



# **I. TUSSENTIJD VERSLAG**

**PER 30 JUNI 2023**

## INHOUD

<b>I. Tussentijds verslag .....</b>	<b>1</b>
<b>II. Tussentijds bestuursverslag.....</b>	<b>2</b>
A. Hoogtepunten .....	2
B. Projectoverzicht.....	5
<b>III. Tussentijdse verkorte geconsolideerde jaarrekening.....</b>	<b>8</b>
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
<b>IV. Verklaring van het bestuur .....</b>	<b>39</b>
<b>V. Verslag van de auditor .....</b>	<b>40</b>

## II. TUSSENTIJD BESTUURSVERSLAG

### A. Hoogtepunten

#### HALFJAARRESULTATEN IMMOBEL 2023

#### IMMOBEL HOUDT STAND IN TURBULENTE MARKT

**Te midden van aanzienlijke geopolitieke en macro-economische turbulentie en een afkoeling van de wereldwijde vastgoedmarkten, blijft Immobel gestaag door het veranderende marktlandschap navigeren.**

- In de eerste helft van 2023 bleven de **macro-economische omstandigheden** uitdagend, met een nog steeds hoge inflatie en stijgende rentetarieven.
- Deze factoren leidden tot strengere kredietvoorwaarden en hogere financieringskosten op de **wereldwijde vastgoedmarkt**, met een aanzienlijke daling van het transactievolume tot gevolg. Door het structureel onevenwicht tussen vraag en aanbod blijven in de meeste Europese steden de onderliggende fundamenten voor residentieel vastgoed en prime kantoren gezond.
- Ondanks deze macro-economische tegenwind en de aanhoudende druk op de markt, **gaat Immobel met vertrouwen deze uitdagingen aan**. Hoewel de **Belgische residentiële markt** aan het afkoelen is, presteren de Belgische residentiële verkopen van Immobel relatief goed - andere residentiële markten hebben het moeilijker. En hoewel de institutionele beleggingsmarkt voor kantoren afwachtend is, blijft de verhuuractiviteit van **duurzame kantoren van Immobel op toplocaties** het goed doen. Bedrijven blijven zich richten op prime kantoren om werknemers een positieve werkervaring te bieden en om te voldoen aan de strengere duurzaamheidsnormen.
- In de eerste helft van 2023 bedroeg het **onderliggende nettoresultaat 1,65 miljoen euro en het nettoresultaat -2,8 miljoen euro**. Deze daling van het nettoresultaat was voorzien en is voornamelijk toe te schrijven aan de eenmalige kosten als gevolg van de strategische kostenbesparende maatregelen die eind 2022 werden genomen.
- Met deze ingrepen werd de nadruk gelegd op een verschuiving van groei naar **operationele efficiëntie**. Immobel besloot zijn focus te verleggen van de ontwikkeling van kleine woonprojecten in de voorsteden van Parijs naar de ontwikkeling van mixed use-projecten in het centrum van de stad. Verder verhuisde Immobel Capital Partners, dat instaat voor het beheer van vastgoedinvesteringen, van Londen naar Brussel. Dit leidde tot een daling van de jaarlijkse overheadkosten met 30%, van 50 miljoen euro naar 35 miljoen euro. Deze maatregelen hebben echter een eenmalige kost van 9,3 miljoen euro met zich meegebracht in de eerste helft van 2023, wat een impact heeft op het nettoresultaat.

---

<sup>1</sup> Nettowinst groepsaandeel exclusief eenmalige bijzondere kosten.

- Immobel handhaaft een solide balans en liquiditeitspositie. De lichte stijging van de solvabiliteitsratio<sup>2</sup> tot 58,5% is voornamelijk toe te schrijven aan specifieke opgeleverde kantoorprojecten in portefeuille, namelijk Multi (Brussel), Cala (Luik), Central Point (Warschau) en White Rose Park (Leeds). Deze stijging blijft echter goed beheersbaar dankzij de geïndexeerde huurinkomsten van 16 miljoen euro<sup>3</sup> die door deze kantoren worden gegenereerd via lange termijn huurcontracten. Bovendien maakt Immobel gebruik van verschillende soorten instrumenten zoals renteswaps om haar blootstelling aan variabele rentevoeten af te dekken, resulterend in een gemiddelde kost van de schuld over het eerste semester van 2023 van 3%. Tot slot heeft Immobel haar activa altijd aan kostprijs in de balans opgenomen, waardoor het risico van waardeverminderingen op de boekwaarde beperkt blijft wanneer markten dalen.
- Immobel stelde een verbetering vast in het bekomen van vergunningen voor zijn projecten. Tot op heden heeft het definitieve vergunningen verkregen voor 311 miljoen euro aan bruto ontwikkelingswaarde (GDV<sup>4</sup>), waaronder de projecten op toplocaties in Brussel, OXY (70.000 m<sup>2</sup>) en The Muse<sup>5</sup> (9.000 m<sup>2</sup>). De totale GDV van Immobel bleef stabiel op 5,7 miljard euro.

## Business update | Uitdagende marktomstandigheden

De residentiële markten in de kernlanden van Immobel staan onder druk, voornamelijk door de stijgende hypotheekrente. In deze uitdagende marktomgeving doet de Belgische residentiële verkoop van Immobel het echter relatief goed. We lanceerden met succes The Commodore (115 wooneenheden) in Brussel en de tweede fase van Ilôt Saint-Roch (291 wooneenheden) in Nijvel.

De verkoop van residentiële projecten is sterk vertraagd in Frankrijk, Luxemburg en Duitsland. Hoewel de projecten in deze markten grotendeels zijn uitverkocht, namelijk 86%, hebben we te maken met een aanzienlijke vertraging van de verkoop. Granary Island (652 wooneenheden) in Gdansk, Polen is volledig verkocht.

De institutionele beleggingsmarkt voor kantoren ligt stil. De opgeleverde en onverkochte kantoorgebouwen van Immobel zijn echter bijna volledig verhuurd (namelijk Multi (Brussel), Cala (Luik), Central Point (Warschau) en White Rose Park (Leeds)). Ze genereren vaste huuropbrengsten, die Immobel jaarlijks 16 miljoen euro aan inkomsten opleveren. Bovendien compenseert de indexering van deze huren voor de stijgende yields.

## Vergunningen | Nieuwe vergunningen verkregen voor belangrijke projecten

In de eerste helft van 2023 werden definitieve vergunningen verkregen voor nieuwe projecten met een totale GDV (Gross Development Value) van 311 miljoen euro.

Immobel heeft definitieve vergunningen verkregen om het voormalige Muntcentrum in het centrum van Brussel om te vormen tot een duurzaam gemengd complex van 70.000 m<sup>2</sup> onder de naam **OXY**. Immobel heeft (namens Immobel Belux Office Development Fund) de definitieve vergunningen verkregen voor **The Muse**, een duurzame kantoorontwikkeling van 9.000 m<sup>2</sup> op een toplocatie in het centrum van Brussel,

---

<sup>2</sup> Solvabiliteitsratio wordt berekend door de nettoschuld te delen door de som van de nettoschuld en het groepsaandeel in het eigen vermogen.

<sup>3</sup> Aandeel Immobel

<sup>4</sup> GDV ("Gross development value"): Totaal verwachte toekomstige omzet (aandeel van de groep) van een project of alle projecten (inclusief projecten met opschortende voorwaarden waarvan het management oordeelt dat er grote kans op overeenkomst is)

<sup>5</sup> Eigendom van Immobel Belux Office Development Fund

en **Saint-Honoré**, een gemengd commercieel en kantoorgebouw van ongeveer 2.700 m<sup>2</sup> in de Rue Saint-Honoré in het 8e arrondissement van Parijs. We kregen de definitieve vergunningen voor de Immobel Home-projecten **Domaine du Fort** in de buurt van Luik (13.000 m<sup>2</sup>) en een nieuwe residentiële wijk in **Tielt** (29.000 m<sup>2</sup>). Er werden ook vergunningen verkregen voor **Brouck'R** in Brussel (37.000 m<sup>2</sup>) en voor **Le Pacifique Issy-Les-Moulineaux** (4.000 m<sup>2</sup>) en **Tati Barbès** in Parijs (7.980 m<sup>2</sup>).

In de eerste helft van 2023 diende Immobel vergunningsaanvragen in voor **Lebeau** in Brussel (36.000 m<sup>2</sup>) en **Kiem** in Luxemburg (23.460 m<sup>2</sup>). Kiem is het eerste vastgoedproject ontworpen volgens een “circulaire” aanpak in Kirchberg. Het is het resultaat van een publiek-private samenwerking met o.a. Fonds Kirchberg. Het complex van 4 gebouwen omvat 148 appartementen, voornamelijk betaalbare woningen.

## Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen

Na de gap-analyse uitgevoerd in Q4 2022, heeft Immobel in de eerste helft van 2023, een jaar eerder dan de deadline, haar actieplan geïmplementeerd om volledig te voldoen aan de **EU Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)** tegen eind 2024. Er is gestart met een beoordeling van de risico's en opportuniteiten (financiële materialiteit) en van de impact die we hebben op de samenleving en het milieu (impactmaterialiteit).

Onze **ESG-aanpak** heeft geleid tot een **award** van het Brussels Gewest voor ons **OXY-project**, waar de renovatiewerkzaamheden deze zomer van start zijn gegaan. Tegelijkertijd is ons eigen hoofdkantoor, **Multi**, **genomineerd voor de European Awards for Excellence van Urban Land Institute**. Deze projecten onderscheiden zich door de hoge mate van behoud en hergebruik van de bestaande structuur, recuperatie van materialen, een volledig CO<sub>2</sub>-vrij energieconcept en zorgt voor verbinding met de **voetgangerszone door middel van een levendig gelijkvloers en openbare voorzieningen**.

## Immobel team en transitie

Immobel staat bekend om het beste talent van de vastgoedmarkt aan te trekken en verder te vormen. De Immobel Academy volgt en stimuleert nauwgezet opkomend talent. Onze inspanningen om deze personen aan te trekken en binnen ons bedrijf te houden, werpen vruchten af. Het Uitvoerend Comité bestaat uit talent ontwikkeld in eigen huis. Deze hechte en gemotiveerde ploeg draagt de waarden, de principes en de uitmuntendheid die Immobel nastreeft sinds de fusie, hoog in het vaandel. De Raad van Bestuur heeft alle vertrouwen in hun capaciteiten om deze periode van volatiele markten te overbruggen. Adel Yahia, die onze CEO Marnix Galle zal opvolgen vanaf 2025, heeft naast zijn leidinggevende rol over de Belgische en Luxemburgse teams de ondersteunende divisies van de Groep succesvol overgenomen. Daarnaast heeft Marnix zijn internationale verantwoordelijkheden overgedragen aan ons nieuw Exco-lid Olivier Thiel. De twee andere leden, Stephanie De Wilde en Karel Breda, leveren eveneens uitstekend werk. Deze nieuwe leiders staan klaar en zijn gemotiveerd om het volgende decennium bij te dragen tot de ontwikkeling van Immobel. Jongere high potentials krijgen kans op meer verantwoordelijkheden, wat motivatie en retentie bevordert.

## B. Projectoverzicht

Overzicht van de belangrijkste projecten in de portefeuille van de Groep ImmoBel op 30 juni 2023 (in volgorde van oppervlakte van het project).

### BELGIË

Project	Oppervlakte 1000(m <sup>2</sup> )	Ligging	Gebruik	Bouw	Oplevering	Aandeel ImmoBel
Slachthuisite	240	Antwerpen	Residentieel	Q2 2022	2030+	30%
Proximus	119	Brussel	Gemengd	Q2 2024	Q1 2027	100%
Oxy	71	Brussel	Gemengd	Q1 2024	Q1 2027	50%
Universalis Park 3	68	Brussel	Gemengd	Q4 2028	2030+	50%
Key West	61	Brussel	Gemengd	Q2 2024	Q4 2028	50%
Panorama	TBD	Brussel	Gemengd	Q3 2020	2030+	40%
Ciney	47	Ciney	Residentieel	Q1 2025	2030+	100%
Multi	46	Brussel	Kantoren	Q1 2019	Q1 2022	50%
Lebeau	39	Brussel	Gemengd	Q4 2024	Q4 2026	100%
Brouck'R	37	Brussel	Gemengd	Q2 2024	Q3 2026	50%
Universalis Park 2	34	Brussel	Residentieel	Q2 2024	Q2 2028	50%
Isala	33	Brussel	Gemengd	Q3 2024	Q2 2026	76%
Îlot Saint-Roch	32	Nijvel	Residentieel	Q1 2022	Q2 2026	100%
Lalys	31	Astene	Residentieel	Q3 2020	Q3 2026	100%
Eghezée	30	Eghezée	Residentieel	Q2 2024	Q3 2029	100%
't Park	27	Tielt	Residentieel	Q1 2023	Q3 2028	100%
O'Sea (phase 3)	24	Oostende	Residentieel	Q2 2022	Q1 2025	100%
O'Sea (phase 2)	24	Oostende	Residentieel	Q3 2019	Q4 2022	100%
Cala	20	Luik	Kantoren	Q3 2018	Q4 2020	30%
Beveren	15	Beveren	Residentieel	Q1 2025	Q1 2027	50%
Domaine du Fort	15	Barchon	Residentieel	Q3 2020	Q1 2026	100%
The Commodore	12	Brussel	Residentieel	Q4 2023	Q1 2026	100%
The Muse	9	Brussel	Kantoren	Q1 2024	Q1 2025	20%
Les Cinq Sapins	9	Waver	Residentieel	Q1 2019	Q1 2024	100%
Héros	4	Brussel	Residentieel	Q4 2022	Q1 2025	100%

## FRANKRIJK

Project	Oppervlakte 1000(m <sup>2</sup> )	Ligging	Gebruik	Bouw	Oplevering	Aandeel Immobil
Rueil-Malmaison	27	Rueil-Malmaison	Gemengd	TBD	TBD	100%
Aubervilliers Zac Du Fort Îlot A	18	Aubervilliers	Residentieel	Q4 2021	Q4 2024	50%
Savigny - Sur - Orge -17/27 Rue Chateaubriand	14	Savigny-sur-orge	Residentieel	Q4 2021	Q3 2024	100%
Aubervilliers Zac Du Fort Îlot B	9	Aubervilliers	Residentieel	Q4 2021	Q2 2024	50%
Paris 14 / Montrouge	9	Paris	Kantoren	Q3 2025	Q2 2027	100%
Tati	8	Paris	Gemengd	Q1 2024	Q4 2025	100%
Bussy St Georges Golf	7	Bussy saint georges	Residentieel	Q2 2022	Q3 2024	100%
Richelieu	6	Paris	Kantoren	Q2 2024	Q4 2025	10%
Osny - 1 Rue De Cergy	6	Osny	Residentieel	Q3 2022	Q3 2025	60%
Avon - 29 Bis Avenue Du Général De Gaulle	5	Avon	Residentieel	Q3 2022	Q4 2024	100%
Bondy Canal	5	Bondy	Residentieel	TBD	TBD	40%
Montevrain - 144 Av T De Champagne	5	Montevrain	Residentieel	Q3 2021	Q4 2023	100%
Paris 19 - Buttes Chaumont	5	Paris	Residentieel	TBD	TBD	100%
Saint-Antoine	5	Paris	Gemengd	Q4 2022	Q3 2024	100%
Nanterre - 48 Boulevard De Pesaro	4	Nanterre	Residentieel	TBD	TBD	100%
Issy Les Moulineaux	4	Issy les moulineaux	Residentieel	TBD	TBD	100%
Othis - La Jalaise	4	Othis	Residentieel	Q3 2022	Q3 2024	100%
St Honoré	3	Paris	Gemengd	Q1 2023	Q3 2024	10%
Montlhery 2 - Ch Des Poutils / Route D'Orléans	2	Montlhery	Residentieel	Q1 2023	Q1 2025	20%

## LUXEMBURG

Project	Oppervlakte 1000(m <sup>2</sup> )	Ligging	Gebruik	Bouw	Oplevering	Aandeel Immobil
Kiem	32	Luxembourg	Gemengd	Q3 2024	Q3 2027	70%
Polvermillen	27	Luxembourg	Gemengd	Q4 2025	Q3 2028	100%
Schoettermarial	22	Luxembourg	Gemengd	Q1 2027	Q2 2029	50%
Liewen	14	Mamer	Residentieel	Q3 2022	Q4 2027	100%
Livingstone - Lot1	13	Luxembourg	Gemengd	Q3 2020	Q2 2023	33%
Total (Gasperich)	12	Luxembourg	Residentieel	Q1 2026	Q3 2027	100%
Cat Club (Rue de Hollerich)	11	Luxembourg	Gemengd	Q3 2027	2030+	100%
River Place	8	Luxembourg	Gemengd	Q2 2025	Q2 2027	100%
Godbrange	7	Godbrange	Residentieel	Q4 2025	Q1 2027	100%
Canal 44	6	Esch-sur-Alzette	Residentieel	Q2 2021	Q1 2025	100%
Thomas	6	Strassen	Kantoren	Q3 2027	Q1 2029	100%
Nova	4	Luxembourg	Kantoren	Q1 2021	Q2 2023	100%
Scorpio	4	Luxembourg	Kantoren	Q4 2025	Q1 2028	20%

## POLEN

Project	Oppervlakte 1000(m <sup>2</sup> )	Ligging	Gebruik	Bouw	Oplevering	Aandeel Immobil
Granary Island	76	Gdansk	Gemengd	Fase 1: Q1 2017 Fase 2: Q2 2019	Fase 1: Q4 2019 Fase 2: Q3 2024	90%
Central Point	28	Warsaw	Kantoren	Q2 2018	Q4 2021	50%

## DUITSLAND

Project	Oppervlakte 1000(m <sup>2</sup> )	Ligging	Gebruik	Bouw	Oplevering	Aandeel Immobil
Gutenberg	25	Berlin	Gemengd	Q1 2025	Q1 2027	100%
Eden	20	Frankfurt	Residentieel	Q3 2019	Q2 2023	100%

## SPANJE

Project	Oppervlakte 1000(m <sup>2</sup> )	Ligging	Gebruik	Bouw	Oplevering	Aandeel Immobil
Four Seasons Marbella Resort	72	Marbella	Leisure	Q1 2025	2030+	50%

### III. TUSSENTIJDSE VERKORTE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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

	NOTES	30-06-23	30-06-22
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		<b>83.638</b>	<b>130.795</b>
Omzet	7	79.086	124.614
Huurinkomsten	8	2.569	4.872
Overige bedrijfsopbrengsten	9	1.983	1.308
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>		<b>-85.459</b>	<b>-117.745</b>
Kostprijs van de omzet	10	-67.579	-103.637
Kosten voor commercialisatie		-19	-184
Administratiekosten	11	-17.861	-13.924
<b>BEDRIJFSWINST</b>		<b>-1.820</b>	<b>13.050</b>
<b>JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>		<b>1.359</b>	<b>1.212</b>
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting	12	1.359	1.212
<b>BEDRIJFSWINST EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, NA AFTREK VAN BELASTING</b>		<b>-461</b>	<b>14.262</b>
Renteopbrengsten		3.796	2.187
Rentelasten		-4.272	-3.644
Overige financiële opbrengsten		1.311	116
Overige financiële kosten		-1.523	-2.729
<b>NETTO FINANCIËLE KOSTEN</b>	13	<b>-688</b>	<b>-4.070</b>
<b>WINSTEN VOOR BELASTINGEN</b>		<b>-1.149</b>	<b>10.192</b>
Belastingen	14	-1.506	-1.293
<b>WINSTEN VAN DE PERIODE</b>		<b>-2.655</b>	<b>8.899</b>
Aandeel van de minderheidsbelangen		136	-240
<b>AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP</b>		<b>-2.791</b>	<b>9.139</b>
<b>WINSTEN VAN DE PERIODE</b>		<b>-2.655</b>	<b>8.899</b>
<b>Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening</b>		<b>5.255</b>	<b>1.690</b>
Omrekeningsverschillen		226	-204
Cash flow hedging		5.029	1.894
<b>TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>5.255</b>	<b>1.690</b>
<b>GLOBAAL WINSTEN VAN DE PERIODE</b>		<b>2.600</b>	<b>10.589</b>
Aandeel van de minderheidsbelangen		-211	102
<b>AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP</b>		<b>2.811</b>	<b>10.487</b>
<b>WINST PER AANDEEL (€) (BASIS / VERWATERD)</b>	10	<b>-0,28</b>	<b>0,92</b>



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

ACTIVA	NOTES	30-06-23	31-12-22
<b>VASTEACTIVA</b>		<b>373.341</b>	<b>362.294</b>
Immateriële vaste activa		1.573	1.357
Materiële vaste activa		3.650	4.122
Activa opgenomen als gebruiksrecht	16	8.655	9.937
Vastgoedbeleggingen	17	66.990	67.686
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	18	148.237	144.891
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	18	116.022	111.527
Uitgestelde belastingvorderingen	19	23.529	21.733
Overige financiële vaste activa		3.479	
Garanties en deposito's		1.207	1.041
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>1.322.867</b>	<b>1.385.733</b>
Vorraden	20	1.047.330	985.726
Handelsvorderingen	21	21.019	17.591
Contractactiva	22	24.135	42.148
Fiscale vorderingen		264	988
Vooruitbetalingen en overige vorderingen	23	47.157	56.217
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	18	8.821	3.450
Overige financiële vlottende activa		5.781	3.687
Geldmiddelen en kasequivalenten	24	168.360	275.926
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1.696.208</b>	<b>1.748.027</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	30-06-23	31-12-22
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>544.941</b>	<b>573.140</b>
EIGEN VERMOGEN TOEKOMEND AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP		528.609	556.552
Kapitaal		97.257	97.257
Ingehouden winsten		428.905	456.249
Reserves		2.448	3.046
MINDERHEIDSBELANGEN		16.332	16.588
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>680.567</b>	<b>744.480</b>
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		567	567
Uitgestelde belastingschulden	19	23.834	21.136
Financiële schulden	24	656.166	722.777
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>470.700</b>	<b>430.408</b>
Voorzieningen		4.222	3.829
Financiële schulden	24	258.752	179.723
Handelsschulden	25	66.452	98.384
Contract verplichtingen	26	70.276	51.485
Fiscale schulden		1.763	13.057
Sociale schulden, btw en andere belastingschulden		16.550	20.021
Overlopende rekeningen en overige te betalen bedragen		21.143	34.339
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	18	31.542	29.570
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>1.696.208</b>	<b>1.748.027</b>

## C. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizenden EUR)

	NOTES	30/06/2023	30/06/2022
Bedrijfsopbrengsten		83.638	130.795
Bedrijfskosten		-85.459	-117.745
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	11	2.297	2.371
Wijziging van voorzieningen		438	567
<b>KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL</b>		<b>914</b>	<b>15.988</b>
Schommeling van het bedrijfskapitaal	28	-61.128	-29.858
<b>KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>-60.214</b>	<b>-13.870</b>
Betaalde belastingen	14	-13.177	-2.332
<b>NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>-73.391</b>	<b>-16.202</b>
Aanschaffingen van immateriële, materiële vaste activa en overige investeringen		-1.338	-3.034
Verkopen van immateriële, materiële vaste activa en overige investeringen		364	27
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	18	10.789	105.685
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	18	-29.605	-144.596
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	18	7.928	45.501
Ontvangen rente	13	3.796	2.187
<b>NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>-8.066</b>	<b>5.770</b>
Opbrengsten uit leningen	24	100.742	234.217
Terugbetaling leningen	24	-87.108	-195.180
Betaalde rente	13	-9.329	-8.061
Opbrengsten uit verkoop van eigen aandelen			68
Betaalde bruto dividenden		-30.414	-30.409
<b>NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>-26.109</b>	<b>635</b>
<b>TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN</b>		<b>-107.566</b>	<b>-9.797</b>
<b>VERANDERING VAN TOEPASSINGSGBIED OF CONSOLIDATIEMETHODE</b>			
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE</b>		<b>275.926</b>	<b>273.377</b>
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE</b>		<b>168.360</b>	<b>263.580</b>

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

	KAPITAAL	INGEHOUDE EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	EIGEN AANDELEN RESERVE	RESERVES IN VERBAND MET WISSELKOERS-VERSCHILLEN	GEACCUMULEERDE ACTUARIELE WINSTEN EN VERLIEZEN	RESERVE IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOERENKENBAAR 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
<b>Gloobaal resultaat van het boekjaar</b>		<b>-3.637</b>			<b>247</b>		<b>6.201</b>	<b>2.811</b>	<b>-211</b>	<b>2.600</b>
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigen		-30.414						-30.414	-42	-30.456
Overige wijzigingen		-339						-339	-3	-342
<b>Transacties met eigenaren van de vennootschap</b>		<b>-30.753</b>						<b>-30.753</b>	<b>-45</b>	<b>-30.798</b>
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

	KAPITAAL	INGEHOUDE EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	EIGEN AANDELEN RESERVE	RESERVES IN VERBAND MET WISSELKOERS-VERSCHILLEN	GEACCUMULEERDE ACTUARIELE WINSTEN EN VERLIEZEN	RESERVE IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOERENKENBAAR AAN DE EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP	MINDER-HEIDS-BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2022										
Situatie op 01-01-2022	97.256	349.109	124.869	-1.204	1.326	434	-223	571.567	11.352	582.919
Resultaat van de periode		9.139						9.139	-240	8.899
Andere elementen van het globaal resultaat		-204			-299		1.851	1.348	342	1.690
<b>Gloobaal resultaat van het boekjaar</b>		<b>8.935</b>			<b>-299</b>		<b>1.851</b>	<b>10.487</b>	<b>102</b>	<b>10.589</b>
Transacties op eigen aandelen		-73		68				-5		-5
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigen		-30.409						-30.409		-30.409
Wijzigingen in de consolidatiekring		-457						-457	528	71
Overige wijzigingen		-27		-1				-28		-28
<b>Transacties met eigenaren van de vennootschap</b>		<b>-30.966</b>		<b>67</b>				<b>-30.899</b>	<b>528</b>	<b>-30.371</b>
Schommelingen van het boekjaar		-22.031		67	-299		1.851	-20.412	630	-19.782
Situatie op 30-06-2022	97.256	327.078	124.869	-1.137	1.027	434	1.628	551.155	11.982	563.137

Zoals goedgekeurd werd door de algemene vergadering van 9 mei 2023 werd aan de aandeelhouders een brutodividend van 30.414 duizend EUR (of 3,05 EUR per aandeel exclusief ingekochte eigen aandelen) uitgekeerd. Het maatschappelijk kapitaal van Immobel NV wordt vertegenwoordigd door 9.997.356 gewone aandelen, inclusief 25.434 ingekochte eigen aandelen.

Per 30 juni 2023 zijn er in het lopende jaar geen ingekochte eigen aandelen verkocht.

Overeenkomstig IAS 32 worden deze ingekochte eigen aandelen in mindering gebracht op het eigen vermogen. Deze ingekochte eigen aandelen hebben geen stem- of dividendrechten.

Op 30 juni 2023 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.

De omrekeningsverschillen houden verband met Poolse entiteiten waarvoor de functionele valuta de zloty is en met Britse entiteiten waarvoor de functionele valuta het pond sterling is.

## E. Toelichtingen bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde jaarrekening

### Toelichting 1. Basis van voorbereiding

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

De tussentijdse verkorte geconsolideerde jaarrekening per en voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2023 is opgesteld in overeenstemming met de boekhoudnorm IAS 34, Tussentijdse financiële verslaggeving, zoals goedgekeurd in de Europese Unie. Ze moet worden gelezen in samenhang met de meest recente geconsolideerde jaarrekening van de Groep per en voor het jaar eindigend op 31 december 2022 ('meest recente jaarrekening'). Ze bevat niet alle informatie die vereist is voor een volledige volgens de IFRS-normen opgestelde jaarrekening. Er werden evenwel geselecteerde toelichtingen opgenomen om gebeurtenissen en transacties toe te lichten die belangrijk zijn om de wijzigingen in de financiële positie en prestaties van de Groep sinds de laatste jaarrekening te begrijpen.

Het bestuursorgaan van de Vennootschap heeft die tussentijdse jaarrekening op 14 september 2023 goedgekeurd voor publicatie.

### Toelichting 2. Boekhoudkundige beginselen en methoden

Behoudens wat hierna wordt vermeld, zijn de in deze tussentijdse jaarrekening toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving dezelfde als die welke in de geconsolideerde jaarrekening van de Groep per en voor het jaar eindigend op 31 december 2022 zijn toegepast.

#### Normen en interpretaties van toepassing voor het jaar beginnend op of na 1 januari 2023

Voor jaarperiodes die beginnen na 1 januari 2023 zijn een aantal nieuwe standaarden voor jaarrekeningen en wijzigingen op standaarden voor jaarrekeningen van kracht.

Er zijn geen nieuwe of gewijzigde standaarden of interpretaties die voor het eerst van toepassing zijn op het halfjaarbericht voor de periode van zes maanden eindigend op 30 juni 2023 die een significante invloed hebben op de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële overzichten.

De Groep heeft geen van de komende nieuwe of gewijzigde standaarden voor jaarrekeningen vervroegd toegepast bij het opstellen van deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële overzichten.

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 in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening:

- Classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend (uitgegeven op 23 januari 2020);
- Classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend - Uitstel van ingangsdatum (uitgegeven op 15 juli 2020); en
- Langlopende verplichtingen met convenanten (uitgegeven op 31 oktober 2022)

**Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend**, uitgegeven op 23 januari 2020, verduidelijken een criterium in IAS 1 voor het classificeren van een verplichting als langlopend: de vereiste voor een entiteit om het recht te hebben om de afwikkeling van de verplichting met ten minste twaalf maanden na de verslagperiode uit te stellen.

**De wijzigingen:**

- specificeren dat het recht van een entiteit om de afwikkeling uit te stellen moet bestaan aan het eind van de verslagperiode;
- verduidelijken dat classificatie niet wordt beïnvloed door intenties of verwachtingen van het management over de vraag of de entiteit haar recht op uitstel van afwikkeling zal uitoefenen;
- verduidelijken hoe leenvoorwaarden de classificatie beïnvloeden; en
- verduidelijken vereisten voor de classificatie van verplichtingen die een entiteit zal of kan afwikkelen door eigenvermogensinstrumenten uit te geven.

Op 15 juli 2020 publiceerde de **IASB Classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend - Uitstel van ingangsdatum (Wijziging in IAS 1)** waarbij de ingangsdatum van de wijzigingen van januari 2020 met één jaar werd uitgesteld.

Op 31 oktober 2022 bracht de IASB de aanpassing **Langlopende verplichtingen met convenanten** uit, waarmee IAS 1 wordt gewijzigd en die specificeert dat convenanten (d.w.z. voorwaarden in een leenovereenkomst) waaraan na de verslagdatum moet worden voldaan, geen invloed hebben op de classificatie van schulden als kortlopend of langlopend op de verslagdatum. In plaats daarvan vereisen de wijzigingen dat een onderneming informatie over deze convenanten verstrekt in de toelichtingen bij de jaarrekening.

Alle wijzigingen zijn van toepassing op verslagperioden die beginnen op of na 1 januari 2024, waarbij eerdere toepassing is toegestaan. De wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

**Wijzigingen in IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting bij verkoop en leaseback**, uitgegeven op 22 september 2022, introduceren een nieuw boekhoudmodel dat van invloed zal zijn op hoe een verkoper-lessee variabele leasebetalingen in een sale-and-leasebacktransactie verwerkt.

**Volgens dat nieuwe boekhoudmodel voor variabele betalingen zal een verkoper-lessee:**

- geschatte variabele leasebetalingen opnemen bij de initiële waardering van een leaseverplichting in een sale-and-leasebacktransactie; en
- na de eerste opname de algemene vereisten toepassen voor de latere verwerking van de leaseverplichting, zodat hij geen winst of verlies opneemt met betrekking tot het gebruiksrecht dat hij behoudt.

Deze wijzigingen leiden niet tot een wijziging in de verwerking van andere leaseovereenkomsten dan die welke ontstaan bij een sale-and-leasebacktransactie.

De wijzigingen zijn met terugwerkende kracht van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2024, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

**Wijzigingen in IAS 12 Winstbelastingen: Internationale belastinghervorming – Pillar Two Modelregels,** uitgegeven op 23 mei 2023, voorzien in een tijdelijke verplichte vrijstelling van administratieve verwerking van uitgestelde belastingen die voortvloeit uit wetgeving ter uitvoering van de GloBE-modelregels. Onder de vrijstelling zijn bedrijven effectief vrijgesteld van informatieverstating over uitgestelde belasting in verband met de bij te heffen belasting (top-up tax). Ze moeten echter wel meedelen dat ze de vrijstelling hebben toegepast. De vrijstelling is onmiddellijk van kracht en geldt met terugwerkende kracht. Ze is van toepassing totdat de IASB besluit om ze te schrappen of om ze permanent te maken.

De wijzigingen brengen ook nieuwe verplichtingen inzake informatieverstating met zich mee zodra de belastingwetgeving tot wet wordt verheven, maar voordat de bij te heffen belasting in werking treedt en nadat de bij te heffen belasting in werking treedt. Deze nieuwe verplichtingen inzake informatieverstating gelden vanaf 31 december 2023. De wijzigingen introduceren geen nieuwe verplichtingen met betrekking tot informatieverstating in de jaarrekening in tussentijdse perioden die eindigen op of voor 31 december 2023.

Deze wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

**Wijzigingen in IAS 7 Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële instrumenten: Toelichtingen: Financieringsregelingen voor leveranciers,** uitgegeven op 25 mei 2023, introduceren aanvullende verplichtingen inzake informatieverstating voor bedrijven die financieringsovereenkomsten met leveranciers aangaan. De wijzigingen zijn van kracht voor perioden die beginnen op of na 1 januari 2024, waarbij eerdere toepassing is toegestaan. Er geldt echter enige vrijstelling van het verstrekken van bepaalde informatie in het jaar van de initiële toepassing. Deze wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

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

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

De belangrijkste boekhoudkundige oordelen en ramingen per 30 juni 2023 zijn dezelfde als die op de pagina 206 (geconsolideerde jaarrekening) van het Jaarverslag 2022. Zij hebben voornamelijk betrekking op vastgoedbeleggingen, uitgestelde belastingvorderingen en voorraden. Elk van deze punten wordt in dit verslag behandeld onder respectievelijk de toelichtingen 15, 17 en 18.

### Toelichting 4: Voornaamste risico's en onzekerheden

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

Het bestuursorgaan is van oordeel dat de voornaamste risico's en onzekerheden die zijn vermeld op pagina 181 en volgende (bestuursverslag) van het jaarverslag 2022 en op de pagina 206 nog steeds relevant zijn voor de resterende maanden van 2023.

## Toelichting 5. Consolidatiekring

Wijzigingen in de consolidatiekring - aantal entiteiten	30/06/2023	31/12/2022
Dochterondernemingen - globale consolidatie	158	160
Joint ventures - vermogensmutatie	51	50
Geassocieerde ondernemingen - vermogensmutatie	8	8
<b>TOTAAL</b>	<b>217</b>	<b>218</b>

**In de eerste helft van 2023 werden de volgende wijzigingen vastgesteld:**

**Is toegetreden tot de consolidatiekring:**

- Kiem 2050 S.à r.l., 70% eigendom (gezamenlijke zeggenschap met partner volgens aandeelhoudersovereenkomst)

**Hebben de consolidatiekring verlaten:**

- Immobel Carry LP, voorheen 90% eigendom
- Immobel GP (Scotland) Ltd, voorheen 90% eigendom

## Toelichting 6. Operationeel segment – Financiële informatie per geografisch segment

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

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)	30/06/2023	30/06/2022
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		<b>111.696</b>	<b>154.262</b>
Omzet		99.733	142.644
Huurinkomsten		9.165	7.721
Overige bedrijfsopbrengsten		2.798	3.897
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>		<b>-107.206</b>	<b>-137.702</b>
Kostprijs van de omzet		-86.949	-120.827
Kosten voor commercialisatie		-18	-184
Administratiekosten		-20.238	-16.691
<b>BEDRIJFSWINST</b>		<b>4.490</b>	<b>16.560</b>
<b>JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>		<b>-2</b>	<b>-2</b>
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting		-2	-2
<b>BEDRIJFSWINST EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, NA AFTREK VAN BELASTING</b>		<b>4.488</b>	<b>16.558</b>
Renteopbrengsten		3.333	1.568
Rentelasten		-8.463	-4.833
Overige financiële opbrengsten / kosten		-410	-2.609
<b>NETTO FINANCIËLE KOSTEN</b>		<b>-5.539</b>	<b>-5.874</b>
<b>WINSTEN VOOR BELASTINGEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>-1.051</b>	<b>10.684</b>
Belastingen		-1.745	-1.777
<b>WINSTEN VAN DE PERIODE</b>		<b>-2.796</b>	<b>8.907</b>
Aandeel van de minderheidsbelangen		-5	-232
<b>AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP</b>		<b>-2.791</b>	<b>9.139</b>

	EUR ('000)	BEDRIJFS-RESULTAAT		BEDRIJFS-RESULTAAT	
		OMZET	30/06/2023	OMZET	30/06/2022
België		48.034	8.205	78.781	21.263
Luxemburg		11.708	2.997	16.661	2.062
Frankrijk		30.692	-3.226	32.344	-2.214
Duitsland		8.451	-239	14.350	-943
Polen		548	807	508	-761
Spanje			-198		-62
Verenigd koninkrijk		300	-3.858		-2.787
<b>TOTAAL GECONSOLIDEERD</b>		<b>99.733</b>	<b>4.488</b>	<b>142.643</b>	<b>16.558</b>

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>268.875</b>	<b>258.956</b>
Immateriële en materiële vaste activa		5.223	5.479
Activa opgenomen als gebruiksrecht		8.655	9.937
Vastgoedbeleggingen		132.852	133.520
Deelnemingen en voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		75.043	70.728
Uitgestelde belastingvorderingen		29.253	27.008
Overige vaste activa		17.850	12.284
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>1.771.685</b>	<b>1.840.242</b>
Voorraden		1.441.527	1.360.703
Handelsvorderingen		24.473	24.309
Contractactiva		24.369	45.128
Fiscale vorderingen en overige vlottende activa		77.676	88.252
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		7.531	6.588
Geldmiddelen en kasequivalenten		196.109	315.262
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>2.040.559</b>	<b>2.099.198</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>EUR ('000)</b>	<b>544.346</b>	<b>572.644</b>
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>786.298</b>	<b>847.078</b>
Financiële schulden		760.374	824.153
Uitgestelde belastingschulden		25.357	22.358
Overige langlopende verplichtingen		567	567
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>709.915</b>	<b>679.476</b>
Financiële schulden		395.630	318.445
Handelsschulden		76.875	113.780
Contract verplichtingen		78.025	61.470
Fiscale schulden en overige kortlopende verplichtingen		142.122	168.699
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		17.262	17.083
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>2.040.559</b>	<b>2.099.198</b>



### Per 30 juni 2023:

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SEGMENT VASTE ACTIVA	SEGMENT VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN <sup>1</sup>	GECONSOLIDEERD
België		12.652	1.072.287		1.084.939
Luxemburg		27.573	185.322		212.895
Frankrijk		44.149	223.204		267.353
Duitsland		2	37.114		37.116
Polen		12	100.351		100.363
Spanje		310	27.790		28.100
Verenigd koninkrijk		62.051	-1.822		60.229
Niet-toegewezene elementen <sup>1</sup>				249.564	249.564
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>146.749</b>	<b>1.644.246</b>	<b>249.564</b>	<b>2.040.559</b>

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SECTORIËLE PASSIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN <sup>1</sup>	GECONSOLIDEERD
België		936.824		936.824
Luxemburg		123.971		123.971
Frankrijk		189.541		189.541
Duitsland		52.810		52.810
Polen		102.042		102.042
Spanje		5.525		5.525
Verenigd koninkrijk		50.753		50.753
Niet-toegewezene elementen <sup>1</sup>			34.747	34.747
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.461.466</b>	<b>34.747</b>	<b>1.496.213</b>

### Op 31 december 2022:

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SEGMENT VASTE ACTIVA	SEGMENT VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN <sup>1</sup>	GECONSOLIDEERD
België		13.481	994.168		1.007.649
Luxemburg		28.017	201.771		229.788
Frankrijk		44.982	237.635		282.617
Duitsland		2	44.369		44.371
Polen		29	82.317		82.346
Spanje		383	27.163		27.546
Verenigd koninkrijk		62.065	3.550		65.615
Niet-toegewezene elementen <sup>1</sup>				359.265	359.265
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>148.959</b>	<b>1.590.974</b>	<b>359.265</b>	<b>2.099.198</b>

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SEGMENT PASSIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN <sup>1</sup>	GECONSOLIDEERD
België		973.358		973.358
Luxemburg		128.411		128.411
Frankrijk		198.079		198.079
Duitsland		59.144		59.144
Polen		66.454		66.454
Spanje		5.949		5.949
Verenigd koninkrijk		52.227		52.227
Niet-toegewezene elementen <sup>1</sup>			42.932	42.932
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.483.622</b>	<b>42.932</b>	<b>1.526.554</b>

(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	30/06/2023
België	354.016	320.392	71.628	746.036
Luxemburg	27.833	197.627		225.460
Frankrijk	232.629	61.563		294.192
Duitsland		105.656		105.656
Polen	41.046	81.846		122.892
Spanje		18.904		18.904
Verenigd koninkrijk	61.239			61.239
<b>TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>716.763</b>	<b>785.988</b>	<b>71.628</b>	<b>1.574.379</b>

VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN EUR ('000)	Kantoren	Residentieel	Verkaveling	31/12/2022
België	352.681	306.298	80.192	739.171
Luxemburg	27.625	151.098		178.723
Frankrijk	220.397	59.922		280.319
Duitsland		112.465		112.465
Polen	38.739	65.463		104.202
Spanje		18.254		18.254
Verenigd koninkrijk	61.089			61.089
<b>TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>700.531</b>	<b>713.500</b>	<b>80.192</b>	<b>1.494.223</b>

De voornaamste bewegingen in voorraden en vastgoedbeleggingen zijn toe te schrijven aan de verdere ontwikkeling van alle projecten in de portfolio met als voornaamste bewegingen Granaria in Polen en Saint Antoine in Frankrijk en aan de acquisitie van Gasperich in Luxemburg.

EUR ('000)	30/06/2023		
	Segment informatie	Aanpassingen	Gepubliceerde informatie
Omzet	99.733	-20.647	79.086
Bedrijfsresultaat	4.488	-4.949	-461
Balans totaal	2.040.559	-344.352	1.696.208

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. Opbrengsten

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	30/06/2023
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
<b>Totaal</b>	<b>7 827</b>	<b>70 620</b>	<b>639</b>	<b>79 086</b>

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	30/06/2022
België	40.106	29.578	2.393	72.077
Luxemburg	1.004	11.840		12.844
Frankrijk	10	24.921		24.931
Duitsland		14.350		14.350
Polen		412		412
<b>Totaal</b>	<b>41.120</b>	<b>81.101</b>	<b>2.393</b>	<b>124.614</b>

Voor België worden de inkomsten voornamelijk gegenereerd door Lalys, O'Sea, Barchon en St Roch voor residentiële projecten en door Guimard voor kantoren, terwijl de inkomsten voor Duitsland door Eden, voor Luxemburg door Canal en voor Frankrijk door verschillende residentiële projecten worden gegenereerd. De inkomsten uit residentiële projecten zijn lager, voornamelijk omdat er minder projecten in verkoop zijn door de lagere vergunningsactiviteit van de afgelopen jaren en de inkomsten uit kantoorprojecten zijn lager, voornamelijk door beperkte kantoortransacties in de eerste helft van 2023.

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

### Verkoop van kantoorgebouwen

#### Overeenkomstig IFRS 15 beoordeelt Immoebel 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	30/06/2023
<b>KANTOREN</b>		7.827		7.827
<b>RESIDENTIEEL</b>		548	70.072	70.620
Wooneenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig			70.072	70.072
Wooneenheid van een project - Andere		548		548
<b>VERKAVELING</b>		639		639
<b>TOTAAL OMZET</b>		9.014	70.072	79.086

	EUR ('000)	Tijdstip van opbrengsten		
		Nauwkeurig tijdstip	Progressief	30/06/2022
<b>KANTOREN</b>		18.584	22.536	41.120
<b>RESIDENTIEEL</b>		412	80.689	81.101
Wooneenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig			80.689	80.689
Wooneenheid van een project - Andere		412		412
<b>VERKAVELING</b>		2.393		2.393
<b>TOTAAL OMZET</b>		21.389	103.225	124.614

De verkoop van Guimard werd opgenomen als een ‘overdracht op een nauwkeurig tijdstip’.

De transactieprijs met betrekking tot niet-gerealiseerde of gedeeltelijk gerealiseerde prestatieverplichtingen op 30 juni 2023 bedroeg EUR 113 miljoen.

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).

Het management van de Groep schat dat 86% van de prijs toegewezen aan deze uitstaande prestatieverplichtingen per 30 juni 2023 in het volgende jaar zal worden opgenomen als opbrengst.

## Toelichting 8. Huurinkomsten

Een uitsplitsing per geografisch segment geeft het volgende resultaat:

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
België		218	2.592
Frankrijk		1.447	1.455
Luxemburg		904	825
<b>TOTAAL HUURINKOMSTEN</b>		<b>2.569</b>	<b>4.872</b>

Voor de projecten Rueil-Malmaison in Frankrijk en Thomas in Luxemburg dragen hieraan bij. Het project Isala worden niet langer onderhevig aan huurinkomsten.

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

## Toelichting 9. Andere bedrijfsopbrengsten

Uitsplitsing als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
Overige opbrengsten		1.983	1.308
<b>TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		<b>1.983</b>	<b>1.308</b>

De stijging tegenover vorig boekjaar is voornamelijk het gevolg van invorderingen van belastingen en inhoudingen en diverse herfactureringen.

## Toelichting 10. Kostprijs van de omzet

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

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
België		-30.376	-53.792
Luxemburg		-5.420	-12.155
Frankrijk		-22.554	-21.974
Duitsland		-8.507	-15.162
Polen		-542	-554
Spanje		-62	
Verenigd koninkrijk		-119	
<b>TOTAAL KOSTPRIJS VAN DE OMZET</b>		<b>-67.579</b>	<b>-103.637</b>

Voor België wordt de kostprijs van de omzet voornamelijk gegenereerd door Lalys, O'Sea, Barchon, St Roch en Guimard, terwijl hij voor Duitsland door Eden, voor Luxemburg door Canal en voor Frankrijk door andere residentiële projecten wordt gegenereerd. De kostprijs van de omzet voor residentiële projecten is lager, voornamelijk omdat er minder projecten in verkoop zijn door de lagere vergunningsactiviteit van de afgelopen jaren.

## Toelichting 11. Administratiekosten

Uitsplitsing als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
Personeelkosten		-9.551	-4.546
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		-2.297	-2.371
Overige bedrijfskosten		-6.013	-7.007
<b>TOTAAL ADMINISTRATIEKOSTEN</b>		<b>-17.861</b>	<b>-13.924</b>

In het algemeen zijn de administratiekosten gestegen doordat de activiteiten van Immobel Capital Partners in Londen werden afgesloten en Immobel France werd geherstructureerd.

#### Personeelskosten:

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité		-18.088	-7.069
Gekapitaliseerde opvolgingskosten van projecten opgenomen onder de voorraden		10.126	5.756
Sociale lasten		-1.573	-1.703
Pensioenkosten			-30
Andere		-16	-963
<b>TOTAAL PERSONEELSKOSTEN</b>		<b>-9.551</b>	<b>-4.546</b>

De stijging van de bezoldigingen en erelonen van het personeel en van de leden van het Directiecomité is voornamelijk het gevolg van de uitzonderlijke kosten met betrekking tot de vertrekvergoedingen betaald naar aanleiding van de afsplitsing van Immobel Capital Partners en de herstructurering van Immobel France. De stijging van de kosten voor projectopvolging gekapitaliseerd onder 'voorraden' is het resultaat van een meer nauwkeurige toewijzing van de kosten aan de verschillende projecten.

#### Afschrijving, waardevermindering en bijzondere waardevermindering van activa:

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa, en vastgoedbeleggingen		-2.297	-2.223
Waardeverminderingen op handelsvorderingen			-148
<b>TOTAAL AFSCRJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA</b>		<b>-2.297</b>	<b>-2.371</b>

#### Overige operationele kosten:

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
Diensten en diverse goederen		-4.475	-6.237
Overige exploitatiekosten		-1.101	-203
Voorzieningen		-437	-567
<b>TOTAAL OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN</b>		<b>-6.013</b>	<b>-7.007</b>

#### Hoofdbestanddelen van diensten en andere goederen:

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
Huurkosten van de maatschappelijke zetels		-949	-796
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden		-2.497	-4.577
Overige diensten en diverse goederen waaronder de leveringen aan de onderneming, de reclame-, onderhouds- en herstellingskosten op projecten bestemd voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling		-1.029	-864
<b>TOTAAL DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN</b>		<b>-4.475</b>	<b>-6.237</b>

## Toelichting 12. 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)	30/06/2023	30/06/2022
Bedrijfsresultaat		6.964	3.500
Financieel resultaat		-4.851	-1.804
Belastingen		-754	-484
<b>WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE</b>		<b>1.359</b>	<b>1.212</b>

De daling van het aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde deelnemingen is voornamelijk te wijten aan de hogere financiële lasten van het project Multitower in België, van Central point in Polen en van White rose park in het Verenigd Koninkrijk.

Nadere informatie over joint ventures en geassocieerde deelnemingen is te vinden in toelichting 18.

## Toelichting 13. Netto financiële kosten

Het financieel resultaat kan als volgt worden uitgesplitst:

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
Rentelasten op basis van de effective rentemethode		-9.329	-8.061
Gekapitaliseerde rente op projecten in ontwikkeling		5.057	4.513
Renteopbrengsten		3.796	2.187
Overige financiële opbrengsten en kosten		-212	-2.709
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-688</b>	<b>-4.070</b>

De rente-inkomsten stegen vooral dankzij de opbrengsten van kortetermijnbeleggingen van het surplus aan kasmiddelen en hogere rentebaten op voorschotten aan joint ventures en geassocieerde maatschappijen..

## Toelichting 14. Inkomstenbelasting

De inkomstenbelasting ziet er als volgt uit:

	EUR ('000)	30/06/2023	30/06/2022
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige boekjaar		-1.943	-2.405
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren		-664	336
Uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen		1.101	776
<b>TOTALE BELASTINGEN OPGENOMEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>-1.506</b>	<b>-1.293</b>
Lopende belastingen		-2.607	-2.069
Wijzigingen van de fiscale vorderingen en verplichtingen		-10.570	-263
<b>BETAALDE BELASTINGEN (KASSTROOMOVERZICHT)</b>		<b>-13.177</b>	<b>-2.332</b>

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

## Toelichting 15. 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)	30/06/2023	30/06/2022
<b>Nettoresultaat van de periode toerekenbaar aan de eigenaars van de vennootschap</b>	<b>EUR ('000)</b>	<b>-2.791</b>	<b>9.139</b>
<b>Globaal resultaat van de periode</b>	<b>EUR ('000)</b>	<b>2.811</b>	<b>10.487</b>
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	-26.965
Eigen aandelen vervreemd			1.531
<b>Aantal aandelen uitstaan op 30 Juni</b>		<b>9.971.922</b>	<b>9.971.922</b>
<b>Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen (basic)</b>		<b>9.970.986</b>	<b>9.970.986</b>
<b>Nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel</b>		<b>-0,280</b>	<b>0,917</b>

## Toelichting 16. Met een gebruiksrecht overeenstemmende activa

De met een gebruiksrecht overeenstemmende activa evolueren als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
<b>AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		<b>12.553</b>	<b>6.708</b>
Aankopen			10.115
Verkopen en buitengebruikstellingen		-2.814	-4.270
<b>AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE</b>		<b>9.739</b>	<b>12.553</b>
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		<b>-2.616</b>	<b>-2.936</b>
Afschrijvingen		-1.071	-2.747
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen		2.603	3.067
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE</b>		<b>-1.084</b>	<b>-2.616</b>
<b>NETTO BOEKWAARDE PER 30 JUNI 2023 / 31 DECEMBER 2022</b>		<b>8.655</b>	<b>9.937</b>

## Toelichting 17. Vastgoedbeleggingen

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

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
<b>AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		<b>72.327</b>	<b>178.741</b>
Verkopen/Uittrede van de consolidatiekring			-2.952
Netto boekw aarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van/naar voorraden			-103.462
<b>AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE</b>		<b>72.327</b>	<b>72.327</b>
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		<b>-4.641</b>	<b>-4.742</b>
Afschrijvingen		-696	-2.810
Afschrijvingen en bijzondere w aardeverminderingen geannuleerd na verkoop/uittrede van de consolidatiekring			2.911
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE</b>		<b>-5.337</b>	<b>-4.641</b>
<b>NETTO BOEKWAARDE PER 30 JUNI 2023 / 31 DECEMBER 2022</b>		<b>66.990</b>	<b>67.686</b>

De belangrijkste projecten in vastgoedbeleggingen zijn Rueil-Malmaison in Frankrijk en Thomas in Luxemburg.

De gebruiksduur 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. Er zijn geen aanwijzingen voor significante veranderingen in de reële waarde (zowel naar boven als naar beneden), de reële waarde van de vastgoedbeleggingen is in lijn met de boekwaarde.

## Toelichting 18. 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)	30/06/2023	31/12/2022
Deelnemingen in joint ventures		137.768	135.495
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen		10.469	9.396
<b>TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE</b>		<b>148.237</b>	<b>144.891</b>
	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Voorschotten van joint ventures - kortlopende verplichtingen		-31.542	-29.570
<b>TOTAAL VOORSCHOTTEN VAN JOINT VENTURES</b>		<b>-31.542</b>	<b>-29.570</b>
Voorschotten aan joint ventures - vaste activa		113.962	110.097
Voorschotten aan joint ventures - vlottende activa		2.060	1.430
<b>TOTAAL VOORSCHOTTEN AAN JOINT VENTURES</b>		<b>116.022</b>	<b>111.527</b>
Voorschotten aan geassocieerde ondernemingen - vaste activa		8.821	3.450
Voorschotten aan geassocieerde ondernemingen - vlottende activa			
<b>TOTAAL VOORSCHOTTEN AAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>		<b>8.821</b>	<b>3.450</b>
	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Aandeel in het resultaat van de joint ventures		1.413	67.657
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen		-54	-476
<b>AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>		<b>1.359</b>	<b>67.181</b>

In overeenstemming met de overeenkomst waarbij de joint ventures en geassocieerde deelnemingen worden opgericht, zijn de Groep en de andere investeerders overeengekomen, indien nodig, aanvullende bijdragen te doen in verhouding tot hun belangen om eventuele verliezen te dekken, tot een maximumbedrag van 33.876 duizend 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)	30/06/2023	31/12/2022
<b>WAARDE OP 1 JANUARI</b>		<b>144.891</b>	<b>156.532</b>
Aandeel in het resultaat		1.359	
Aanschaffingen en kapitaalinjecties		18.330	40.233
Wijzigingen van de consolidatiekring			82.637
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-8.245	-43.587
Verkopen of vereffening van joint ventures en geassocieerde ondernemingen			-83.680
Terugbetaling kapitaal		-9.925	-8.827
Overige wijzigingen		1.827	1.583
<b>WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE</b>		<b>3.346</b>	<b>-11.641</b>
<b>WAARDE OP 30 JUNI 2023 / 31 DECEMBER 2022</b>		<b>148.237</b>	<b>144.891</b>

	ACTIVA - EUR ('000)		VERPLICHTINGEN - EUR ('000)	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<b>WAARDE OP 1 JANUARI</b>	<b>114.977</b>	<b>114.833</b>	<b>-29.570</b>	<b>-38.824</b>
Aanschaffingen en kapitaalinjecties	10.306	79.217	-3.825	-99.848
Terugbetaling kapitaal	-669	-67.291	2.477	90.174
Wijzigingen van de consolidatiekring		-12.800		17.005
Omrekeningsverschillen				2.202
Overige wijzigingen	229	1.018	-624	-279
<b>WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE</b>	<b>9.866</b>	<b>144</b>	<b>-1.972</b>	<b>9.254</b>
<b>WAARDE OP 30 JUNI 2023 / 31 DECEMBER 2022</b>	<b>124.843</b>	<b>114.977</b>	<b>-31.542</b>	<b>-29.570</b>

Aangezien er geen aanwijzingen van bijzondere waardevermindering zijn, is er geen onderzoek op waardevermindering uitgevoerd voor de deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de vermogensmutatiemethode.

De gewogen gemiddelde rentevoet op leningen aan/van joint ventures en geassocieerde deelnemingen bedraagt 5,08% op 30 juni 2023 en 3,58% op 30 juni 2022. 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)	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Bella Vita	50%	50%	75	76	-1	28
BONDY CANAL	40%	40%	-37	-37		
Boralina Investments, S.L.	50%	50%	53	86	-32	-24
Brouckère Tower Invest	50%	50%	37.616	35.981	385	3.424
CBD International	50%	50%	1.772	2.310	85	-243
Château de Beggen	50%	50%	12	13	-2	-3
Cityzen Holding	50%	50%	77	1.699	-4	-9
Cityzen Hotel	50%	50%	4.955	3.017	-2	-179
Cityzen Office	50%	50%	12.697	8.180	-5	-625
Cityzen Residence	50%	50%	2.908	2.756	-23	-192
CP Development Sp. z o.o.	50%	50%	-1.225	-1.424	-30	-577
CSM Development	50%	50%	1		-57	-1.603
CSM Properties		50%				62.023
Debrouckère Development	50%	50%	396	452	-56	-45
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	50%	50%	62	83	-20	-7
Debrouckère Leisure	50%	50%	2.212	2.253	-41	-30
Debrouckère Office	50%	50%	3.732	3.736	-3	-4
Gateway		50%				-3
Goodways SA	50%	50%	3.141	3.168	-27	-67
HOUILLES JJ ROUSSEAU	50%	50%				
lot Ecluse	50%	50%	145	150	-5	-13
Immo Marial SaRL	50%	50%			-101	-121
Immo PA 33 1	50%	50%	1.382	1.350	32	36
Immo PA 44 1	50%	50%	514	504	9	-177
Immo PA 44 2	50%	50%	1.468	1.430	38	-993
Key West Development	50%	50%	241	292	-51	-95
Kiem 2050 SaRL	70%		71		1	
Les Deux Princes Develop.	50%	50%	240	170	69	3.109
M1	33%	33%		2.034	1.187	1.426
M7	33%	33%	-12	-12	-1	-4
Mobius II	50%	50%	674	686	-12	19
Munroe K Luxembourg SA	50%	50%	8.892	8.085	-560	-311
NP_AUBER	50%	50%				-10
NP_AUBER_VH	50%	50%				-34
NP_AUBERVIL	50%	50%	1.546	1.022	525	698
NP_BESSANC2	50%	50%				86
NP_BESSANCOU	50%	50%				-56
NP_CHARENT1	50%	50%			-48	-263
NP_CRETEIL		50%		-1		-3
NP_EPINAY	33%	33%				-34
NP_VAIRES	33%	33%				-131
ODD Construct	50%	50%	587	1.292	-205	128
Oxy Living	50%	50%	2.021	1.047	5	-3
PA_VILLA	51%	51%	131	107	24	147
Plateau d'Erpent	50%	50%	808	2.290	18	467
RAC3	40%	40%	3.605	3.536	69	133
RAC4	40%	40%	1.342	1.317	24	-3
RAC4 Developt	40%	40%	1.522	1.544	-22	-23
RAC5	40%	40%	5.963	5.858	106	207
RAC6	40%	40%	1.745	4.223	-77	2.040
Surf Club Hospitality Group SL	50%	50%	5.480	5.485	-5	-15
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50%	50%	21.307	21.312	-5	-83
TRELAMET	40%	40%	117	94	24	46
ULB Holding	60%	60%	-5.886	-5.782	-104	-210
Unipark	50%	50%	4.185	4.108	77	42
Universalis Park 2	50%	50%			-70	-133
Universalis Park 3	50%	50%			-149	-280
Universalis Park 3AB	50%	50%	2.014	1.988	26	14
Universalis Park 3C	50%	50%	423	418	4	1
Urban Living Belgium	30%	30%	8.798	8.600	423	189
<b>TOTAAL JOINT VENTURES</b>			<b>137 768</b>	<b>135 495</b>	<b>1 413</b>	<b>67 657</b>
277 SH	10%	10%	5.324	4.423	141	-22
Arlon 75	20%	20%	2.520	1.364	-1	-5
Beiestack SA	20%	20%	1.293	1.308	-16	-16
Belux Office Development Feeder CV	26%	26%	27	64	-3	-6
DHR Clos du Château	33%	33%	21	23	-2	-3
Immobel Belux Office Development Fund SCSF	19%	19%	-40	1.213	-169	-399
MONTHLERY 2 BIS	20%	20%			9	-25
RICHELIEU	10%	10%	1.324	1.001	-13	
<b>TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>			<b>10 469</b>	<b>9 396</b>	<b>- 54</b>	<b>- 476</b>
<b>TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>			<b>148 237</b>	<b>144 891</b>	<b>1 359</b>	<b>67 181</b>

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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Bella Vita						
BONDY CANAL			3.626			
Boralina Investments, S.L.						
Brouckère Tower Invest			1.000			
CBD International			28.579	24.388		
Château de Beggen						
Cityzen Holding				522		
Cityzen Hotel				2.612		
Cityzen Office		1.575	31	3.543		
Cityzen Residence			2.697	2.633		
CP Development Sp. z o.o.						
CSM Development		50	1.025	57		844
CSM Properties						
Debrouckère Development			4.757	2.957		63
Debrouckère Land (ex-Mobius I)		494	1.641	349		486
Debrouckère Leisure	99		2.446	2.260		
Debrouckère Office	-3.641	-2.881		138		180
Gateway						
Goodways SA		125	3.674	3.256		30
HOUILLES JJ ROUSSEAU						
lot Ecluse						
Immo Marial SaRL					2.955	2.514
Immo PA 33 1	-1.633	-1.601				
Immo PA 44 1	-492	-419				-50
Immo PA 44 2	-1.413	-1.185				-150
Key West Development			6.953	6.644		
Les Deux Princes Develop.	-887	-1.001				-300
M1	-3.676	-6.061				
M7						
Mobius II			504			
Munroe K Luxembourg SA			14.914	14.752		226
NP_AUBER				251		
NP_AUBER_VH				158		
NP_AUBERVIL			2.950	2.945		
NP_BESSANC2				1.329		
NP_BESSANCOU				60		
NP_CHARENT1			351	475		
NP_CRETEIL				405		
NP_EPINAY				1.176		
NP_VAIRES						
ODD Construct			8	584		
Oxy Living						
PA_VILLA	-534			31		
Plateau d'Erpent				47		1.701
RAC3	-3.062	-2.990				
RAC4	-1.877	-2.165		200		
RAC4 Develop		320	1.103	57		507
RAC5	-6.252	-6.107				
RAC6	-1.669	-1.337		1.320		-3.983
Surf Club Hospitality Group SL						
Surf Club Marbella Beach, S.L.						
TRELAMET						
Unipark						206
ULB Holding	-4.218	-4.141			5.866	
Universalis Park 2			6.504	5.869		
Universalis Park 3			9.386	9.305		
Universalis Park 3AB	-1.936	-1.901				
Universalis Park 3C	-352	-346				
Urban Living Belgium			21.814	21.773		1.178
<b>TOTAAL JOINT VENTURES</b>	<b>-31.542</b>	<b>-29.570</b>	<b>113.962</b>	<b>110.097</b>	<b>8.821</b>	<b>3.450</b>
277 SH			60			
Arlon 75						
Beiestack SA						
Belux Office Development Feeder CV						
DHR Clos du Château						
Immobel Belux Office Development Fund SCSP						
MONTHERY 2 BIS			373			
RICHELIEU			1.627	1.430		
<b>TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>			<b>2.060</b>	<b>1.430</b>		
<b>TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>	<b>-31.542</b>	<b>-29.570</b>	<b>116.022</b>	<b>111.527</b>	<b>8.821</b>	<b>3.450</b>

## Toelichting 19. 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.

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

EJR ('000)	Uitgestelde belastingvorderingen		Uitgestelde belastingsschulden	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Fiscale verliezen	37.353	34.501		
Tijdsverschil bij de waardering van projecten	4.216	2.151	40.188	36.164
Afgeleide instrumenten			2.003	
Reële waarde van afgeleide financiële instrumenten			-154	-61
Overige elementen	83	55	-80	7
Netting (netto tax positie per entiteit)	-18.123	-14.974	-18.123	-14.974
<b>TOTAAL</b>	<b>23.529</b>	<b>21.733</b>	<b>23.834</b>	<b>21.136</b>

<b>WAARDE OP 1 JANUARI</b>	<b>21.733</b>	<b>21.136</b>
Uitgestelde belastingen geboekt in het eigen vermogen toekomend aan de aandeelhouders van de vennootschap		2.003
Uitgestelde belastingen geboekt in het globaal resultaat	1.796	695
<b>WAARDE OP 30 JUNI 2023</b>	<b>23.529</b>	<b>23.834</b>

Immobel Frankrijk blijft de belangrijkste bijdrager aan de uitgestelde belastingvorderingen met een aantal projecten die nog in ontwikkeling zijn en die nog voldoende winst zullen genereren om de fiscale verliezen te recupereren. Aangezien het management heeft besloten om zich te richten op grote projecten voor gemengd gebruik en op kantoorprojecten, heeft het de bestaande uitgestelde belastingvorderingen in vraag gesteld en geoordeeld dat deze nog kunnen worden teruggevorderd.

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

## Toelichting 20. 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)	30/06/2023	31/12/2022
België		435.199	436.740
Luxemburg		194.084	152.357
Frankrijk		229.478	218.021
Duitsland		105.656	112.465
Polen		80.612	64.229
Spanje		2.301	1.914
<b>TOTAAL VOORRADEN</b>		<b>1.047.330</b>	<b>985.726</b>

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	30/06/2023
België	142.020	221.551	71.628	435.199
Luxemburg	1.865	192.219		194.084
Frankrijk	171.532	57.946		229.478
Duitsland		105.656		105.656
Polen		80.612		80.612
Spanje		2.301		2.301
<b>Totaal</b>	<b>315.417</b>	<b>660.285</b>	<b>71.628</b>	<b>1.047.330</b>

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	31/12/2022
België	144.431	212.117	80.192	436.740
Luxemburg	1.335	151.022		152.357
Frankrijk	159.962	58.059		218.021
Duitsland		112.465		112.465
Polen		64.229		64.229
Spanje		1.914		1.914
<b>Totaal</b>	<b>305.728</b>	<b>599.806</b>	<b>80.192</b>	<b>985.726</b>

De voorraadwijzigingen zijn voornamelijk het gevolg van Gasperich in Luxemburg.

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, Eden in Duitsland en Granaria Gdansk in Polen.

De gewogen gemiddelde rentevoet van de geactiveerde financieringskosten op Projectfinancieringskredieten en op Obligaties bedroeg 3,0% op 30 juni 2023 en 2,7% op 30 juni 2022.

**De voorraden kunnen als volgt worden uitgesplitst:**

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
<b>VOORRADEN OP 1 JANUARI</b>		<b>985.726</b>	<b>698.623</b>
Netto boekw aarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van / naar voorraden			103.462
Aankopen van het boekjaar		47.528	37.857
Ontwikkelingen		81.083	340.856
Overdrachten van het boekjaar		-72.064	-208.866
Kosten van leningen		5.057	15.553
Wijziging van de consolidatekring			-1.759
Gedekte w aardeverminderingen			
<b>WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>61.604</b>	<b>287.103</b>
<b>VOORRADEN OP 30 JUNI 2023 / 31 DECEMBER 2022</b>		<b>1.047.330</b>	<b>985.726</b>

Het management heeft bij de beoordeling van de opbrengstwaarde rekening gehouden met de huidige marktomstandigheden voor onroerend goed en gaat ervanuit dat de huidige boekwaarde van de voorraden kan worden terugverdiend door toekomstige verkopen.

De wijzigingen van het boekjaar per geografische zone :	EUR ('000)	Aankopen/ontwikkelingen	Verkopen	Kosten van leningen	Wijziging van de consolidatiekring	Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen	Net
België		24.186	-30.391	4.664			-1.541
Luxemburg		49.364	-8.142	505			41.727
Frankrijk		13.324	-1625	-242			11.457
Duitsland		436	-7.529	284			-6.809
Polen		16.548	-11	-154			16.383
Spanje		387					387
<b>TOTAAL</b>		<b>104.245</b>	<b>-47.698</b>	<b>5.057</b>			<b>61.604</b>

### De waarde van de voorraad die moet worden ingevorderd:

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Binnen de 12 maanden		136.633	175.902
Langer dan 12 maanden		905.290	809.824
De verdeling van de voorraad per type			
Zonder vergunning		662.746	617.759
In ontwikkeling		379.177	367.967

De boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven voor schuldbewijzen in verband met vastgoedbeleggingen en de voorraad in zijn geheel bedroeg 936 miljoen EUR, tegenover 893 miljoen EUR eind 2022, wat neerkomt op een stijging van 43 duizend EUR.

Op 30 juni 2023 bevestigde Immobel een kapitaaltoezegging voor een bedrag van 143 miljoen EUR voor projecten.

## Toelichting 21. Handelsvorderingen

### Handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende geografische segmenten:

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
België		3.690	7.737
Luxemburg		2.294	1.050
Frankrijk		7.094	5.133
Duitsland		7.153	3.072
Polen		107	179
Spanje		420	420
Verenigd koninkrijk		261	
<b>TOTAAL HANDELSVORDERINGEN</b>		<b>21.019</b>	<b>17.591</b>

De analyse van de betalingsachterstand is als volgt:	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Vervallen < 3 maanden		2.150	1.609
Vervallen > 3 maanden < 6 maanden		376	710
Vervallen > 6 maanden < 12 maanden		174	333
Vervallen > 1 jaar		1.209	1.230

## 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)	30/06/2023	31/12/2022
<b>TOESTAND OP 1 JANUARI</b>		708	627
Toevoegingen		2	81
<b>WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE</b>		2	81
<b>TOESTAND OP 30 JUNI 2023 / 31 DECEMBER 2022</b>		710	708

## Toelichting 22. Contractactiva

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

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
België		2.597	5.493
Luxemburg		1.893	1.867
Frankrijk		16.964	25.755
Duitsland		2.681	9.033
<b>TOTAAL CONTRACTACTIVA</b>		<b>24.135</b>	<b>42.148</b>

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
<b>TOESTAND OP 1 JANUARI</b>		42.148	117.953
Toevoegingen		8.820	4.952
Kortingen		-26.833	-80.757
<b>WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE</b>		<b>-18.013</b>	<b>-75.805</b>
<b>TOESTAND OP 30 JUNI 2023 / 31 DECEMBER 2022</b>		<b>24.135</b>	<b>42.148</b>

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 of afhankelijk is van de vervulling van een specifieke voorwaarde die in het contract is vastgelegd. Wanneer een bedrag opeisbaar wordt, wordt het overgeboekt naar de debiteurenrekening. Een handelsvordering wordt opgenomen zodra de entiteit een onvoorwaardelijk recht heeft om een betaling te innen. Dat onvoorwaardelijke recht bestaat vanaf het tijdstip waarop de betaling verschuldigd wordt.

Handelsvorderingen, andere vorderingen en activa uit hoofde van onderhanden projecten in opdracht van derden worden eveneens onderworpen aan een onderzoek op bijzondere waardevermindering overeenkomstig de bepalingen van IFRS 9 inzake verwachte kredietverliezen. Dat onderzoek 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 2023 is de verandering in contractactiva voornamelijk het gevolg van de gedaalde operationele activiteit.

## Toelichting 23. Vooruitbetalingen en andere vorderingen

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Overige vorderingen		39.824	51.304
w waarvan: voorschotten en borgstellingen			
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW		23.939	33.567
vooruitbetalingen en te ontvangen dividenden		15.885	17.737
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten op projecten in ontw ikkeling		7.333	4.913
over te dragen kosten		4.086	4.550
verkregen opbrengsten		3.247	363
<b>TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>47.157</b>	<b>56.217</b>

Deze vorderingen hebben voornamelijk betrekking op btw-vorderingen op het project Polvermillen in Luxemburg en op toegerekende baten in ImmoBel S.A.

## Toelichting 24. Informatie over de netto financiële schuld

De netto financiële schuld van de Groep is het saldo van de geldmiddelen en kasequivalenten en de financiële schulden (op korte en op lange termijn). Het bedraagt -746.557 duizend EUR op 30 juni 2023, tegenover -625.274 duizend EUR op 31 december 2022.

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)		168.360	275.926
Langlopende financiële schulden (-)		656.166	722.777
Kortlopende financiële schulden (-)		258.752	179.723
<b>NETTO FINANCIËLE SCHULD</b>		<b>-746.557</b>	<b>-626.574</b>

Op 30 juni 2023 bedraagt de gearing ratio van de Groep<sup>6</sup> 58,5% (64,5% volgens de interne visie), tegenover 52,9% (58,9% volgens de interne visie) op 31 december 2022.

### GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De kasdeposito's en liquide middelen bedragen 168.360 duizend EUR tegenover 275.926 duizend EUR eind 2022, wat neerkomt op een daling met 107.566 duizend EUR.

**De geldmiddelen en kasequivalenten kunnen als volgt uitgesplitst worden:**

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Termijndeposito's met een aanvankelijke duurtijd van minder dan 3 maanden		53.093	137.804
Beschikbare geldmiddelen		114.804	138.122
Contant toegezegd		463	
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN</b>		<b>168.360</b>	<b>275.926</b>

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

### FINANCIËLE SCHULDEN

**De financiële schulden stegen met 12.418 duizend EUR, van 902.500 duizend EUR op 31 december 2022 tot 914.918 duizend EUR op 30 juni 2023. De financiële schulden bestaan uit de volgende bestanddelen:**

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
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		7.943	8.536
Bankleningen		273.223	339.241
<b>TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</b>		<b>656.166</b>	<b>722.777</b>
Niet-achtergestelde obligatieleningen:			
- vervaldag 17-10-2023, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 50 MEUR		50.000	50.000
Bankleningen		202.976	119.843
Leasecontracten		1.997	2.316
Niet-ervallen rente		3.779	7.564
<b>TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</b>		<b>258.752</b>	<b>179.723</b>
<b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b>		<b>914.918</b>	<b>902.500</b>
Financiële schulden met vaste rentevoet		425.000	425.000
Financiële schulden met variabele rentevoet		486.139	469.936
Niet-ervallen rente		3.779	7.564
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden		476.199	409.558
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg		936.112	893.009

<sup>6</sup> De gearing ratio wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door de som van de netto financiële schuld en het eigen vermogen (aandeel) van de groep, waarbij de goodwill wordt afgetrokken van het eigen vermogen (aandeel) van de groep.



## De financiële schulden evolueren als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
<b>FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI</b>		<b>902.500</b>	<b>866.690</b>
Verplichtingen met betrekking tot leasecontracten		-912	
Aangegane schulden		100.742	397.909
Terugbetaalde schulden		-85.574	-353.659
Wijzigingen van de consolidatiekring		-304	-8.536
Mutaties obligaties - niet-ervallen rente		-5.313	-7.468
Niet-ervallen rente op overige leningen		3.779	7.564
<b>WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE</b>		<b>12.418</b>	<b>35.810</b>
<b>FINANCIËLE SCHULDEN OP 30 JUNI 2023 / 31 DECEMBER 2022</b>		<b>914.918</b>	<b>902.500</b>

Alle financiële schulden luiden in EUR.

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

Per eind juni 2023 mag Immobel gebruikmaken van 538 miljoen EUR aan bevestigde kredietlijnen voor het financieren van projecten, waarvan 426 miljoen EUR werd gebruikt. Die kredietlijnen (kredieten voor het financieren van projecten) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten.

Om zijn liquiditeitspositie verder veilig te stellen, heeft Immobel een overbruggingsfinancieringslijn afgesloten voor een bedrag van EUR 135 miljoen, om de terugbetaling van de obligatielening van EUR 50 miljoen in oktober en een mogelijk kastekort te dekken.

Op 30 juni 2023 bedroeg de boekwaarde van de activa van de Groep die als zekerheid voor het bedrijfskrediet en de projectfinancieringskredieten werden verstrekt, 936 miljoen EUR.

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

TE VERVALLEN IN DE PERIODE - EUR (000)	TOT 1 JAAR	1 TOT 2 JAAR	2 TOT 3 JAAR	3 TOT 4 JAAR	4 TOT 5 JAAR	NA 5 JAAR	Totaal
Obligatieleningen	50.000		175.000	75.000	125.000		425.000
Kredietlijnen project financiering	179.530	133.426	98.132	15.365			426.454
Corporate Credit lines		26.300					26.300
Commercial paper	23.445						23.445
Leasecontracten	2.000	1.832	1.680	1.079	792	2.557	9.940
Nog niet vervallen rente en afgeschreven kosten	3.779						3.779
<b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>258.754</b>	<b>161.558</b>	<b>274.813</b>	<b>91.444</b>	<b>125.792</b>	<b>2.557</b>	<b>914.918</b>

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

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	14.135	13.688	12.402	5.513	3.236		48.974
Kredietlijnen project financiering	20.882	12.098	2.317	69			35.366
Corporate Credit lines	1.401	677					2.078
Commercial paper	134						134
Leasecontracten	64	59	54	22	14	43	256
<b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>36.616</b>	<b>26.522</b>	<b>14.772</b>	<b>5.604</b>	<b>3.250</b>	<b>43</b>	<b>86.807</b>

## 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 verschillende renteswaps afgesloten:

Renteswaps - EUR (000) Bedrijf	OPENSTAAND BEDRAG	VASTE RENTE	BEGINDATUM	EINDDATUM
Immobel S.A.	25.500	5 bps	29-01-21	31-01-25
Infinito S.A.	19.550	9.4 bps	30-09-21	30-04-24
Infinito S.A.	5.000	9.4 bps	30-09-21	30-04-24
Infinito Holding S.R.L.	19.550	9.4 bps	30-09-21	30-04-24
Infinito Holding S.R.L.	5.000	9.4 bps	30-09-21	30-04-24
Arlon 75 S.A.	20.400	320 bps	27-06-23	27-12-25
CP Developments SP. Z O.O.	15.585	370.5 bps	28-02-23	10-03-25
Munroe K Luxembourg SA	56.927	240.8 bps	31-05-22	31-05-25
North Living SA	11.367	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Offices SA	19.433	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Student Housing SA	1.467	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Retail SA	1.467	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Public SA	2.933	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Living SA	11.367	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Offices SA	19.433	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Student Housing SA	1.467	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Retail SA	1.467	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Public SA	2.933	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Living SA	11.367	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Offices SA	19.433	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Student Housing SA	1.467	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Retail SA	1.467	301.5 bps	29-12-23	31-12-25
North Public SA	2.933	301.5 bps	29-12-23	31-12-25

Zowel de CAP's als de renteswaps zijn formeel aangemerkt en kwalificeren als kasstroomafdekkingen en zijn opgenomen in de geconsolideerde balans onder overige vlottende en vaste financiële activa voor een totaalbedrag van EUR 9 260 duizend.

Een stijging van de rentevoet met 1% zou leiden tot een jaarlijkse stijging van de rentelast op de schulden met 1.715 duizend 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 zij een korte looptijd hebben (bijvoorbeeld: handelsvorderingen en -schulden), wordt de reële waarde geacht dicht aan te leunen tegen de geamortiseerde kostprijs,
- Voor vastrentende schulden, gebaseerd op de verdisconteerde toekomstige kasstroom, geschat op basis van de marktrente bij afsluiting,
- Voor schulden met variabele rente wordt de reële waarde geacht dicht aan te leunen tegen de geamortiseerde kostprijs,
- Voor afgeleide financiële instrumenten wordt de reële waarde bepaald op basis van de verdisconteerde toekomstige kasstromen die worden geraamd op basis van de curves van de termijnrente. Naar die waarde wordt verwezen door de financiële instelling van de tegenpartij,
- Voor genoteerde obligaties, op basis van de notering bij de afsluiting.

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

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

EUR ('000)	Niveau van de reële waarde	Bedragen opgenomen in overeenstemming met IFRS 9				Cash flow hedging 30/06/2023
		Netto-boekwaarde per 30/06/2023	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	Reële waarde per 30/06/2023	
<b>ACTIVA</b>						
		168.360	168.360		168.360	
	Level 2	5.781			5.127	654
	Level 2	3.479			3.085	394
	Level 2	124.843	124.843		124.843	
<b>TOTAAL</b>		<b>298.984</b>	<b>293.203</b>		<b>298.330</b>	<b>654</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>						
	Level 1	425.000	425.000		414.915	
	Level 2	489.918	489.918		489.918	
	Level 2	31.542	31.542		31.542	
<b>TOTAAL</b>		<b>946.460</b>	<b>946.460</b>		<b>936.375</b>	

EUR ('000)	Niveau van de reële waarde	Bedragen opgenomen in overeenstemming met IFRS 9 (herwerkt)				Cash flow hedging 31/12/2022
		Netto-boekwaarde per 31/12/2022	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	Reële waarde per 31/12/2022	
<b>ACTIVA</b>						
		275.926	275.926		275.926	
	Level 2	3.450			3.247	203
	Level 2	114.977	114.977		114.977	
<b>TOTAAL</b>		<b>394.353</b>	<b>390.903</b>		<b>394.150</b>	<b>203</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>						
	Level 1	425.000	425.000		405.127	
	Level 2	477.500	477.500		477.500	
	Level 2	29.570	29.570		29.570	
<b>TOTAAL</b>		<b>932.070</b>	<b>932.070</b>		<b>912.197</b>	

De Vennootschap veranderde in de eerste helft van 2023 niets aan haar beleid inzake het beheer van financiële risico's.

## INVESTMENT GRADE

Alle bankrekeningen zijn aangehouden bij banken met een 'investment grade'-rating (Baa3/BBB-rating of beter).

## 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 12 maanden. De liquiditeitsplanning wordt aangevuld met maandelijks stresstests.

## FINANCIËLE VERBINTENISSEN

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

Bij deze covenants 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 2023 voldeed de Groep, net als de voorgaande jaren, aan al deze financiële verplichtingen. Er hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met de gevolgen van de schending van de convenanten. Immobel heeft voldoende speelruimte om zulke schendingen te vermijden.

## RISICO VAN SCHOMMELINGEN IN VREEMDE VALUTA

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

## Toelichting 25. Handelsschulden

Per geografisch segment kan deze rekening als volgt worden uitgesplitst:

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
België		20.817	41.955
Luxemburg		3.444	3.889
Frankrijk		27.257	27.534
Duitsland		10.311	16.044
Polen		252	2.202
Spanje		4.085	4.175
Verenigd koninkrijk		286	2.585
<b>TOTAAL HANDELSCHULDEN</b>		<b>66.452</b>	<b>98.384</b>

De handelsschulden hebben voornamelijk betrekking op de projecten O'sea en St Roch in België, Saint Antoine Paris Lannelongue en Issy-Les-Molineaux in Frankrijk en Eden in Duitsland.

## Toelichting 26. 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)	30/06/2023	31/12/2022
België		8.228	10.254
Luxemburg		5.452	7.778
Frankrijk		10.381	4.987
Polen		46.215	28.466
<b>TOTAAL CONTRACT VERPLICHTINGEN</b>		<b>70.276</b>	<b>51.485</b>

De toename van verplichtingen uit hoofde van contracten is voornamelijk toe te schrijven aan Bussy in Frankrijk 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 27. Sociale schulden, btw, toe te rekenen kosten en andere schulden

Deze rekening omvat de volgende componenten:

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Sociale schulden		2.041	3.015
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW		14.510	17.005
Toe te rekenen kosten		3.846	13.026
Dividenden betaalbaar		50	163
Overige		4.956	2.732
Overige verplichtingen bij zakenpartners		12.290	18.419
<b>TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>37.693</b>	<b>54.360</b>

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

## Toelichting 28. Wijziging in werkkapitaal

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

	EUR ('000)	30/06/2023	31/12/2022
Voorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van dochterondernemingen met een specifiek project		-61.604	-183.641
Vorderingen op minder dan één jaar		26.205	96.330
Uitgestelde kosten en overlopende activa		-2.420	-19.977
Handelsschulden		-13.140	44.353
Te betalen bedragen inzake belastingen en sociale zekerheid		-3.470	3.591
Overlopende rekeningen en uitgestelde inkomsten		-13.114	-9.254
Overige schulden bij zakenpartners		6.415	-4.585
<b>WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL</b>		<b>-61.128</b>	<b>-73.183</b>

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 2023 niet over het gehele jaar worden geëxtrapoleerd. Die resultaten zijn afhankelijk van de definitieve transacties vóór 31 december 2023.

## Toelichting 31. Het continuïteitsbeginsel

Uit de cijfers voor het eerste halfjaar van 2023 en de prognose voor 2023 blijkt dat de management assessment met betrekking tot de continuïteit van de Vennootschap nog steeds adequaat is en dat de Groep goede vooruitzichten heeft.

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

Van de verslagdatum op 30 juni 2023 tot 14 september 2023, toen de jaarrekening door het bestuursorgaan werd goedgekeurd, heeft zich geen belangrijke gebeurtenis voorgedaan die de jaarrekening zou kunnen wijzigen.

## Toelichting 33. Verbonden partijen

De transacties van verbonden partij beschreven in Toelichting 32 van de Toelichtingen bij de Geconsolideerde Jaarrekening per 31 december 2022 zijn per eind juni 2023 niet noemenswaardig veranderd.

## IV. VERKLARING VAN HET BESTUUR

A<sup>3</sup> 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 verlag eveneens een beschrijving geeft van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.
- het geheel van de samengevatte jaarrekening, die is opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige voorschriften, en die werd beoordeeld door de auditor, een getrouw beeld geeft van de financiële toestand en van de resultaten van Immobel Group en van haar dochterondernemingen.

## V. VERSLAG VAN DE AUDITOR



### **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 2023**

#### **Inleiding**

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Immobel NV per 30 juni 2023, 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.





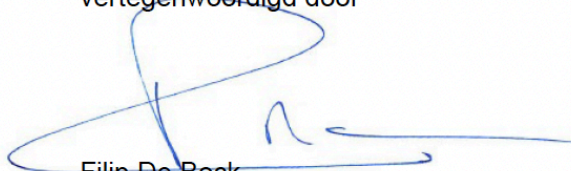
*Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Immobel NV omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2023*

## **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 2023 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, 14 september 2023

KPMG Bedrijfsrevisoren  
Commissaris  
vertegenwoordigd door



Filip De Bock  
Bedrijfsrevisor