

IMMOBEL



HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG VOOR DE PERIODE EINDIGEND PER 30 JUNI 2009

INDEX

1. Tussentijds beheerverslag.....	1 - 2
2. Samengevate geconsolideerde financiële staten	
2.1 Resultatenrekening.....	3
2.2 Balans.....	4
2.3 Tabel van de kasstromen.....	5
2.4 Staat van de bewegingen van het eigen vermogen.....	5
2.5 Nota's bij de financiële staten.....	6 - 15
3. Verklaring overeenkomstig Artikel 13 van het K.B. van 14.11.2007.....	15
4. Verslag van de Commissaris.....	16

1. TUSSENTIJD BEHEERVERSLAG

IMMOBEL heeft tijdens het eerste semester 2009 een geconsolideerde nettowinst van 0,44 MEUR gerealiseerd tegenover 2,39 MEUR per 30 juni 2008. Deze vermindering is hoofdzakelijk te wijten aan de toename van de financiële kosten ten gevolge van de kapitaalsvermindering gedurende het tweede semester 2008 (40 MEUR) en aan het verder zetten van de ontwikkelingsprojecten (46 MEUR). Het bedrijfsresultaat per 30 juni 2009 bedraagt 3,02 MEUR in vergelijking met 4,42 MEUR per 30 juni 2008.

Tijdens het eerste semester 2009, heeft IMMOBEL verder gewerkt aan de realisatie van haar Business Plan en heeft een aanzienlijk bedrag (46 MEUR) geïnvesteerd in belangrijke projecten, zoals o.m. Forum, Tournai-Château Rempart en WestSide.

IMMOBEL heeft eveneens voor een bedrag van 40 MEUR de hernieuwing en een verhoging van haar en waarborgen onderhandeld. Daardoor heeft IMMOBEL, over de 12 laatste maanden, een bedrag van meer dan 200 MEUR aan kredietlijnen en waarborgen onderhandeld; wat haar de middelen geeft om zich verder te ontwikkelen conform haar Business Plan op middellange termijn.

EVOLUTIE VAN DE ACTIVITEITEN - Activiteiten van de Vennootschap

De markante activiteiten uit het eerste semester 2009

De omzet bedraagt voor het voorbije semester 18,0 MEUR, tegenover 17,2 MEUR per 30 juni 2008.

Voor wat betreft de **Kantoren** : heeft IMMOBEL de laatste beschikbare kantoren (1.100m²) in het project Ferme des 4 Sapins te Waver verkocht.

De omzet van de activiteit Kantoren bedraagt voor het voorbije semester 7,15 MEUR, tegenover 4,10 MEUR per 30 juni 2008.

Het bedrijfsresultaat bedraagt +2,86 MEUR, vergeleken met -0,32 MEUR per 30 juni 2008.

Voor wat de **Residentiële** ontwikkelingen betreft, heeft IMMOBEL het project in aanbouw Crespel (deelneming 50%) verkocht aan een privé-investeerder en heeft zij 26 appartementen verkocht in de projecten Jolly, Mercelis, De Tuinen van Jette (deelneming 50%) en Résidence Erpentval.

De omzet van de activiteit Residentiële Ontwikkeling bedraagt voor het voorbije semester, 7,21 MEUR tegenover 9,21 MEUR per 30 juni 2008.

Het bedrijfsresultaat bedraagt -0,32 MEUR, tegenover +3,46 MEUR in 2008.

Voor de activiteit **Verkavelingen** werden 39 terreinen verkocht ; 9 ha gronden werden aangekocht en verder werden 4 ha aangekocht onder opschortende voorwaarden.

De omzet van de activiteit Verkaveling bedraagt voor het voorbije semester 3,65 MEUR, tegenover 3,86 MEUR in 2008. Het bedrijfsresultaat komt op 0,48 MEUR, vergeleken met 1,29 MEUR in 2008.

In het kader van haar **niet-strategische activiteiten**:

- hebben IMMOBEL en Ackermans & van Haaren (via het filiaal Sofinim) hun respectieve participaties van 37,5% in I.D.I.M. n.v. verkocht aan de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (G.O.M.B.) voor een globaal bedrag van 10,6 MEUR,

- heeft IMMOBEL het algemeen bouwbedrijf REFORME, een bedrijf met erkenning klasse 8 gevestigd te Flémalle, welk een zakencijfer van 30 MEUR heeft gerealiseerd gedurende het boekjaar 2008 en 114 personen tewerkstelt, verkocht aan Willem Group.

Belangrijkste evoluties tussen het eerste semester 2008 en 2009

- **Omzetcijfer:**
Dit bedraagt 18,0 MEUR per 30 juni 2009 tegenover 17,2 MEUR per 30 juni 2008, en bevat o.m. de opbrengst van de projecten Mercelis en Crespel te Elsene en van Ferme des 4 Sapins te Waver.
- **Andere bedrijfsopbrengsten:**
Deze bedragen 4,0 MEUR voor het eerste semester 2009 in vergelijking met 4,7 MEUR voor dezelfde periode 2008. Het eerste semester 2009 bevat o.m. de meerwaarde op de overdracht van onze deelneming in I.D.I.M. n.v.
- **Financieel resultaat:**
Het financieel resultaat bedraagt -2,4 MEUR in vergelijking met -0,7 MEUR per 30 juni 2008. De terugbetaling van het kapitaal gedurende het tweede semester 2008 en de aanzienlijke investeringen in belangrijke projecten hebben o.m. tot deze vermindering bijgedragen.

Gebeurtenissen sedert 1 juli 2009 en Perspectieven

IMMOBEL heeft op 17 juli 2009 een erfpachtovereenkomst met betrekking tot het project Portes de l'Europe – Ilot P te Nijvel toegekend. Vervolgens werd op 6 augustus 2009 de grond van hetzelfde project overgedragen.

IMMOBEL herinnert eraan dat in 2009 geen oplevering van een belangrijk project is voorzien. Het is nu nog te vroeg om het resultaat van het jaar 2009 te duiden, maar op basis van de vandaag reeds gekende informatie en zo alle andere factoren dezelfde blijven, zou het geconsolideerd resultaat tenminste in evenwicht moeten zijn. Kandidaat-huurders geven reeds blijk van interesse voor de projecten in aanbouw WestSide Village (tweede fase), Forum en Tournai-Château Rempart.

Belangrijkste risico's en onzekerheden

In overeenstemming met artikel 13 van het KB van 14.11.2007 wordt gemeld dat de fundamentele risico's waarmee de onderneming wordt geconfronteerd voor de rest van het boekjaar dezelfde zijn als deze beschreven op pagina 59 van het Jaarverslag 2008.

De huidige onzekerheden betreffende de evolutie van de economische conjunctuur, de vastgoedmarkten en de beschikbare financieringsmiddelen, kunnen er onder thans onvoorzienbare omstandigheden toe leiden dat er rekening moet worden gehouden met nieuwe risico's. IMMOBEL zal erop letten dat zij deze nieuwe risico's identificeert en afbakt, om de negatieve gevolgen ervan voor de onderneming en haar aandeelhouders te beperken.

2. SAMENGEVATTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

2.1. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (nota 1)

in duizenden EUR

	Nota's	30-06-2009	30-06-2008
Bedrijfsopbrengsten		22 005	21 897
Omzet	2	18 007	17 177
Overige bedrijfsopbrengsten	3	3 998	4 720
Bedrijfskosten		-18 983	-17 475
Inkopen	4	-37 313	-31 614
Wijzigingen in de voorraad	4	25 312	22 591
Personeelskosten		-1 497	-2 211
Afschrijvingen en waardeverminderingen op activa	5	198	1 187
Overige bedrijfskosten	6	-5 683	-7 428
Bedrijfsresultaat		3 022	4 422
Renteopbrengsten		644	2 969
Rentelasten		-2 716	-3 668
Overige financiële opbrengsten en kosten		- 324	
Financieel resultaat	7	-2 396	- 699
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen		- 19	309
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		607	4 032
Belastingen	8	- 170	- 988
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		437	3 044
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	9	0	- 655
Resultaat van het boekjaar		437	2 389
Aandeel van de minderheidsbelangen		0	- 4
Aandeel van IMMOBEL		437	2 393
Basisresultaat en verwaterd resultaat per aandeel (in EUR)	10		
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		0,11	0,74
Resultaat van het boekjaar		0,11	0,58

Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat

	Nota's	30-06-2009	30-06-2008
Resultaat van het boekjaar		437	2 389
Kasstroomafdekkingen	16	-561	384
Andere elementen van het volledig resultaat		-561	384
Volledig resultaat		-124	2 773
Aandeel van de minderheidsbelangen		0	- 4
Aandeel van IMMOBEL		-124	2 777

2.2. GECONSOLIDEERDE BALANS

in duizenden EUR

ACTIVA	Nota's	30-06-2009	31-12-2008
Vaste activa		13 416	15 934
Immateriële vaste activa		38	53
Materiële vaste activa		984	113
Vastgoedbeleggingen		2 777	2 777
Deelnemingen in de geassocieerde ondernemingen	11	9 168	12 543
Deelnemingen bestemd voor verkoop		117	117
Uitgestelde belastingvorderingen	12	280	304
Overige vaste activa		52	27
Vlottende activa		323 207	297 810
Voorraden	13	287 911	261 961
Handelsvorderingen	14	5 778	7 000
Fiscale vorderingen		195	290
Overige vlottende activa	15	17 039	12 767
Geldmiddelen en kasequivalenten	16	12 284	15 792
Activa bestemd voor verkoop	17		5 407
Totaal der activa		336 623	319 151
<hr/>			
EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	Nota's	30-06-2009	31-12-2008
Totaal eigen vermogen	14	152 601	152 725
Eigen vermogen, aandeel van IMMOBEL		152 600	152 724
Kapitaal		60 302	60 302
Ingehouden winsten		92 298	92 422
Minderheidsbelangen		1	1
Langlopende verplichtingen		112 354	86 514
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		1 665	1 665
Voorzieningen	18	4 050	4 059
Uitgestelde belastingverplichtingen	12	3 980	3 952
Financiële schulden	16	97 034	71 213
Handelsschulden	19	5 625	5 625
Kortlopende verplichtingen		71 668	79 912
Voorzieningen	18	4 517	4 513
Financiële schulden	16	30 688	30 481
Handelsschulden	19	20 593	27 605
Fiscale schulden		214	516
Overige kortlopende passiva	20	15 656	16 797
Totaal der passiva en eigen vermogen		336 623	319 151

2.3. TABEL VAN DE GECONSOLIDEERDE KASSTROMEN

in duizenden EUR

	Nota's	30-06-2009	30-06-2008
Nettokasstroom uit :			
- bedrijfsactiviteiten	21	-35 831	-35 176
- investeringsactiviteiten	22	5 602	-8 660
- financieringsactiviteiten	23	24 057	-50 837
- voortgezette bedrijfsactiviteiten		-6 172	-94 673
- beëindigde bedrijfsactiviteiten	24	2 664	0
Netto schommeling van de geldmiddelen en kasequivalenten		-3 508	-94 673
Geldmiddelen en kasequivalenten - begin van de periode		15 792	132 732
Geldmiddelen en kasequivalenten - einde van de periode		12 284	38 059

2.4. GECONSOLIDEERDE STAAT VAN DE BEWEGINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN

in duizenden EUR

	Kapitaal	Ingehouden winsten	Omreke- ningsver- schillen	Eigen vermogen toereken- baar aan de Groep	Minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
Op 01-01-2008	100 285	105 935	- 50	206 170	24	206 194
Volledig resultaat van de periode		2 777		2 777	- 4	2 773
Dividenden		-19 785		-19 785		-19 785
Overige bewegingen			50	50		50
Schommelingen van de periode		-17 008	50	-16 958	- 4	-16 962
Op 30-06-2008	100 285	88 927		189 212	20	189 232
Op 01-01-2009	60 302	92 422		152 724	1	152 725
Volledig resultaat van de periode		- 124		- 124	0	- 124
Schommelingen van de periode		- 124		- 124	0	- 124
Op 30-06-2009	60 302	92 298		152 600	1	152 601

2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

Vorbereidingsbasis

De geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten zijn opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen (International Financial Reporting Standards) die toepasselijk zijn binnen de Europese Unie en in overeenstemming met de IAS-norm 34, *Tussentijdse Financiële Verslaggeving*.

Boekhoudkundige principes en methoden

De geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs met uitzondering van de vastgoedbeleggingen, de aandelen bestemd voor transacties, de aandelen beschikbaar voor de verkoop en de afgeleide financiële instrumenten die gewaardeerd worden aan hun reële waarde. De boekhoudkundige principes en methoden aangewend bij het opstellen van de halfjaarlijkse financiële staten zijn dezelfde als die aangewend bij de jaarlijkse financiële staten van het boekjaar 2008.

IFRS ontwikkelingen

De volgende nieuwe standaarden en wijzigingen aan bestaande standaarden zijn verplicht van toepassing voor het boekhoudkundig jaar beginnend op 1 januari 2009 en werden toegepast door de Groep :

- IAS 1, "presentatie van de jaarrekeningen";
- IFRS 8, "Operationele segmenten";
- Aanpassing aan IFRS 7, "Financiële instrumenten : informatieverschaffing";
- Aanpassing aan IAS 23, " Leningkosten";
- IFRIC 15, "Overeenkomsten voor de constructie van vastgoed".

De volgende nieuwe standaarden, wijzigingen aan bestaande standaarden en interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de boekhoudkundige periode dat begint op 1 januari 2009 maar zijn huidig niet relevant voor de Groep :

- IFRIC 13, "Klantengetrouwheidsprogramma";
- IFRIC 16, "Afdekking van een netto-investering in een buitenlandse verrichting";
- Aanpassing aan IFRS 2, "Op aandelen gebaseerde betalingen";
- Aanpassing aan IAS 32, "Financiële instrumenten : presentatie";
- Aanpassing aan IFRIC 9, "Herbeoordeling van in contracten besloten derivaten" en IAS 39, "Financiële instrumenten : opname en waardering";
- Aanpassingen van IFRS 1 en IAS 27, "Investeringskost en wijziging financiële instrumenten".

De volgende nieuwe standaarden, wijzigingen aan bestaande standaarden en interpretaties zijn uitgegeven maar niet verplicht van toepassing voor de boekhoudkundige periode dat begint op 1 januari 2009, en werden niet voortijdig toegepast door de Groep:

- IFRS 3 (herzien), "Bedrijfscombinaties" en een gewijzigde versie van IAS 27 "Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen", IAS 28 "Investeringskosten in geassocieerde ondernemingen".

Consolidatiekring

Tijdens het eerste semester 2009 heeft de consolidatiekring de volgende bewegingen geregistreerd :

<u>Overdrachten :</u>	- van de deelneming van 37,5% in de n.v. I.D.I.M	
	- van de deelneming van 100% in de n.v. Reforme	
	netto overgedragen activa	5 407
	Resultaten gegenereerd door deze overdrachten	2 102

Sectoriële informatie

De kernactiviteit van de Vennootschap, de **Vastgoedontwikkeling**, omvat de activiteiten "Kantoren", "Residentiële Ontwikkeling" en "Verkaveling".

De vennootschap Reforme, actief in de bouw- en renovatiesector, verkocht in maart 2009, is opgenomen onder sector **Varia**.

De Groep is voornamelijk actief in België.

2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

1. Nettoresultaat per sector

	Kantoren	Residentiële Ontwikke- ling	Verka- veling	Ontwikke- ling	Varia	Geconsoli- deerd
30 juni 2009						
Omzet	7 151	7 208	3 648	18 007		18 007
Bedrijfsresultaat	2 859	- 316	479	3 022		3 022
Financieel resultaat						-2 396
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	- 19		- 19			- 19
Belastingen						- 170
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten						437
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten					0	0
Nettoresultaat						437
30 juni 2008						
Omzet	4 100	9 214	3 863	17 177		17 177
Bedrijfsresultaat	- 324	3 460	1 286	4 422		4 422
Financieel resultaat						- 699
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	309		309			309
Belastingen						- 988
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten						3 044
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten					- 655	- 655
Nettoresultaat						2 389

2. Omzet

De geconsolideerde omzet bevat niet de omzet van de ondernemingen opgenomen onder de rubriek "Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten".

De omzet kan als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst :	30-06-2009	30-06-2008
Ontwikkeling :		
- Kantoren ¹	7 151	4 100
- Residentiële Ontwikkeling ²	7 208	9 214
- Verkaveling ³	3 648	3 863
Totaal omzet	18 007	17 177

¹ De bouwcontract *Mercelis* in Brussel (Elsene) en de overdracht van het project *Ferme des 4 Sapins* te Waver dragen onder andere bij tot de omzet "Ontwikkeling van Kantoren".

² De omzet "Residentiële Ontwikkeling" wordt voornamelijk beïnvloed door het project *Crespel* in Brussel (Elsene) en door de promoties *Boomkleverstuin* in Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe), *Tuinen van Jette* in Brussel, *Mercelis* in Brussel (Elsene) en *Résidence Erpentval* in Erpent.

³ De voornaamste verkavelingen die tot de omzet bijdragen zijn de verkavelingen van *Bredene*, *Genval*, *Edingen*, *Limbourg*, *Sart Bernard* en *Soumagne*.

2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

2. Overige bedrijfsopbrengsten

Deze rubriek omvat voornamelijk :	30-06-2009	30-06-2008
Winsten op overdrachten van deelnemingen ¹	2 102	1 348
Overige bedrijfsopbrengsten	516	826
Subsidies en toelagen ²	1 380	2 546
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	3 998	4 720

(1) De cijfers van 2009 hebben betrekking op de overdracht van de deelneming in de onderneming I.D.I.M.

(2) Bevatten o.m. een bekomen vergoeding voor een promotiewerf te Bergen.

4. Inkopen - Wijzigingen in de voorraad

De inkopen en wijzigingen in de voorraad van het eerste halfjaar 2009 kunnen als volgt onderverdeeld worden :	Inkopen	Wijzigingen in de voorraad	Netto-kostprijs
Ontwikkeling :			
- Kantoren	-26 195	22 073	-4 122
- Residentiële Ontwikkeling	-8 615	2 433	-6 182
- Verkaveling	-2 503	806	-1 697
Totaal	-37 313	25 312	-12 001

De inkopen van de sector "Ontwikkeling van Kantoren" hebben voornamelijk betrekking op de werven *Forum* in Brussel, *Château Rempart* in Doornik en *WestSide* in het Groothertogdom Luxemburg.

De inkopen van de sector "Residentiële Ontwikkeling" betreffen vooral de werven *Tuinen van Jette*, *Mercelis* in Brussel (Elsene), *Martelaarsplein* in Brussel, *Foncière du Parc* in Brussel en *Crespel* in Brussel (Elsene).

5. Afschrijvingen en waardeverminderingen van de activa

Kunnen als volgt onderverdeeld worden :	30-06-2009	30-06-2008
Afschrijvingen op immateriële & materiële vaste activa	- 76	- 45
Waarde-winst (verlies) op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen		168
Waardeverminderingen op voorraden	- 7	- 1
Terugnemingen van waardeverminderingen op voorraden	231	933
Waardeverminderingen op vorderingen		- 32
Terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen	50	164
Afschrijvingen en waardeverminderingen van de activa	198	1 187

6. Overige bedrijfskosten

Kunnen als volgt onderverdeeld worden :	30-06-2009	30-06-2008
Diensten en diverse goederen	-6 145	-6 331
Voorzieningen voor risico's en kosten	465	1 147
Overige kosten	- 3	-2 244
Overige bedrijfskosten	-5 683	-7 428
Belangrijkste onderdelen van de diensten en diverse goederen :	30-06-2009	30-06-2008
Huurgelden en huurkosten	- 553	- 669
Bezoldiging van derden	-5 361	-4 913
Overige diensten en diverse goederen	- 231	- 749
Totaal van diensten en diverse goederen	-6 145	-6 331

2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

Belangrijkste onderdelen van de voorzieningen voor risico's en kosten :	30-06-2009	30-06-2008
Voorzieningen betreffende de verkopen	45	975
Voorzieningen voor evaluatie en organisatie van de Groep	468	
Overige voorzieningen	-48	172
Totaal voorzieningen	465	1 147

De daling van de overige bedrijfskosten is vooral te wijten aan de terugbetaling en de vermindering van de belastingen (onroerende voorheffingen, gewest- en gemeentebelastingen, ...) op de activa in voorraad.

7. Financieel resultaat

De onderdelen van het financieel resultaat :	30-06-2009	30-06-2008
Nettokosten van de thesaurie "Project Financing"	- 984	-1.112
Nettokosten van de thesaurie "Corporate"	- 508	-50
Dividenden en interesten van andere vaste activa		70
(Lasten) / Opbrengsten uit financiële instrumenten	- 904	393
Financieel resultaat	-2 396	- 699

8. Belastingen op het resultaat

De belastingen op het resultaat zijn de volgende :	30-06-2009	30-06-2008
Lopende belastingen	-166	-968
Uitgestelde belastingen	-4	-20
Totaal belastingen	- 170	- 988

9. Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten

Betreft de vennootschap Reforme, verkocht in maart 2009.

10. Resultaat per aandeel

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

	30-06-2009	30-06-2008
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	437	3 044
Nettowinst, aandeel van de Groep	437	2 393
Gemiddeld aantal aandelen beschouwd voor het basisresultaat en het verwaterde resultaat	4 121 934	4 121 934
Basisresultaat en verwaterd resultaat per aandeel (in EUR) uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	0,00	- 0,16

Seizoengebonden karakter van de resultaten

Gezien het specifieke karakter van de activiteit Vastgoedontwikkeling kunnen de resultaten van het eerste halfjaar 2009 niet geëxtrapoleerd worden naar het hele jaar. Deze zijn afhankelijk van de operaties die definitief afgehandeld zullen zijn vóór 31 december 2009.

2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

11. Deelnemingen in de geassocieerde ondernemingen

De deelnemingen in de geassocieerde ondernemingen betreffen de activiteit "Ontwikkeling van Kantoren".

	30-06-2009	31-12-2008
Waarde op 1 januari	12 543	19 929
Aandeel in het resultaat	- 19	2 292
Door de geassocieerde ondernemingen uitbetaalde dividenden	-3 356	-2 471
Aanschaffingen en overboekingen van de rubrieken		21
Overdrachten		-1 242
Door de geassocieerde ondernemingen terugbetaald kapitaal		-5.325
Waardeopbrengst		2.542
Overboeking naar de rubriek "Deelnemingen bestemd voor de verkoop"		-3 203
Mutaties van het boekjaar	-3 375	-7 386
Waarde op 30 juni / 31 december	9 168	12 543

12. Uitgestelde belastingactiva en -passiva

De uitgestelde belastingen in de balans hebben betrekking op de volgende tijdelijke verschillen :

	Uitgestelde belastingactiva		Uitgestelde belastingpassiva	
	30-06-2009	31-12-2008	30-06-2009	31-12-2008
Bouwcontracten		24		
Verplichtingen inzake personeelsbeloningen	172	172		
Belastingverliezen	108	108		
Voorraden			3 935	3 935
Voorzieningen & andere			45	17
Totaal	280	304	3 980	3 952

	Activa	Passiva	Totaal
Op 1 januari 2009	304	-3 952	-3 648
Uitgestelde belastingen geboekt in het resultaat	- 24	- 28	- 52
Mutaties van het boekjaar	- 24	- 28	- 52
Op 30 juni 2009	280	-3 980	-3 700

13. Voorraden

De ventilatie van deze rubriek per sector is de volgende :

	30-06-2009	31-12-2008
Ontwikkeling		
- Kantoren	188 138	165 707
- Residentiële Ontwikkeling	53 729	50 356
- Verkaveling	46 044	45 898
Voorraden	287 911	261 961

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt :

	30-06-2009	31-12-2008
Voorraden op 1 januari	261 961	224 639
Inkopen van het boekjaar	35 196	80 660
Overdrachten van het boekjaar	-9 470	-44 190
Overboeking van rubrieken		- 834
Geboekte waardeverminderingen	- 7	- 12
Teruggenomen waardeverminderingen	231	1 698
Bewegingen van het boekjaar	25 950	37 322
Voorraden op 30 juni / 31 december	287 911	261 961

2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per sector :	Aankopen	Overdrachten en Overboekingen	Waardeverminderingen	Netto
Ontwikkeling				
- Kantoren	23 539	-1 102	- 6	22 431
- Residentiële Ontwikkeling	8 744	-5 601	230	3 373
- Verkaveling	2 913	-2 767		146
Totaal	35 196	-9 470	224	25 950

De inkopen van de sector "Ontwikkeling Kantoren" hebben voornamelijk betrekking op de werven *Forum* in Brussel, *Château Rempart* in Doornik en *WestSide* in het Groothertogdom Luxemburg.

De inkopen en de verkopen van de sector "Residentiële Ontwikkeling" betreffen vooral de projecten *Tuinen van Jette*, *Boomkleverstuin*, *Foncière du Parc*, *Mercelis*, *Crespel*, *Martelaarsplein* en *Résidence Erpentval*.

14. Handelsvorderingen

De handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende sectoren :	30-06-2009	31-12-2008
Ontwikkeling :		
- Kantoren	1 851	5 093
- Residentiële Ontwikkeling	3 058	1 118
-Verkaveling	869	789
Handelsvorderingen	5 778	7 000

15. Overige vlottende activa

De onderdelen van deze rubriek zijn :	30-06-2009	31-12-2008
Overige vorderingen	15 937	11 742
waarvan : voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	2 411	2 431
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	5 058	2 593
overige vorderingen	8 468	6 718
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	1 102	1 025
Totaal	17 039	12 767
en hebben betrekking op de volgende sectoren :		
Ontwikkeling		
- Kantoren	9 268	9 154
- Residentiële Ontwikkeling	6 863	5 732
- Verkaveling	908	881
Totaal	17 039	15 767

16. Netto financiële schuldenlast

De nettoschuldenlast van de Groep is het saldo tussen de financiële schulden (lange en korte termijn) en de beschikbare thesaurie. Het bedraagt 115.438 KEUR op 30-06-2009 tegenover 85.902 KEUR op 31-12-2008.

	30-06-2009	31-12-2008
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	12 284	15 792
Financiële schulden op lange termijn (-)	97 034	71 213
Financiële schulden op korte termijn (-)	30 688	30 481
Netto financiële schulden last (-)	-115 438	-85 902

De verhouding tussen de nettoschuldenlast van de Groep en het eigen vermogen is 76% op 30-06-2009.

2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldbeleggingen en de beschikbare geldmiddelen bedragen 12.284 KEUR tegenover 15.792 KEUR op einde 2008, hetzij een vermindering van 3.508 KEUR.

De geldmiddelen evolueren als volgt :	30-06-2009	31-12-2008
Termijndeposito's	9 567	13 844
Beschikbare middelen	2 717	1 948
Geldmiddelen en kasequivalenten	12 284	15 792

De verklaring van de netto schommeling van de geldmiddelen en kasequivalenten is in het geconsolideerde kasstroomoverzicht vermeld.

Financiële schulden

De onderdelen van de financiële schulden zijn de volgende :	30-06-2009	31-12-2008
Schulden ten opzichte van kredietinstellingen	97 034	71 213
Financiële schulden op lange termijn	97 034	71 213
Leasingschulden	34	34
Schulden ten opzichte van kredietinstellingen	30 654	30 447
Financiële schulden op korte termijn	30 688	30 481
Totaal van de financiële schulden	127 722	101 694

De financiële schulden evolueren als volgt :	30-06-2009	31-12-2008
Financiële schulden op lange termijn op 1 januari	71 213	29 475
Aangegane schulden	32 821	77 936
Terugbetaalde schulden	-7 000	-5 257
Overdrachten - Deconsolidaties		- 494
Schulden overgeboekt naar korte termijn		-30 447
Financiële schulden op lange termijn op 30 juni / 31 december	97 034	71 213
Financiële schulden op korte termijn op 1 januari	30 481	91 769
Aangegane schulden	207	
Terugbetaalde schulden		-87 560
Overdrachten - Deconsolidaties		-4 175
Schulden overgeboekt van lange termijn		30 447
Financiële schulden op korte termijn op 30 juni / 31 december	30 688	30 481

Het grootste deel van de financiële schulden van de Groep bestaat uit bankkredieten met een variabele rentevoet (Euribor 1 tot 12 maanden + handelsmarge). Alle financiële schulden zijn in EUR.

Deze kredieten kunnen als volgt opgesplitst worden :

Deze kredieten kunnen als volgt opgesplitst worden :	30-06-2009	31-12-2008
Kredieten Corporate	45 000	52 000
Kredieten Project Financing (specifiek voor projecten)	82 722	49 694
Totaal van de financiële schulden	127 722	101 694

Aflossingsschema van de financiële schulden	2009	2010	2011	Total
Totaal bedrag van de schulden te vervallen in	28 038	11 864	87 820	127 722

2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

In het kader van de terbeschikkingstelling van kredieten op lange termijn, Corporate en Project Financing, wendt de Groep financiële instrumenten aan ten einde het renterisico te dekken.

Op 30 juni 2009, zijn de afgeleide financiële instrumenten die afgesloten werden teneinde de toekomstige risico's te dekken de volgende :

Periode	Opties	Uitoefenprijs	Notionele bedragen
06/2004 - 06/2009	COLLAR gekocht	4,30% - 5,15%	15 000
09/2008 - 09/2011	COLLAR gekocht	3,60% - 5,50%	29 000
04/2009 - 04/2012	COLLAR gekocht	3,50% - 5,30%	25 000
12/2007 - 09/2011	CAP gekocht	5,00%	14 150
05/2008 - 05/2010	CAP gekocht	4,85%	13 000
05 & 08/2008 - 05/2011	CAP gekocht	4,85%	40 000
06/2009 - 06/2012	CAP gekocht	3,50%	16 250
		Totaal	152 400

Reële waarde van de financiële instrumenten :	30-06-2009	31-12-2008
Kasstroomindexing :		
Gekochte CAP Opties	114	46
Gekochte COLLAR Opties	-2 401	-1 485
Totaal	-2 287	-1 439

Wijziging in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	Effactief gedeelte	Niet-effectief gedeelte
Situatie op 1 januari 2009		
Mutatie van de periode	- 561	- 287
Situatie op 30 juni 2009	- 561	- 287

17. Activa bestemd voor de verkoop

Deze rubriek bevatte de ondernemingen Reforme, verkocht in maart 2009, en IDIM, verkocht in januari 2009.

18. Voorzieningen

De onderdelen van de voorzieningen evolueren als volgt :	30-06-2009	31-12-2008
Voorzieningen betreffende de verkopen	2 648	2 233
Voorzieningen voor lopende geschillen	2 980	2 980
Voorzieningen voor evaluatie en organisatie van de Groep	1 978	2 446
Overige voorzieningen	961	913
Totaal voorzieningen	8 567	8 572
Voorzieningen op 1 januari	8 572	11 791
Toevoegingen	508	218
Gebruiken	- 513	- 3 708
Aanschaffingen en overboekingen		271
Schommeling van het boekjaar	- 5	- 3 219
Voorzieningen op 30 juni / 31 december	8 567	8 572
Waarvan voorzieningen op korte termijn	4 517	4 513

2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

19. Handelsschulden

Deze rubriek kan als volgt per sector uitgesplitst worden :		30-06-2009	31-12-2008
Ontwikkeling			
- Kantoren		17 949	18 854
- Residentiële Ontwikkeling		6 842	12 483
- Verkaveling		1 427	1 893
Handelsschulden		26 218	33 230
Tijdschema van de handelsschulden op lange termijn :			
	Vervallend in 2010	3 000	
	Vervallend in 2011	2 625	
	Totaal	5 625	

20. Overige vlottende passiva

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende :		30-06-2009	31-12-2008
Sociale schulden		527	851
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW		604	329
Aan te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten		4 439	2 284
Bedrijfssubsidies		2 243	2 243
Overige		7 843	11 090
Totaal		15 656	16 797
De overige vlottende passiva hebben betrekking op de volgende sectoren :		30-06-2009	31-12-2008
Ontwikkeling			
- Kantoren		9 359	11 050
- Residentiële Ontwikkeling		5 476	4 795
- Verkaveling		821	952
Overige vlottende passiva		15 656	16 797

21. Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten

Bestanddelen volgens aard :		30-06-2009	30-06-2008
Bedrijfsresultaat		3 022	3 843
Afschrijvingen en waardeverminderingen op activa		- 199	- 941
Wijziging van voorzieningen		- 465	-1 205
Thesaurie van de bedrijfsactiviteiten vóór schommeling van het bedrijfskapitaal en de belastingen		2 358	1 697
Schommeling van het bedrijfskapitaal		-37 816	-36 011
Thesaurie van de bedrijfsactiviteiten vóór betaalde belastingen		-35 458	-34 314
Betaalde belastingen		- 373	- 862
Totaal		-35 831	-35 176
De schommeling van het bedrijfskapitaal bestaat uit :		30-06-2009	30-06-2008
Voorraden		-25 725	-22 498
Handelsvorderingen		1 273	2 039
Handelsschulden		-7 012	-11 794
Andere vlottende activa en passiva		-6 352	-3 758
Schommeling van het bedrijfskapitaal		-37 816	-36 011

2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

22. Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten

De bestanddelen zijn:	30-06-2009	30-06-2008
Aanschaffingen van dochter en geassocieerde ondernemingen		-11 356
Overdrachten van dochter en geassocieerde ondernemingen	3 203	
Andere vlottende activa en passiva	2 399	2 696
Totaal	5 602	-8 660

23. Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten

Bestanddelen volgens aard :	30-06-2009	30-06-2008
Nieuw afgesloten leningen	33 028	13 653
Terugbetaalde leningen	-7 000	-43 046
Netto financiële kosten	-1 971	-1 659
Uitbetaalde dividenden		-19 785
Totaal	24 057	-50 837

24. Kasstroom uit beëindigde activiteiten

Betreft de vennootschap Reforme, verkocht in maart 2009.

25. Gebeurtenissen na de afsluiting

Geen enkele belangrijke gebeurtenis die de financiële staten zou kunnen wijzigen heeft plaats gehad sinds de afsluiting op 30 juni 2009 tot en met 26 augustus 2009, datum waarop de financiële staten afgesloten zijn door de Raad van Bestuur.

3. Verklaring overeenkomstig Artikel 13 van het K.B. van 14.11.2007

Baron Buysse, in zijn hoedanigheid van Voorzitter van de Raad van Bestuur,
de heer Gaëtan Piret, in zijn hoedanigheid van Gedelegeerd Bestuurder en de heer Philippe Opsomer,
in zijn hoedanigheid van Head of Finance,

verklaren dat, voor zover hun bekend,

- het tussentijdse verslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en, desgevallend, de belangrijkste transacties met verbonden partijen die zich in de eerste 6 maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en de impact daarvan op de verkorte financiële overzichten, evenals een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.
- de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudkundige normen en het onderwerp uitgemaakt hebben van een beperkt nazicht door de commissaris-revisor, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van de Groep IMMOBEL en de in de consolidatie opgenomen dochterondernemingen.

IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË NV

VERSLAG VAN HET BEPERKTE NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE HALFJAAR CIJFERS VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2009

Aan de Raad van Bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkorte winst- en verliesrekening, verkort overzicht van het totaalresultaat, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen 1 tot 25 (gezamenlijk de "tussentijdse financiële informatie") van IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2009.

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen op deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkt nazicht.

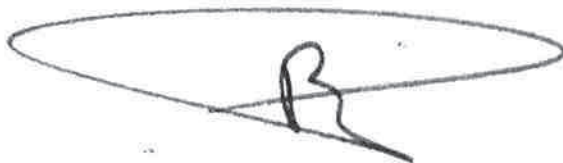
De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de International Accounting Standard IAS 34, "*Tussentijdse financiële verslaggeving*" zoals aanvaard door de EU.

Ons beperkt nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkt nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontledingen van de tussentijdse financiële informatie en onderliggende financiële data. Een beperkt nazicht is minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de algemeen aanvaarde controlenormen i.v.m. de geconsolideerde jaarrekening zoals uitgevaardigd door Instituut der Bedrijfsrevisoren. Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag.

Op basis van ons beperkt nazicht, kwamen er geen elementen of feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2009 niet is opgesteld overeenkomstig IAS 34, "*Tussentijdse financiële verslaggeving*" zoals aanvaard door de EU.

Diegem, 26 augustus 2009

De Commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Pierre-Hugues Bonnefoy