en overige te betalen bedragen	29	17.395	28.771
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19	18.377	25.244
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.634.930	1.728.289

C. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizenden EUR)

	NOTES	30/06/2024	30/06/2023
Bedrijfsopbrengsten		113.553	83 638
Bedrijfskosten		-193.907	-85 459
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	11 + 12	87.689	2 297
Wijziging van voorzieningen		-1.272	438
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		6.063	914
Schommeling van het bedrijfskapitaal	29	-17.227	-61 128
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BELASTINGEN		-11.164	-60 214
Betaalde belastingen	15	1.446	-13 177
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		-9.718	-73 391
Aanschaffingen van immateriële, materiële vaste activa en overige investeringen		-2.297	-1 338
Verkopen van immateriële, materiële vaste activa en overige investeringen		130	364
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19	25.581	10 789
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19	-39.970	-29 605
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19	4.987	7 928
Ontvangen rente	14	3.597	3 796
Verkoop van verbonden ondernemingen		-11	
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-7.983	-8 066
Opbrengsten uit leningen	25	34.506	100 742
Terugbetaling leningen	25	-26.965	-87 108
Betaalde rente	14	-16.342	-9 329
Betaalde bruto dividenden		-5.545	-30 414
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-14.346	-26 109
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		-32.047	-107 566
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE		132.080	275 926
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE		100.034	168 360

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

	KAPITAAL EN UITGIFTE- PREMIE	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	EIGEN AANDELEN RESERVE	RESERVES IN VERBAND MET WISSELKOERS- VERSCHILLEN	GEACUMULEERD E ACTUARIËLE WINSTEN EN VERLIEZEN	RESERVE IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2024										
Situatie op 01-01-2024	97.257	259.259	124.869	-1.137	3.753	631	165	484.798	16.877	501.675
Resultaat van de periode		-89.138						-89.138	113	-89.025
Andere elementen van het globaal resultaat					215		2.949	3.164	120	3.284
Gloobaal resultaat van het boekjaar		-89.138			215		2.949	-85.974	233	-85.741
Uitgifte van aandelenkapitaal en uitgiftepremie	6.421							6.421		6.421
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigten		-11.966						-11.966		-11.966
Prestatieaandelen		168								168
Verandering van eigendomsbelangen zonder wijziging van zeggenschap		14						14	-14	
Overige wijzigingen		215			-13	1	-152	51	523	574
Transacties met eigenaren van de vennootschap	6.421	-11.969			-13	1	-152	-5.312	509	-4.803
Schommelingen van het boekjaar	6.421	-100.707			202	1	2.797	-91.286	742	-90.544
Situatie op 30-06-2024	103.678	158.552	124.869	-1.137	3.955	632	2.962	393.512	17.619	411.131

	KAPITAAL EN UITGIFTE- PREMIE	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	EIGEN AANDELEN RESERVE	RESERVES IN VERBAND MET WISSELKOERS- VERSCHILLEN	GEACUMULEERD E ACTUARIËLE WINSTEN EN VERLIEZEN	RESERVE IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKEN- BAAR AAN DE EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2023										
Situatie op 01-01-2023	97.256	329.163	124.869	-1.137	2.704	545	3.152	556.552	16.588	573.140
Resultaat van de periode		-2.791						-2.791	136	-2.655
Andere elementen van het globaal resultaat		-846			247		6.201	5.602	-347	5.255
Gloobaal resultaat van het boekjaar		-3.637			247		6.201	2.811	-211	2.600
Transacties op eigen aandelen										
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigten		-30.414						-30.414	-42	-30.456
Verandering van eigendomsbelangen zonder wijziging van zeggenschap										
Overige wijzigingen		-339						-339	-3	-342
Transacties met eigenaren van de vennootschap		-30.753						-30.753	-45	-30.798
Schommelingen van het boekjaar		-34.391			247		6.201	-27.942	-256	-28.198
Situatie op 30-06-2023	97.256	294.772	124.869	-1.137	2.951	545	9.353	528.609	16.332	544.941

Zoals goedgekeurd door de algemene vergadering van 18 april 2024 komt 6,4 miljoen EUR van het brutodividend van 12,0 miljoen EUR (of 1,20 EUR per aandeel met uitzondering van eigen aandelen) in aanmerking voor de voltooiing van de kapitaalverhoging binnen het toegestane kapitaal door een kapitaalbreng in natura in het kader van een keuzedividend. De uitgifteprijs per nieuw aandeel is op 19 april 2024 door het bestuursorgaan van de Vennootschap vastgesteld op 25,20 EUR. De kapitaalverhoging voor in totaal 6.421.136,40 EUR is bijgevolg daadwerkelijk voltooid en de totale uitgifteprijs is als volgt verwerkt: 2.481.820,18 EUR zal worden geboekt op de rekening 'Kapitaal'; en 3.939.316,22 EUR zal worden geboekt op de beschikbare rekening 'Agio'. Het geconsolideerd kapitaal van de Vennootschap is dus verhoogd van 97.256.533,86 EUR tot 99.738.354,04 EUR en het aandelenkapitaal van ImmoBel NV wordt nu vertegenwoordigd door 10.252.163 gewone aandelen in plaats van 9.997.356 gewone aandelen zoals voorheen, inclusief 25.434 eigen aandelen.

Op 30 juni 2024 zijn er in het lopende jaar geen ingekochte eigen aandelen verkocht. Deze ingekochte eigen aandelen hebben geen stem- of dividendrechten.

Op 30 juni 2024 werden de ingekochte 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 acquisitiereserve ontstond door de fusie tussen ALLFIN en IMMOBEL op 29 juni 2016 en bleef sindsdien ongewijzigd.

E. Toelichtingen bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1. Grondslagen voor de opstelling

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 op en voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2024 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 op en voor het jaar eindigend op 31 december 2023 ('meest recente jaarrekening'). Ze bevat niet alle informatie die vereist is voor een volledige volgens de IFRS-standaarden 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 12 september 2024 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 op en voor het jaar eindigend op 31 december 2023 zijn toegepast.

Normen en interpretaties van toepassing voor het jaar beginnend op of na 1 januari 2024

Voor jaarperioden die beginnen na 1 januari 2024, zijn een aantal nieuwe standaarden voor jaarrekeningen en wijzigingen van standaarden voor jaarrekeningen van kracht. Er zijn geen nieuwe of gewijzigde standaarden of interpretaties die voor het eerst van toepassing zijn op het tussentijdse verslag voor de periode van zes maanden eindigend op 30 juni 2024 die een significante invloed hebben op de verkorte geconsolideerde tussentijdse halfjaarrekening.

De Groep heeft geen van de komende nieuwe of gewijzigde standaarden voor jaarrekeningen vervroegd toegepast bij het opstellen van deze verkorte geconsolideerde tussentijdse halfjaarrekening. De Groep is ook niet van plan om de nieuwe of gewijzigde standaarden voor jaarrekeningen vervroegd toe te passen en de impact van de eerste toepassing zal naar verwachting niet materieel zijn.

Wijzigingen aan IAS 21 Gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid, uitgevaardigd op 15 augustus 2023, verduidelijken wanneer een valuta inwisselbaar is in een andere valuta (en wanneer niet). Wanneer een valuta niet inwisselbaar is, moet een onderneming een contante koers schatten. Het doel van de onderneming bij het schatten van een contante koers is dat die de koers weerspiegelt waartegen een ordelijke wisseltransactie op de waarderingsdatum tussen marktdeelnemers onder de heersende economische omstandigheden zou plaatsvinden. De wijzigingen bevatten geen specifieke vereisten voor het schatten van een contante koers. Onder de wijzigingen zullen ondernemingen nieuwe toelichtingen moeten verschaffen om gebruikers te helpen het effect van het gebruik van een geschatte wisselkoers op de jaarrekening te beoordelen.

- De wijzigingen zijn van toepassing op verslagperiodes die aanvangen op of na 1 januari 2025. Eerdere toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

IFRS 18 Presentatie en toelichting van de jaarrekening, uitgevaardigd op 9 april 2024, zal IAS 1 Presentatie van de jaarrekening vervangen. De nieuwe standaard zal de kwaliteit van de financiële verslaggeving verbeteren door:

- gedefinieerde subtotalen te vereisen in de winst- of verliesrekening;
- toelichtingen te eisen over door het management gedefinieerde prestatie maatstaven; en
- nieuwe principes voor aggregatie en disaggregatie van informatie toe te voegen.

De standaard is van toepassing op jaarlijkse verslagperiodes die beginnen op of na 1 januari 2027. Eerdere toepassing is toegestaan. Deze standaard is nog niet goedgekeurd door de EU.

IFRS 19 Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht: Toelichtingen, uitgevaardigd op 9 mei 2024, zal in aanmerking komende dochterondernemingen de mogelijkheid bieden om de IFRS-standaarden voor financiële verslaggeving toe te passen met beperkte informatievereisten. Een dochteronderneming zal de nieuwe standaard moeten toepassen in haar geconsolideerde, enkelvoudige of individuele jaarrekening op voorwaarde dat, op de verslagdatum:

- ze geen publieke verantwoordingsplicht heeft; en
- haar moedermaatschappij een geconsolideerde jaarrekening opstelt volgens de IFRS-standaarden voor financiële verslaggeving.

De standaard is van toepassing op jaarlijkse verslagperiodes die beginnen op of na 1 januari 2027. Eerdere toepassing is toegestaan. Deze standaard is nog niet goedgekeurd door de EU.

Wijzigingen aan de Classificatie en waardering van financiële instrumenten – Wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7, uitgevaardigd op 30 mei 2024, zullen de diversiteit in de boekhoudpraktijk aanpakken door de eisen begrijpelijker en consistentere te maken. De wijzigingen omvatten:

- Verduidelijkingen over de classificatie van financiële activa met kenmerken op het gebied van milieu-, sociale en bedrijfsgovernance (ESG) en vergelijkbare kenmerken – ESG-gerelateerde kenmerken in leningen kunnen van invloed zijn op de vraag of de leningen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of reële waarde. Om eventuele diversiteit in de praktijk op te lossen, wordt in de aanpassingen verduidelijkt hoe de contractuele kasstromen op dergelijke leningen moeten worden beoordeeld.
- Verduidelijkingen over de datum waarop een financieel actief of een financiële verplichting niet langer in de balans wordt opgenomen. De IASB heeft ook beslist om een mogelijke waarderingsgrondslag te ontwikkelen die een onderneming toestaat om een financiële verplichting niet langer op te nemen in de balans voordat ze geldmiddelen levert op de afwikkelingsdatum als aan welbepaalde criteria wordt voldaan.

De International Accounting Standards Board heeft ook aanvullende toelichtingsvereisten ingevoerd om de transparantie voor beleggers te verbeteren met betrekking tot beleggingen in eigenvermogensinstrumenten die zijn gewaardeerd tegen reële waarde via de verwerking van de niet-gerealiseerde resultaten en financiële instrumenten met voorwaardelijke kenmerken, bijvoorbeeld kenmerken die zijn gekoppeld aan ESG-gerelateerde streefdoelen.

De wijzigingen zijn van toepassing op jaarlijkse verslagperiodes die beginnen op of na 1 januari 2026. Eerdere toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

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

Toelichting 3. Voornaamste oordelen en voornaamste bronnen van onzekerheden in verband met de ramingen

De belangrijkste boekhoudkundige oordelen en ramingen op 30 juni 2024 zijn dezelfde als die vermeld op de pagina 67 (Geconsolideerde jaarrekening) van het Jaarverslag 2023. Zij hebben voornamelijk betrekking op vastgoedbeleggingen, uitgestelde belastingvorderingen en voorraden. Elk van deze punten wordt in dit verslag behandeld onder respectievelijk de toelichtingen 18, 20 en 21.

Toelichting 4. Voornaamste risico's en onzekerheden

De Groep ImmoBel wordt geconfronteerd met de risico's en onzekerheden die eigen zijn aan de sector van de vastgoedontwikkeling, maar ook met die welke 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 11 en volgende (Bestuursverslag) van het Jaarverslag 2023 en op de pagina 94 nog steeds relevant zijn voor de resterende maanden van 2024.

Toelichting 5. Consolidatiebereik

	30/06/2024	31/12/2023
Wijzigingen in de consolidatiekring - aantal entiteiten		
Dochterondernemingen - globale consolidatie	134	155
Joint ventures - vermogensmutatie	48	49
Geassocieerde ondernemingen - vermogensmutatie	8	8
TOTAAL	190	212

In de eerste helft van 2024 werden de volgende wijzigingen vastgesteld:

- Toegetreden tot het consolidatiebereik:

ISALA LIVING, 70% in eigendom

- Niet langer opgenomen in het consolidatiebereik:

IMMO DEVAUX II, voorheen 100% in eigendom (verkoop)

Na de juridische herstructurering van ImmoBel France werd besloten om de juridische entiteiten te herstructureren door middel van een liquidatie en een algemene overdracht van activa.

SCCV IMMO BOUGIVAL 1, voorheen 100% in eigendom (vereffening)

SCCV IMMO NEUILLY SUR MARNE 2, voorheen 100% in eigendom (vereffening)

SCCV NP CHATENAY-MALABRY 1, voorheen 100% in eigendom (vereffening)

SCCV NP CHILLY-MAZARIN 1, voorheen 100% in eigendom (vereffening)

SCCV NP CROISSY SUR SEINE 1, voorheen 100% in eigendom (vereffening)

SCCV NP PARIS 2, voorheen 100% in eigendom (vereffening)

SCCV NP VILLEMOMBLE 1, voorheen 100% in eigendom (vereffening)

SCI LE COEUR DES REMPARTS DE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES, voorheen 100% in eigendom (vereffening)

SCCV HOUILLES JEAN JACQUES ROUSSEAU, voorheen 50% in eigendom (vereffening)

SCCV NP LEVESINET, voorheen 51% in eigendom (vereffening)

- Verandering in het consolidatiebereik:

SCCV FRANCONVILLE, voorheen voor 90% in eigendom, is nu voor 100% in eigendom

- Fusies in het consolidatiebereik:

SCCV NP ASNIERES SUR SEINE 1, voorheen 100% in eigendom (met IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP BESSANCOURT 1, voorheen 100% in eigendom (met IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP BONDOUFLE 1, voorheen 100% in eigendom (met IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP CROISSY SUR SEINE 2, voorheen 100% in eigendom (met IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP DOURDAN 1, voorheen 100% in eigendom (met IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP GARGENVILLE 1, voorheen 100% in eigendom (met IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP MOISSY-CRAMAYEL 1, voorheen 100% in eigendom (met IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP MONTLHERY 2, voorheen 100% in eigendom (met IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP PARIS 1, voorheen 100% in eigendom (met IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP RAMBOUILLET 1, voorheen 100% in eigendom (met IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP VILLE D'AVRAY 1, voorheen 100% in eigendom (met IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP VILLEJUIF 1, voorheen 100% in eigendom (met IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP VILLEPINTE 1, voorheen 100% in eigendom (met IMMOBEL FRANCE S.A.)

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.).

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 Vennootschap sinds 1 januari 2014 IFRS 11 toe, wat de interpretatie van de jaarrekening van de Vennootschap 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.

INTERNE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	EUR ('000)	30/06/2024	30/06/2023
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		137.022	111.696
Omzet		123.228	99.733
Huurinkomsten		10.855	9.165
Overige bedrijfsopbrengsten		2.939	2.798
BEDRIJFSKOSTEN		-218.119	-107.206
Kostprijs van de omzet		-115.507	-86.949
Waardeverminderingen op voorraden en vastgoedbeleggingen		-93.443	
Kosten voor commercialisatie			-18
Administratiekosten		-9.169	-20.238
BEDRIJFSVERLIES / WINST		-81.097	4.490
VERKOOP VAN VERBODEN ONDERNEMINGEN		-11	
Winsten (verliezen) op de verkoop van verbonden ondernemingen		-11	
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		-2	-2
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting		-2	-2
BEDRIJFSVERLIES / WINST EN ANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, NA AFTREK VAN		-81.110	4.488
Renteopbrengsten		2.578	3.333
Rentelasten		-10.999	-8.463
Overige financiële opbrengsten / kosten		1.657	-410
NETTO FINANCIËLE KOSTEN		-6.764	-5.539
BEDRIJFSVERLIES VOOR BELASTINGEN		-87.874	-1.051
Belastingen		-1.256	-1.745
VERLIES VOOR BELASTINGEN		-89.130	-2.796
Aandeel van de minderheidsbelangen		8	-5
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		-89.138	-2.791

	EUR ('000)	BEDIJFS-RESULTAAT		BEDIJFS-RESULTAAT	
		OMZET	30/06/2024	OMZET	30/06/2023
België		46.663	-48.471	48.034	8.205
Luxemburg		38.863	-12.442	11.708	2.997
Frankrijk		32.469	-15.808	30.692	-3.226
Duitsland		5.233	-5.871	8.451	-239
Polen			1.461	548	807
Spanje			-87		-198
Verenigd koninkrijk			109	300	-3.858
TOTAAL GECONSOLIDEERD		123.228	-81.109	99.733	4.488

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	30/06/2024	31/12/2023
VASTE ACTIVA		231.852	242.962
Immateriële en materiële vaste activa		4.829	5.118
Activa opgenomen als gebruiksrecht		8.699	9.017
Vastgoedbeleggingen		118.302	124.902
Deelnemingen en voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		71.942	74.510
Uitgestelde belastingvorderingen		19.406	18.716
Overige vaste activa		8.673	10.698
VLOTTENDE ACTIVA		1.772.023	1.833.032
Voorraden		1.504.507	1.538.276
Handelsvorderingen		47.836	32.189
Contractactiva		29.257	19.875
Fiscale vorderingen en overige vlottende activa		60.973	77.390
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		7.103	8.264
Geldmiddelen en kasequivalenten		122.347	157.039
TOTAAL ACTIVA		2.003.876	2.075.994
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	EUR ('000)	410.116	500.793
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		828.774	973.091
Financiële schulden		801.431	943.790
Uitgestelde belastingsschulden		25.250	24.125
Overige langlopende verplichtingen		2.093	5.176
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		764.985	602.110
Financiële schulden		410.651	261.724
Handelsschulden		86.462	93.735
Contract verplichtingen		131.900	87.452
Fiscale schulden en overige kortlopende verplichtingen		126.777	145.673
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		9.195	13.527
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2.003.876	2.075.994

Op 30 juni 2024:

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SEGMENT VASTE ACTIVA	SEGMENT VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België		12.291	1.148.332		1.160.623
Luxemburg		26.621	225.308		251.929
Frankrijk		31.611	167.990		199.601
Duitsland			30.022		30.022
Polen		30	134.549		134.579
Spanje		281	29.965		30.246
Verenigd koninkrijk		61.012			61.012
Niet-toegewezen elementen ¹				135.864	135.864
TOTAAL ACTIVA		131.846	1.736.166	135.864	2.003.876

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SECTORIËLE PASSIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België		979.124		979.124
Luxemburg		157.240		157.240
Frankrijk		173.969		173.969
Duitsland		54.206		54.206
Polen		137.098		137.098
Spanje		5.448		5.448
Verenigd koninkrijk		52.278		52.278
Niet-toegewezen elementen ¹			34.396	34.396
TOTAAL PASSIVA		1.559.363	34.396	1.593.759

Op 31 december 2023:

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SEGMENT VASTE ACTIVA	SEGMENT VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België		12.586	1.146.569		1.159.155
Luxemburg		27.059	221.389		248.448
Frankrijk		38.611	206.937		245.548
Duitsland			37.863		37.863
Polen		58	119.866		119.924
Spanje		309	29.701		30.010
Verenigd koninkrijk		60.434			43.537
Niet-toegewezen elementen ¹				174.612	191.509
TOTAAL ACTIVA		139.057	1.745.428	191.509	2.075.994

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SECTORIËLE PASSIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België		959.987		959.987
Luxemburg		153.731		153.731
Frankrijk		192.885		192.885
Duitsland		58.048		58.048
Polen		118.242		118.242
Spanje		5.554		5.554
Verenigd koninkrijk		50.930		50.930
Niet-toegewezen elementen ¹			35.824	35.824
TOTAAL PASSIVA		1.539.377	35.824	1.575.201

(1) Niet-toegewezen posten: Activa: Uitgestelde belastingvorderingen - Andere financiële vaste activa - Andere vaste activa - Belastingvorderingen - Andere vlottende financiële activa - Geldmiddelen en kasequivalenten - Passiva: Voorzieningen - Uitgestelde 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 goederen bevatten die zijn verworven met het oog op herontwikkeling.

VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN EUR ('000)	Kantoren	Residentieel	Verkaveling	30/06/2024
België	394.868	334.084	72.611	801.563
Luxemburg	26.129	192.558		218.687
Frankrijk	217.418	37.199		254.617
Duitsland		106.314		106.314
Polen	39.470	119.947		159.417
Spanje		21.544		21.544
Verenigd koninkrijk	60.667			60.667
TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	738.552	811.646	72.611	1.622.809

VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN EUR ('000)	Kantoren	Residentieel	Verkaveling	31/12/2023
België	390.971	355.952	71.690	818.613
Luxemburg	26.441	211.674		238.114
Frankrijk	217.538	53.029		270.567
Duitsland		111.617		111.617
Polen	38.978	104.121		143.099
Spanje		20.912		20.912
Verenigd koninkrijk	60.255			60.255
TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	734.183	857.305	71.690	1.663.178

De belangrijkste bewegingen in voorraden en vastgoedbeleggingen zijn het gevolg van de voortdurende ontwikkeling van alle projecten in de portefeuille, met als belangrijkste bewegingen het Oxy-project in België, Granaria in Polen en de verkoop van River Place in Luxemburg, gecompenseerd door een afwaardering van voorraden van EUR 93,4 miljoen (kantoren: EUR 64,8 miljoen en woningen: EUR 28,8 miljoen).

EUR ('000)	30/06/2024		
	Segment informatie	Aanpassingen	Gepubliceerde informatie
Omzet	123.228	-14.956	108.272
Bedrijfsresultaat	-81.110	-6.873	-87.983
Balanstotaal	2.003.876	-368.946	1.634.930

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	30/06/2024
België	430	37.045	2.643	40.118
Luxemburg		38.856		38.856
Frankrijk		24.065		24.065
Duitsland		5.233		5.233
Polen				
Verenigd koninkrijk				
Totaal	430	105.199	2.643	108.272

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	30/06/2023
België	6.649	31.311	639	38.599
Luxemburg	429	5.117		5.546
Frankrijk	152	25.193		25.345
Duitsland		8.451		8.451
Polen		548		548
Verenigd koninkrijk	597			597
Totaal	7.827	70.620	639	79.086

Voor België worden de inkomsten voornamelijk gegenereerd door Lalys, O'Sea en St Roch voor residentiële projecten, terwijl de inkomsten voor Duitsland door Eden, voor Luxemburg door River Place en Canal en voor Frankrijk door verschillende kleinere residentiële projecten worden gegenereerd. De beperkte verkoop van kantoren is te wijten aan een stagnerende institutionele investeringsmarkt voor kantoren.

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

Verkoop van kantoorgebouwen

Overeenkomstig IFRS 15 beoordeelt Immobel geval per geval:

- of de overeenkomst, het contract of de transactie voldoet aan de definitie van een contract met een klant, rekening houdend met de waarschijnlijkheid dat de Groep de vergoeding waarop zij recht heeft, zal innen;
- of in een overeenkomst de verkoop van de grond, de ontwikkeling en de commercialisering onderscheiden prestatieverplichtingen vormen;
- of de opbrengsten voor elke verplichting onderhevig zijn aan een geleidelijke overdracht van zeggenschap, met name voor projecten die kunnen voldoen aan het derde criterium van IFRS 15.35 ('Prestatie die een specifiek actief creëert en aanleiding geeft tot een afdwingbaar recht op betaling voor de tot dan toe geleverde prestaties'), en in de tijd moeten worden opgenomen.

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

Verkoop residentiële projecten

Voor residentiële projecten wordt bij de analyse een onderscheid gemaakt tussen opbrengsten uit contracten waarvoor de contractuele bepalingen en de juridische context (wet-Breyne in België of gelijkwaardig in Luxemburg, Frankrijk en Duitsland) een geleidelijke overdracht van zeggenschap over het goed aan de koper in de loop van de bouw vastleggen, en andere opbrengsten uit contracten met klanten waarvoor de zeggenschap op een bepaald moment wordt overgedragen.

Projecten met betrekking tot wooneenheden – contracten onder de wet-Breyne (België, Luxemburg, Frankrijk en Duitsland)

Aangezien dit bij wet is bepaald in België en Luxemburg, wordt de eigendom van een wooneenheid geleidelijk aan de koper overgedragen tijdens de bouwperiode, zodat de opbrengsten in de tijd worden opgenomen voor

residentieel vastgoed wanneer de prestaties van de entiteit geen actief creëren met een alternatief gebruik voor de entiteit en de entiteit een afdwingbaar recht heeft op betaling voor de prestaties die tot dan toe zijn geleverd.

Opbrengsten (zonder onderscheid tussen 'grond' en 'ontwikkeling') worden in de tijd opgenomen voor elk residentieel project op basis van de voortgang van de werken, gemeten aan de hand van de gemaakte en begrote kosten.

In Polen worden de opbrengsten opgenomen bij de ondertekening van de definitieve akte, d.w.z. zodra de verkochte eenheid is opgeleverd, omdat er volgens de regelgeving geen afdwingbaar recht op betaling bestaat voor tot dan toe geleverde prestaties.

Verkaveling

Opbrengsten worden geboekt wanneer het actief wordt overgedragen en worden opeisbaar op het moment dat de notariële akte wordt afgegeven.

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

	EUR ('000)	Tijdstip van opbrengsten		
		Nauwkeurig tijdstip	Progressief	30/06/2024
KANTOREN		430		430
RESIDENTIEEL			105.199	105.199
Woonenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig			105.199	105.199
Woonenheid van een project - Andere				
VERKAVELING		2.643		2.643
TOTAAL OMZET		3.073	105.199	108.272

	EUR ('000)	Tijdstip van opbrengsten		
		Nauwkeurig tijdstip	Progressief	30/06/2023
KANTOREN		7.827		7.827
RESIDENTIEEL		548	70.072	70.620
Woonenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig			70.072	70.072
Woonenheid van een project - Andere		548		548
VERKAVELING		639		639
TOTAAL OMZET		9.014	70.072	79.086

De transactieprijs met betrekking tot niet-gerealiseerde of gedeeltelijk gerealiseerde prestatieverplichtingen op 30 juni 2024 bedroeg 106 miljoen EUR.

Het betreft voornamelijk de verkoop van wooneenheden waarvan de bouw aan de gang is (voor hun volledige waarde of het niet-opgenomen deel op basis van de voortgang van de afwerking), net als de verkoop van kantoren waarvoor de contractanalyse liet uitschijnen dat niet werd voldaan aan opnamecriteria volgens IFRS 15.

Het management van de Groep schat dat 63% van de prijs toegewezen aan deze uitstaande prestatieverplichtingen per 30 juni 2024 in het volgende jaar zal worden opgenomen als opbrengst.

Toelichting 8. Huurinkomsten

Een uitsplitsing per geografisch segment geeft het volgende resultaat:

	EUR ('000)	30/06/2024	30/06/2023
		België	80
Luxemburg	1.432	904	
Frankrijk	1.567	1.447	
Duitsland	51		
Polen	43		
TOTAAL HUURINKOMSTEN		3.173	2.569

Voor de projecten Rueil-Malmaison en Tati in Frankrijk en Thomas en TotalEnergies in Luxemburg dragen hieraan bij.

De leaseperiodes hangen af van de overeenkomsten inzake vastgoedbeleggingen en bedragen voor de lopende contracten van drie tot tien jaar.

Toelichting 9. Overige bedrijfsopbrengsten

Uitsplitsing als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2024	30/06/2023
Overige opbrengsten		2.108	1.983
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN		2.108	1.983

De stijging tegenover vorig boekjaar is voornamelijk het gevolg van invorderingen van de vereffening van verschillende projectvennootschappen in Frankrijk.

Toelichting 10. Kostprijs van de omzet

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

	EUR ('000)	30/06/2024	30/06/2023
België		-36.106	-30.376
Luxemburg		-39.153	-5.420
Frankrijk		-21.908	-22.554
Duitsland		-5.061	-8.507
Polen		176	-542
Spanje			-62
Verenigd koninkrijk			-119
TOTAAL KOSTPRIJS VAN DE OMZET		-102.053	-67.579

Voor België wordt de kostprijs van de omzet voornamelijk gegenereerd door Lalys, O'Sea, Barchon en St Roch, terwijl hij voor Duitsland door Eden, voor Luxemburg door River Place en Canal en voor Frankrijk door andere residentiële projecten wordt gegenereerd.

Toelichting 11. Waardeverminderingen op voorraden en vastgoedbeleggingen

Uitsplitsing als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2024	30/06/2023
Waardeverminderingen op voorraden en andere activa		-79.741	
Waardeverminderingen op vastgoedbeleggingen		-6.229	
TOTAAL WAARDEVERMINDERINGEN OP VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN		-85.970	

Immobel heeft beslist om de calloptie op de Proximus-torens, die verviel op 21 augustus 2024, niet uit te oefenen. Als gevolg hiervan heeft Immobel het project volledig afgewaardeerd, voor een totaalbedrag van EUR 48 miljoen.

De projecten in voorraad worden onderworpen aan haalbaarheidsstudies die worden gebruikt om de opbrengstwaarde en eventuele vereiste afschrijvingen te bepalen.

Met betrekking tot de voorraden (projecten in ontwikkeling) worden de veronderstellingen die gebruikt worden om de opbrengstwaarde van de projecten in ontwikkeling te bepalen elk kwartaal beoordeeld door de projectmanager en bijgewerkt op basis van de meest recente marktgegevens:

- met betrekking tot residentiële projecten: verwachte verkoopprijzen en bouwkosten
- voor het kantoorproject: verwachte exitopbrengsten, verwachte huurniveaus en bouwkosten
- of in geval van exit door verkoop: transactiegegevens die voortkomen uit lopende onderhandelingen

Het huidige macro-economische klimaat met hoge rentetarieven en een zwakkere vraag is in aanmerking genomen bij de beoordeling of de respectieve opbrengstwaarde hoger is dan de boekwaarde voor elk van de projecten.

Het management bleef zich richten op het verminderen van risico's in de portefeuille, waarbij besloten werd om projecten af te stoten door middel van verkoop in plaats van door middel van ontwikkeling of de beslissing om projecten te annuleren als het rendement op de investering niet te rechtvaardigen was.

Op basis van deze beoordeling is per 30 juni 2024 EUR 32 miljoen afgeschreven op projecten (naast Project Proximus), voornamelijk in Luxemburg, Frankrijk en Duitsland.

Vastgoedbeleggingen worden getest op bijzondere waardeverminderingen in functie van de verwachte netto restwaarde van het project eens dit actief ontwikkeld zal zijn, gebaseerd op dezelfde veronderstellingen als de netto restwaarde van de inventaris.

Op basis van deze beoordeling is op 30 juni 2024 EUR 6,2 miljoen afgewaardeerd op Franse vastgoedbeleggingen.

Toelichting 12. Administratiekosten

Uitsplitsing als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2024	30/06/2023
Personeelkosten		-2.097	-9.551
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa, en vastgoedbeleggingen		-1.719	-2.297
Overige bedrijfskosten		-2.068	-6.013
TOTAAL ADMINISTRATIEKOSTEN		-5.884	-17.861

Vorig jaar bevatten de totale administratiekosten ook de eenmalige kosten in verband met de sluiting van Immoebel Capital Partners (5,5 miljoen EUR) en de herstructurering van Immoebel France (4,7 miljoen EUR).

Personeelskosten:

	EUR ('000)	30/06/2024	30/06/2023
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité		-10.975	-18.088
Gekapitaliseerde opvolgingskosten van projecten opgenomen onder de voorraden		9.845	10.126
Sociale lasten		-827	-1.573
Andere		-140	-16
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN		-2.097	-9.551

De daling van de personeelskosten is voornamelijk het gevolg van de sluiting van Immoebel Capital Partners en de herstructurering van Immoebel France in FY2023, zoals hierboven uitgelegd.

Overige operationele kosten:

	EUR ('000)	30/06/2024	30/06/2023
Diensten en diverse goederen		-2.757	-4.475
Overige exploitatiekosten		-583	-1.101
Voorzieningen		1.272	-437
TOTAAL OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN		-2.068	-6.013

Hoofdbestanddelen van diensten en andere goederen:

	EUR ('000)	30/06/2024	30/06/2023
Huurkosten van de maatschappelijke zetels		-915	-949
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden		-1.593	-2.497
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		-249	-1.029
TOTAAL DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN		-2.757	-4.475

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)	30/06/2024	30/06/2023
Bedrijfsresultaat		-638	6.964
Financieel resultaat		-5.890	-4.851
Belastingen		-1.091	-754
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE		-7.619	1.359

De daling van het aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde deelnemingen wordt voornamelijk veroorzaakt door de lagere operationele activiteit en de bijzondere waardevermindering op een project in Luxemburg.

Nadere informatie over joint ventures en geassocieerde deelnemingen is te vinden in toelichting 19.

Toelichting 14. Netto financiële kosten

Het financieel resultaat kan als volgt worden uitgesplitst:

	EUR ('000)	30/06/2024	30/06/2023
Rentelasten op basis van de effectieve rentemethode		-16.342	-9.329
Gekapitaliseerde rente op projecten in ontwikkeling		10.282	5.057
Renteopbrengsten		3.597	3.796
Overige financiële opbrengsten en kosten		1.588	-212
FINANCIEEL RESULTAAT		-875	-688

De rentelasten stegen als gevolg van de stijging van de rentevoeten.

Toelichting 15. Inkomstenbelasting

De inkomstenbelasting ziet er als volgt uit:

	EUR ('000)	30/06/2024	30/06/2023
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige boekjaar		-667	-1.943
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren		398	-664
Uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen		102	1.101
TOTALE BELASTINGEN OPGENOMEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT		-167	-1.506
Lopende belastingen		-269	-2.607
Wijzigingen van de fiscale vorderingen en verplichtingen		1.715	-10.570
BETAALDE BELASTINGEN (KASSTROOMOVERZICHT)		1.446	-13.177

De geboekte belastinglasten zijn lager, voornamelijk als gevolg van het lagere 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:

	EUR ('000)	30/06/2024	30/06/2023
Nettoresultaat van de periode toerekenbaar aan de eigenaars van de vennootschap	EUR ('000)	-89.138	-2.791
Globaal resultaat van de periode	EUR ('000)	-85.974	2.811
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen			
Aantal aandelen op 1 Januari		9.997.356	9.997.356
Eigen aandelen op 1 Januari		-25.434	-25.434
Toename gewone aandelen (keuzedividend - inbreng in natura)		254.807	
Eigen aandelen toegekend aan een lid van het executive comité			
Eigen aandelen vervreemd			
Aantal aandelen uitstaan op 30 Juni		10.226.729	9.971.922
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen (basic)		10.047.942	9.970.986
Nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel		-8,871	-0,280

Toelichting 17. Met een gebruiksrecht overeenstemmende activa

De met een gebruiksrecht overeenstemmende activa evolueren als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2024	31/12/2023
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		11.024	12.553
Intrede in consolidatie kring			
Aankopen			2.782
Verkopen en buitengebruikstellingen		-1.025	-4.311
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE		9.999	11.024
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		-2.007	-2.616
Intrede in consolidatie kring			
Afschrijvingen		-710	-1.939
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen		1.251	3.073
Waardeverminderingen op activa opgenomen als gebruiksrecht		166	-525
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE		-1.300	-2.007
NETTO BOEKWAARDE PER 30 JUNI 2024 / 31 DECEMBER 2023		8.699	9.017

Toelichting 18. 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. Vastgoedbeleggingen worden afgeschreven tot de restwaarde.

De vastgoedbeleggingen evolueren als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2024	31/12/2023
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		86.180	72.327
Intrede in consolidatie kring			
Verkopen/Uittrede van de consolidatiekring			
Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van/naar voorraden			13.853
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE		86.180	86.180
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		-26.034	-4.641
Afschrijvingen		-661	-1.393
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen geannuleerd na verkoop/uittrede van de consolidatiekring			
Waardeverminderingen op vastgoedbeleggingen		-6.229	-20.000
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE		-32.924	-26.034
NETTO BOEKWAARDE PER 30 JUNI 2024 / 31 DECEMBER 2023		53.256	60.146

De belangrijkste projecten in vastgoedbeleggingen zijn Rueil-Malmaison in Frankrijk en Thomas in Luxemburg. Er is een bijzonder waardeverminderversverlies opgenomen als gevolg van een daling van de geschatte realiseerbare waarde van het actief.

De gebruik van de vastgoedbeleggingen is gebaseerd op de contractuele leasetermijn. De gemiddelde gebruiksduur bedraagt 2,5 jaar. De vastgoedbeleggingen omvatten een aantal commerciële gebouwen die aan derden worden verhuurd. Aan het einde van de huurperiode begint de ontwikkelingsfase van het project.

Toelichting 19. Investerings 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)	30/06/2024	31/12/2023
Deelnemingen in joint ventures		156.342	157.003
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen		11.228	10.309
TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE		167.570	167.312
	EUR ('000)	30/06/2024	31/12/2023
Voorschotten van joint ventures - kortlopende verplichtingen		-18.377	-25.244
TOTAAL VOOSCHOTTEN VAN JOINT VENTURES		-18.377	-25.244
Voorschotten aan joint ventures - vaste activa		105.403	107.041
Voorschotten aan joint ventures - vlottende activa		2.098	2.168
TOTAAL VOOSCHOTTEN AAN JOINT VENTURES		107.501	109.209
Voorschotten aan geassocieerde ondernemingen - vaste activa		8.752	10.551
Voorschotten aan geassocieerde ondernemingen - vlottende activa			
TOTAAL VOOSCHOTTEN AAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		8.752	10.551
	EUR ('000)	30/06/2024	31/12/2023
Aandeel in het resultaat van de joint ventures		-7.427	3.364
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen		-192	-363
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		-7.619	3.001

In overeenstemming met de overeenkomst waarbij de joint ventures en geassocieerde deelnemingen worden opgericht, zijn de Groep en de andere investeerders overeengekomen om, indien nodig, aanvullende bijdragen te doen in verhouding tot hun belangen om eventuele verliezen te dekken, tot een maximumbedrag van 38 miljoen EUR. In deze geconsolideerde jaarrekening zijn geen verplichtingen opgenomen voor geassocieerde deelnemingen of joint ventures waarin de Groep gezamenlijke zeggenschap heeft.

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

	EUR ('000)	30/06/2024	31/12/2023
WAARDE OP 1 JANUARI		167.312	144.891
Aandeel in het resultaat		-7.619	3.001
Aanschaffingen en kapitaalinjecties		16.086	33.142
Wijzigingen van de consolidatiekring		-224	-5.624
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-4.987	-8.303
Verkopen of vereffening van joint ventures en geassocieerde ondernemingen			-605
Terugbetaling kapitaal		-1.602	-3.342
Overige wijzigingen		-1.396	4.152
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE		258	22.421
WAARDE OP 30 JUNI 2024 / 31 DECEMBER 2023		167.570	167.312

	ACTIVA - EUR ('000)		VERPLICHTINGEN - EUR ('000)	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
WAARDE OP 1 JANUARI	119.760	114.977	-25.244	-29.570
Aanschaffingen en kapitaalinjecties	18.400	42.969	-51.575	-75.536
Terugbetaling kapitaal	-21.875	-38.196	57.191	74.418
Wijzigingen van de consolidatiekring	-32		1.251	5.456
Overige wijzigingen		10		-12
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE	-3.507	4.783	6.867	4.326
WAARDE OP 30 JUNI 2024 / 31 DECEMBER 2023	116.253	119.760	-18.377	-25.244

Aangezien er aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen, is er een toets op bijzondere waardevermindering uitgevoerd voor de investeringen verwerkt volgens de 'equity'-methode en zijn de noodzakelijke bijzondere waardeverminderingen opgenomen op de activa gehouden door de investeringen verwerkt volgens de 'equity'-methode.

De gewogen gemiddelde rentevoet op leningen aan/van joint ventures en geassocieerde deelnemingen bedraagt 5,90% op 30 juni 2024 en 5,28% op 31 december 2023. 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)	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Bella Vita	50%	50%	89	64	26	-13
BONDY CANAL	40%	40%	205		-3.471	93
Boralina Investments, S.L.	50%	50%	35	43	-9	-42
Brouckère Tower Invest	50%	50%	44.383	47.898	-3.514	592
CBD International	50%	50%		1.788	-25	-41
Château de Beggen	50%	50%	6	9	-3	-4
Cityzen Holding	50%	50%	67	332	-14	
Cityzen Hotel	50%	50%	10.660	6.869		-342
Cityzen Office	50%	50%	28.683	19.813	-32	622
Cityzen Residence	50%	50%	2.728	2.762	-34	-169
CP Development Sp. z o.o.	50%	50%			533	-1.418
CSM Development	50%	50%			-63	-704
Debrouckère Development	50%	50%	247	320	-72	-132
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	50%	50%		33	-44	-50
Debrouckère Leisure	50%	50%	2.060	2.172	-112	-81
Debrouckère Office	50%	50%	3.718	3.730	-12	-6
Goodways SA	50%	50%	3.005	3.065	-61	-102
HOUILLES JJ ROUSSEAU	0%	50%				-1
Ilot Ecluse	50%	50%	143	144	-1	-6
Immo PA 33 1	50%	50%	174	524	19	20
Immo PA 44 1	50%	50%	183	1.507	10	76
Immo PA 44 2	50%	50%	294	80	30	-21
Immobel Marial SàRL	50%	50%		1.421	-4.332	71
Key West Development	50%	50%		99	-114	-193
Kiem 2050 S.à.r.l.	70%	70%		-79	-131	-149
Les Deux Princes Develop.	50%	50%	188	165	22	195
M1	33%	33%	136		24	
M7	33%	33%		-12		-1
Mobius II	0%	50%		9		-28
Munroe K Luxembourg SA	50%	50%	6.979	7.965	-628	-1.080
NP_AUBERVIL	50%	50%	3.479	2.759	721	1.737
NP_CHARENT1	51%	51%	449	736	-9	-66
ODD Construct	50%	50%	80	581		-212
Oxy Living	50%	50%	3.999	3.919	29	-352
PA_VILLA	51%	51%		-492	3	13
Plateau d'Erpent	50%	50%	771	778	-7	-11
RAC3	40%	40%	3.759	3.681	79	145
RAC4	40%	40%	1.299	1.313	-14	-5
RAC4 Developpt	40%	40%	1.474	1.495	-20	-49
RAC5	0%	40%				168
RAC6	40%	40%	1.757	1.730	26	-92
Surf Club Hospitality Group SL	50%	50%	5.489	5.497	-9	12
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50%	50%	21.621	21.656	-35	344
TRELAMET	40%	40%	22	198	3.500	49
ULB Holding	60%	60%			-104	-210
Unipark	50%	50%	2.662	4.289	110	181
Universalis Park 2	50%	50%		-75	-79	-145
Universalis Park 3	50%	50%		-155	-159	-304
Universalis Park 3AB	50%	50%	2.110	2.060	50	72
Universalis Park 3C	50%	50%	439	430	9	12
Urban Living Belgium	30%	30%	2.948	2.589	491	508
TOTAAL JOINT VENTURES			156.342	157.003	-7.427	3.364
277 SH	10%	10%	5.531	5.155	-24	-28
Arlon 75	20%	20%	2.984	2.944		-1
Beiestack SA	20%	20%	1.192	776	-45	-71
Belux Office Development Feeder CV	27%	27%		12		-9
DHR Clos du Château	33%	33%	18	19	-2	-4
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	20%	20%	67		-157	-323
MONTLHERY 2 BIS	20%	20%		4	-3	14
RICHELIEU	10%	10%	1.437	1.398	39	60
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			11.228	10.309	-192	-363
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			167.570	167.312	-7.619	3.001

De onderstaande tabel toont de voorschotten van en aan de joint ventures en geassocieerde deelnemingen in het overzicht van de financiële positie.

VENNOOTSCHAP	VOORSCHOTTEN VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN - EUR (000) KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		VOORSCHOTTEN AAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN - EUR (000) VASTE ACTIVA		VOORSCHOTTEN AAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN - EUR (000) VLOTTENDE ACTIVA	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Bella Vita						
BONDY CANAL				3.626		
Boralina Investments, S.L.						
Brouckère Tower Invest				1.500		
CBD International			27.162	24.143		
Château de Beggen			7	7		
Cityzen Holding						
Cityzen Hotel						
Cityzen Office						
Cityzen Residence			-40			
CP Development Sp. z o.o.						
CSM Development			542	507		
CSM Properties						
Debrouckère Development			6.211	5.290		
Debrouckère Land (ex-Mobius I)			2.440	2.357		
Debrouckère Leisure		99	3.350	2.888		
Debrouckère Office Gateway	-3.511	-3.547				
Goodways SA			4.527	4.109		
HOUILLES JJ ROUSSEAU				4	-1	-1
Ilot Ecluse						
Immo Marial SàRL	-757	-1.688			31	
Immo PA 33 1	-416	-510				
Immo PA 44 1	-177	-1.465				
Immo PA 44 2	-273					3.428
Key West Development			7.729	7.448		
Kiem 2050 SàRL	-211				6.721	6.112
Les Deux Princes Develop.	-804	-921				
M1		-3.479			485	
M7	-12					
Mobius II						
Munroe K Luxembourg SA	-4		14.776	14.454	1.678	692
NP_AUBER						
NP_AUBER_VH						
NP_AUBERVIL			2.988	3.158		
NP_BESSANC2						
NP_BESSANCOU						
NP_CHARENT1	-54	-54	8	-278		
NP_CRETEIL						
NP_EPINAY						
NP_VAIRES						
ODD Construct						
Oxy Living						
PA_VILLA	-422			68		
Plateau d'Erpent						
RAC3	-3.560	-3.473				
RAC4	-1.292	-1.747		80		
RAC4 Developt			1.148	1.125		
RAC5						
RAC6	-1.730	-1.700				
Surf Club Hospitality Group SL						
Surf Club Marbella Beach, S.L.						
TRELAMET						
Unipark	-2.749					320
ULB Holding		-4.413			-162	
Universalis Park 2			7.152	6.899		
Universalis Park 3			9.877	9.689		
Universalis Park 3AB	-2.033	-1.984				
Universalis Park 3C	-371	-361				
Urban Living Belgium			17.526	19.968		
TOTAAL JOINT VENTURES	-18.376	-25.243	105.403	107.041	8.752	10.551
277 SH			60	60		
Arlon 75						
Beiestack SA						
Belux Office Development Feeder CV			-190			
DHR Clos du Château						
Immobel Belux Office Development Fund SCSP						
MONTHERY 2 BIS			377	375		
RICHELIEU	-1	-1	1.851	1.733		
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	-1	-1	2.098	2.168		
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	-18.377	-25.244	107.501	109.209	8.752	10.551

Toelichting 20. Uitgestelde belastingen

Uitgestelde belastingvorderingen of -verplichtingen worden in de balans opgenomen bij aftrekbare of belastbare tijdelijke verschillen, fiscale verliezen en overgedragen belastingkredieten. De wijzigingen in de uitgestelde 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.

Immobel heeft de realiseerbaarheid van de uitgestelde belastingvorderingen beoordeeld op:

- De beschikbaarheid van voldoende belastbare tijdelijke verschillen
- de waarschijnlijkheid dat de entiteit voldoende belastbare winsten zal hebben in de toekomst, in dezelfde periode als de terugdraaiing van het verrekenbare tijdelijke verschil of in de perioden waarin een fiscaal verlies kan worden terug- of vooruitgeschoven
- de beschikbaarheid van mogelijkheden voor belastingplanning die de realisatie van uitgestelde belastingvorderingen mogelijk maken.

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

EUR ('000)	Uitgestelde belastingvorderingen		Uitgestelde belastingschulden	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Fiscale verliezen	20.492	23.031		
Tijdsverschil bij de waardering van projecten	4.963	4.476	34.995	36.882
Reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	-318			-61
Overige elementen	-39	3	-79	-89
Netting (netto tax positie per entiteit)	-11.332	-14.055	-11.332	-14.055
TOTAAL	13.766	13.455	23.584	22.676
WAARDE OP 1 JANUARI		13.455		22.676
Uitgestelde belastingen geboekt in het eigen vermogen toekomend aan de aandeelhouders van de vennootschap		-196		514
Uitgestelde belastingen geboekt in het globaal resultaat		507		394
WAARDE OP 30 JUNI 2024		13.766		23.584

Immobel en Infinito dragen voor het grootste deel bij tot de uitgestelde belastingverplichtingen.

Immobel heeft voor 115 miljoen EUR aan belastingverliezen waarvoor geen uitgestelde belastingvordering is opgenomen.

Toelichting 21. Voorraden

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

Uitgesplitst per geografisch segment zien de voorraden er als volgt uit:

	EUR ('000)	30/06/2024	31/12/2023
België		451.836	484.530
Luxemburg		186.971	206.428
Frankrijk		203.400	210.005
Duitsland		106.314	111.617
Polen		118.713	102.887
Spanje		3.130	2.698
TOTAAL VOORRADEN		1.070.364	1.118.165

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt :

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	30/06/2024
België	128.854	250.371	72.611	451.836
Luxemburg	784	186.187		186.971
Frankrijk	168.284	35.115		203.400
Duitsland		106.314		106.314
Polen		118.713		118.713
Spanje		3.130		3.130
Totaal	297.923	699.830	72.611	1.070.364

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	31/12/2023
België	175.558	237.282	71.690	484.530
Luxemburg	784	205.643		206.427
Frankrijk	162.497	47.508		210.005
Duitsland		111.617		111.617
Polen		102.887		102.887
Spanje		2.698		2.698
Totaal	338.840	707.635	71.690	1.118.165

De belangrijkste veranderingen in voorraden zijn een daling in River Place door de verkoop aan Ville de Luxembourg, een daling in Proximus als gevolg van een bijzondere waardevermindering, gedeeltelijk gecompenseerd door een stijging in Granaria dankzij verdere ontwikkeling.

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

De gewogen gemiddelde rentevoet van de geactiveerde financieringskosten op Projectfinancieringskredieten en op Obligaties bedroeg 3,8% op 30 juni 2024 en 3,7% op 31 december 2023.

De voorraden kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	EUR ('000)	30/06/2024	31/12/2023
VOORRADEN OP 1 JANUARI		1.118.165	985.726
Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van / naar voorraden			-13.853
Aankopen van het boekjaar			41.969
Ontwikkelingen		123.115	223.541
Overdrachten van het boekjaar		-102.053	-137.430
Kosten van leningen		10.282	23.685
Wijziging van de consolidatekring		595	534
Geboekte waardeverminderingen		-79.740	-6.008
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR		-47.801	132.439
VOORRADEN OP 30 JUNI 2024 / 31 DECEMBER 2023		1.070.364	1.118.165

Het management heeft bij de beoordeling van de opbrengstwaarde rekening gehouden met de huidige marktomstandigheden voor onroerend goed en gaat ervan uit dat de huidige boekwaarde van de voorraden kan worden terugverdiend door toekomstige verkopen. Rekening houdend met alle bijzondere waardeverminderingen weerspiegelt de huidige boekwaarde van de voorraden de impact van de vastgoedcrisis.

De wijzigingen van het boekjaar per geografische zone :	EUR ('000)	Aankopen/ ontwikkelingen	Verkopen	Kosten van leningen	Wijziging van de consolidatiekring	Geboekte waardeverminderingen	Net
België		47.351	-36.106	7.457	539	-51.935	-32.694
Luxemburg		27.368	-39.153	2.060		-9.731	-19.456
Frankrijk		28.268	-22.811			-12.062	-6.605
Duitsland		5.209	-5.061	561		-6.012	-5.303
Polen		15.390	176	204	56		15.826
Spanje		432					432
TOTAAL		124.017	-102.955	10.282	595	-79.740	-47.801

De waarde van de voorraad die moet worden ingevorderd:

	EUR ('000)	30/06/2024	31/12/2023
Binnen de 12 maanden		226.592	223.579
Langer dan 12 maanden		843.772	894.586
De verdeling van de voorraad per type			
Zonder vergunning		510.418	684.779
In ontwikkeling		559.946	433.386

De boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven voor schuldbewijzen in verband met vastgoedbeleggingen en de voorraad in zijn geheel bedroeg 1.046 miljoen EUR, tegenover 1.041 miljoen EUR eind 2023, wat neerkomt op een stijging van 5 miljoen EUR.

Op 30 juni 2024 bedroeg de boekwaarde van de activa van de Groep die als zekerheid voor het bedrijfskrediet en de projectfinancieringskredieten werden verstrekt, 445 miljoen EUR.

Toelichting 22. Handelsvorderingen

Handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende geografische segmenten:

	EUR ('000)	30/06/2024	31/12/2023
België		4.991	10.547
Luxemburg		30.907	2.927
Frankrijk		2.955	6.899
Duitsland		2.031	3.120
Polen		649	194
Spanje		465	442
Verenigd koninkrijk		75	69
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN		42.073	24.198
De analyse van de betalingsachterstand is als volgt:	EUR ('000)	30/06/2024	31/12/2023
Vervallen < 3 maanden		5.092	5.758
Vervallen > 3 maanden < 6 maanden		764	3.462
Vervallen > 6 maanden < 12 maanden		1.165	431
Vervallen > 1 jaar		1.137	1.109

De belangrijkste toename in handelsvorderingen is te wijten aan het project River Place.

KREDIETRISICO

Handelsvorderingen hebben voornamelijk betrekking op vorderingen op hetzij deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de vermogensmutatiemethode, hetzij op klanten. Voor beide soorten vorderingen wordt het kredietrisico als immaterieel beschouwd. Vorderingen op deelnemingen die administratief verwerkt worden 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)	30/06/2024	31/12/2023
TOESTAND OP 1 JANUARI		577	708
Toevoegingen			
Kortingen		-46	-131
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE		-46	-131
TOESTAND OP 30 JUNI 2024 / 31 DECEMBER 2023		531	577

Toelichting 23. Contractactiva

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

	EUR ('000)	30/06/2024	31/12/2023
België		3.100	1.615
Frankrijk		6.455	20.865
Duitsland		2.940	
TOTAAL CONTRACTACTIVA		12.495	22.480
	EUR ('000)	30/06/2024	31/12/2023
TOESTAND OP 1 JANUARI		22.480	42.148
Toevoegingen		10.059	13.914
Kortingen		-20.044	-33.582
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE		-9.985	-19.668
TOESTAND OP 30 JUNI 2024 / 31 DECEMBER 2023		12.495	22.480

Activa uit hoofde van contracten 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. 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 wijst niet op een significante potentiële impact, aangezien de contractactiva (en de bijbehorende vorderingen) over het algemeen gedekt zijn door de onderliggende activa die het over te dragen gebouw vertegenwoordigen.

Op 30 juni 2024 is de verandering in contractactiva voornamelijk het gevolg van een betere afstemming tussen opbrengsterkenning en facturering.

Toelichting 24. Vooruitbetalingen en overige vorderingen

	EUR ('000)	30/06/2024	31/12/2023
Overige vorderingen		33.608	44.623
waarvan: voorschotten en borgstellingen			
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW		17.920	29.418
vooruitbetalingen en te ontvangen dividenden		15.688	15.205
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten op projecten in ontwikkeling		4.884	4.419
over te dragen kosten		2.257	2.513
verkregen opbrengsten		2.627	1.906
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA		38.492	49.042

Deze vorderingen hebben voornamelijk betrekking op btw in ImmoBel NV en op het project Polvermillen in Luxemburg en andere vorderingen in ImmoBel NV en Compagnie Immobilière de Luxembourg.

Toelichting 25. 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). Ze bedraagt -870 miljoen EUR op 30 juni 2024, tegenover -832 miljoen EUR op 31 december 2023.

	EUR ('000)	30/06/2024	31/12/2023
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)		100.034	132.080
Langlopende financiële schulden (-)		647.943	787.946
Kortlopende financiële schulden (-)		322.702	176.181
NETTO FINANCIËLE SCHULD		-870.611	-832.047

De schuldratio van de Groep⁹ bedraagt 67,9% op 30 juni 2024, vergeleken met 62,4% op 31 december 2023.

De daling van de langlopende financiële schulden is voornamelijk het gevolg van verschillende projectfinancieringen die in het komende jaar aflopen, waaronder projecten die bijna voltooid zijn en financieringen op grondposities die verlengd zullen worden.

Geldmiddelen en kasequivalenten

De kasdeposito's en liquide middelen bedragen 100 miljoen EUR tegenover 132 miljoen EUR eind 2023, wat neerkomt op een daling met 32 miljoen EUR.

De geldmiddelen en kasequivalenten kunnen als volgt uitgesplitst worden:

	EUR ('000)	30/06/2024	31/12/2023
Termijndeposito's met een aanvankelijke duurtijd van minder dan 3 maanden		83.218	81.392
Beschikbare geldmiddelen		16.816	50.688
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		100.034	132.080

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.

Alle bankrekeningen zijn aangehouden bij banken met een 'investment grade'-rating (Baa1/A-rating of beter).

Financiële schulden

De financiële schulden stijgen met 6,5 miljoen EUR, van 964 miljoen EUR op 31 december 2023 tot 971 miljoen EUR op 30 juni 2024. De financiële schulden bestaan uit de volgende bestanddelen:

	EUR ('000)	30/06/2024	31/12/2023
Niet-achtergestelde obligatieleningen:			
- 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	125.000
Leasecontracten		8.566	9.205
Bankleningen		264.387	403.741
TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		647.943	787.946
Bankleningen		312.779	166.165
Leasecontracten		1.566	1.626
Niet-ervallen rente		8.357	8.391
TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		322.702	176.182
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN		970.645	964.128
Financiële schulden met vaste rentevoet		375.000	375.000
Financiële schulden met variabele rentevoet		587.288	580.737
Niet-ervallen rente		8.357	8.391
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden		409.875	476.199
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg		1.046.000	1.041.645

De financiële schulden evolueren als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2024	31/12/2023
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI		964.128	902.500
Verplichtingen met betrekking tot leasecontracten		-709	-853
Aangegane schulden		34.541	182.383
Terugbetaalde schulden		-26.965	-131.370
Wijzigingen van de consolidatiekring		-315	
Mutaties obligaties - niet-ervallen rente		-266	827
Niet-ervallen rente op overige leningen		231	10.641
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE		6.517	61.628
FINANCIËLE SCHULDEN OP 30 JUNI 2024 / 31 DECEMBER 2023		970.645	964.128

Alle financiële schulden luiden in EUR.

⁹ De schuldratio wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door de som van de netto financiële schuld en het eigen vermogen.

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.

Per eind juni 2024 mag IMMOBEL gebruikmaken van 572 miljoen EUR aan bevestigde kredietlijnen voor het financieren van projecten, waarvan 410 miljoen EUR werd gebruikt. Die kredietlijnen (kredieten voor het financieren van projecten) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten. Bovendien beschikt ImmoBel over 65,4 miljoen EUR aan niet-opgenomen bedrijfskredietlijnen.

Het management onderhoudt een liquiditeitsprognosemodel inclusief scenarioanalyse en vereist actieplan dat elke twee weken wordt bijgewerkt en besproken.

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

Op 30 juni 2024

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		175.000	75.000	125.000			375.000
Kredietlijnen project financiering	232.191	126.403	26.455	24.828			409.876
Corporate Credit lines	70.590	86.700					157.290
Commercial paper	10.000						10.000
Leasecontracten	1.565	4.539	1.991	1.319	138	570	10.122
Nog niet vervallen rente en afgeschreven kosten	8.357						8.357
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	322.702	392.642	103.446	151.147	138	570	970.645

Op 31 december 2023

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	125.000	75.000	125.000		375.000
Kredietlijnen project financiering	147.665	217.406	43.585				408.656
Corporate Credit lines	5.500	142.750					148.250
Commercial paper	13.000						13.000
Leasecontracten	1.626	3.227	1.680	1.079	792	2.425	10.830
Nog niet vervallen rente en afgeschreven kosten	8.391						8.391
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	176.182	413.383	170.266	76.079	125.792	2.425	964.128

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de looptijd van de rente op de financiële verplichtingen van de Groep:

Op 30 juni 2024

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	13.688	12.402	5.513	3.236			34.839
Kredietlijnen project financiering	14.681	3.935	407				19.023
Corporate Credit lines	7.375	1.434					8.810
Commercial paper	234						234
Leasecontracten	61	37	24	2		34	158
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	36.038	17.809	5.943	3.239		34	63.063

Op 31 december 2023

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	13.688	13.318	8.896	4.379	1.346		41.626
Kredietlijnen project financiering	19.357	9.328	1.188				29.873
Corporate Credit lines	8.219	5.291					13.510
Commercial paper	72						72
Leasecontracten	64	59	54	22	14	43	256
TOTAAL BEDRAG AAN RENTE	41.400	27.996	10.138	4.400	1.360	43	85.336

RENTERISICO

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

Rentebegrenzing (CAP)

In maart 2019 sloot de Vennootschap overeenkomsten om de rentevoet op 3% te begrenzen voor een deel van de financiële schuld met betrekking tot een nominaal bedrag van 18 miljoen EUR voor de periode van 22 mei 2019 tot 22 augustus 2026.

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 notioneel bedrag van 225 miljoen EUR voor de periode van 1 juli 2023 tot 1 juli 2024.

In januari 2023 sloot de Vennootschap twee overeenkomsten om de rentevoet op 4% te begrenzen voor een deel van de financiële schuld met betrekking tot een notioneel bedrag van 100 miljoen EUR voor de periode van 1 januari 2024 tot 31 december 2024 en met betrekking tot een notioneel bedrag van 100 miljoen EUR voor de periode van 1 januari 2025 tot 31 december 2025.

Renteswap

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. De renteswaps vervangen elk jaar het Euribor-tarief door een vaste rente op het uitstaande bedrag.

Immobel heeft de volgende renteswaps afgesloten:

Renteswaps - (000) Bedrijf	OPENSTAAND BEDRAG	VALUTA	VASTE RENTE	BEGINDATUM	EINDDATUM
Immobel	100.000	EUR	242.5 bps	28-06-24	31-12-26
Immobel	150.000	EUR	287.6 bps	31-12-25	31-12-26
Immobel	36.667	EUR	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
Immobel	36.667	EUR	301.5 bps	28-03-24	31-12-25
Immobel	200.000	EUR	304 bps	01-07-24	30-06-26
Immobel	3.000	EUR	5 bps	29-01-21	31-01-25
Immobel	20.000	EUR	5 bps	03-11-21	31-01-25
Infinito	5.000	EUR	249 bps	30-04-24	31-10-26
Infinito	5.000	EUR	265 bps	30-04-24	31-07-26
Infinito Holding	19.550	EUR	249 bps	30-04-24	31-10-26
Infinito Holding	19.550	EUR	265 bps	30-04-24	31-07-26
NORTH LIVING	11.367	EUR	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
NORTH OFFICES	19.433	EUR	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
NORTH PUBLIC	2.933	EUR	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
NORTH RETAIL	1.467	EUR	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
NORTH STUDENT HOUSING	1.467	EUR	301.5 bps	29-12-23	31-12-25

Zowel de CAP's als de renteswaps zijn formeel aangemerkt en kwalificeren als kasstroomafdekkingen. Ze zijn opgenomen in de geconsolideerde balans onder overige vlottende en vaste financiële activa voor een totaalbedrag van 5,2 miljoen EUR en onder afgeleide financiële instrumenten onder langlopende verplichtingen voor een totaalbedrag van 1,9 miljoen EUR.

De verschillende renteswaps en rentecaps zorgen ervoor dat de totale uitstaande financiële schuldpositie van Immobel voor 88% is afgedekt. Een stijging van de rentevoet met 1% zou leiden tot een jaarlijkse stijging van de rentelast op de schulden met 1,5 miljoen EUR.

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:

Als ze 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					Cash flow hedging 30/06/2024
	Niveau van de reële waarde	Netto- boekwaarde per 30/06/2024	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	Reële waarde per 30/06/2024	
ACTIVA						
		100.034	100.034		100.034	
		770			770	
	Level 2	4.405			4.405	
	Level 2	116.254	116.254		116.254	
	TOTAAL	221.463	216.288		221.463	
VERPLICHTINGEN						
	Level 1	375.000	375.000		375.000	
	Level 2	595.645	595.645		595.645	
	Level 2	1.931			1.931	
	Level 2	18.377	18.377		18.377	
	TOTAAL	990.953	989.022		990.953	

EUR ('000)	Bedragen opgenomen in overeenstemming met IFRS 9					Cash flow hedging 31/12/2023
	Niveau van de reële waarde	Netto- boekwaarde per 31/12/2023	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	Reële waarde per 31/12/2023	
ACTIVA						
		132.080	132.080		132.080	
	Level 2	2.696			2.696	
	Level 2	1.422			1.422	
	Level 2	119.760	119.760		119.760	
	TOTAAL	255.958	251.840		255.958	
VERPLICHTINGEN						
	Level 1	375.000	375.000		375.000	
	Level 2	589.128	589.128		589.128	
	Level 2	4.943			4.943	
	Level 2	25.244	25.244		25.244	
	TOTAAL	994.315	989.372		994.315	

De Vennootschap veranderde in de eerste helft van 2024 niets aan haar beleid inzake het beheer van financiële risico's.

LIQUIDITEITSRISICO

Immobel gebruikt sterk gecentraliseerde structuren voor het poolen van geldmiddelen en kasequivalenten op Groepsniveau. De centrale liquiditeitspositie wordt maandelijks berekend op basis van een bottom-upmethode over een vlottende periode van twaalf maanden. De liquiditeitsplanning wordt aangevuld met maandelijks stresstests. Er zijn beperkte kapitaalverplichtingen en geen belangrijke kredietlijnen of obligaties die in de loop van 2024 vervallen.

FINANCIËLE VERBINTENISSEN

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

Bij deze convenanten 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 2024 voldeed de Groep aan al deze financiële convenanten of verkreeg ze hiervoor een vrijstelling. Hetzelfde wordt verwacht voor de volgende toetsingsmomenten in de volgende 12 maanden.

RISICO VAN SCHOMMELINGEN IN VREEMDE VALUTA

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

Valutaswap: in december 2023 is de Vennootschap een overeenkomst aangegaan om het valutarisico op de conversie van 40 miljoen PLN naar EUR op 31 oktober 2024 te ruilen tegen een overeengekomen valutakoers.

Toelichting 26. Handelsschulden

Per geografisch segment kan deze rekening als volgt worden uitgesplitst:

	EUR ('000)	30/06/2024	31/12/2023
België		21.252	27.971
Luxemburg		9.803	7.407
Frankrijk		17.443	24.833
Duitsland		15.674	16.164
Polen		3.597	255
Spanje		4.074	4.088
TOTAAL HANDELSCHULDEN		71.843	80.718

De handelsschulden hebben voornamelijk betrekking op de projecten O'Sea en St Roch in België, Saint Antoine en Paris Lannelongue in Frankrijk, Eden in Duitsland en Granaria in Polen.

Toelichting 27. 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)	30/06/2024	31/12/2023
België		9.909	12.130
Luxemburg		12.082	8.607
Frankrijk		7.259	2.670
Polen		77.790	58.142
TOTAAL CONTRACT VERPLICHTINGEN		107.040	81.549

De toename van verplichtingen uit hoofde van contracten is voornamelijk toe te schrijven aan de projecten Liewen in Luxemburg en Granaria in Polen.

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 onder contractverplichtingen hebben betrekking op woonactiviteiten waarvoor de opbrengsten in de loop van de tijd worden opgenomen, met uitzondering van Polen waar de opbrengsten worden opgenomen bij oplevering, waardoor discrepanties ontstaan tussen betalingen en het realiseren van voordelen.

Toelichting 28. Sociale schulden, btw, toe te rekenen kosten en andere schulden

Deze rekening omvat de volgende componenten:

	EUR ('000)	30/06/2024	31/12/2023
Sociale schulden		887	1.167
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW		6.890	11.319
Toe te rekenen kosten		2.674	14.467
Overige		6.795	4.115
Overige verplichtingen bij zakenpartners		7.926	10.189
TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		25.172	41.257

Overige schulden op korte termijn bestaan hoofdzakelijk uit belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en toe te rekenen kosten in België en Frankrijk.

Toelichting 29. Wijziging van het bedrijfskapitaal

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

	EUR ('000)	30/06/2024	31/12/2023
Voorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van dochterondernemingen met een specifiek project		-21.657	-131.322
Vorderingen op minder dan één jaar		-7.844	13.077
Uitgestelde kosten en overlopende activa		10.550	7.276
Handelsschulden		16.616	12.429
Te betalen bedragen inzake belastingen en sociale zekerheid		-4.709	-7.534
Overlopende rekeningen en uitgestelde inkomsten		-11.376	-4.846
Overige schulden bij zakenpartners		1.193	-4.329
WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		-17.227	-115.249

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 2024 niet over het gehele jaar worden geëxtrapoleerd. Die resultaten zijn afhankelijk van de definitieve transacties vóór 31 december 2024.

Toelichting 31. Continuïteitsbeginsel

Op basis van de beschikbare en vastgelegde kredietlijnen en beschikbare liquide middelen en rekening houdend met het liquiditeitsprognosemodel met zijn verschillende scenario's die de huidige economische omgeving weerspiegelen, blijft de continuïteit van de onderneming gepast en bevestigt ze de goede vooruitzichten van de Groep. Ook heeft de groep nog steeds verschillende opties om de kasstroombehoeften op korte termijn te beheren, zoals het uitstellen van de lancering van nieuwe ontwikkelingen totdat een redelijk voorverkoopdoel is bereikt, het zoeken naar partners om omvangrijke projecten mee te ontwikkelen en het versneld beëindigen van projecten; ook heeft de groep geen significante overnameverplichtingen in 2024 en 2025 en voldoende ruimte op obligatieconvenanten.

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

Immobel heeft beslist om de calloptie op de Proximus-torens, die verviel op 21 augustus 2024, niet uit te oefenen. Immobel heeft een bijzondere waardevermindering toegepast op het project, voor een totaalbedrag van 48 miljoen EUR. Met deze bijzondere waardevermindering is al rekening gehouden in de jaarrekening. We verwijzen naar het persbericht gepubliceerd op 22 augustus 2024.

Immobel ondertekende een intentieverklaring voor de verkoop van een hotel in Gdansk en verkocht een deel van de kantoren (6.800 m²) in het project De Brouckère in Brussel aan Nationale Loterij/Loterie Nationale.

Van de verslagdatum op 30 juni 2024 tot 12 september 2024, toen de jaarrekening door het bestuursorgaan werd goedgekeurd, heeft zich geen andere belangrijke gebeurtenis voorgedaan.

Toelichting 33. Verbonden partijen

De transacties van verbonden partij beschreven in Toelichting 31 van de Toelichtingen bij de Geconsolideerde Jaarrekening per 31 december 2023 zijn per eind juni 2024 niet noemenswaardig veranderd.

IV. Verklaring van het bestuur

A³ Management bv, vertegenwoordigd door dhr. Marnix Galle, in zijn hoedanigheid van uitvoerend voorzitter van het bestuursorgaan en KB Financial Services bv, vertegenwoordigd door dhr. 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 de Groep Immobel en van haar dochterondernemingen.

V. Verslag van de auditor



Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Immobel NV omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2024

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Immobel NV per 30 juni 2024, alsmede van het verkorte geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ("de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie"). De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

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



Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van ImmoBel NV omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2024

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2024 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Zaventem, 12 september 2024

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door



Filip De Bock
Bedrijfsrevisor