

# **IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË**

## **I M M O B E L**

### **HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG VOOR DE PERIODE EINDIGEND PER 30 JUNI 2008**

#### **INDEX**

<b>1. Tussentijds beheerverslag.....</b>	<b>1 - 3</b>
<b>2. Samengevatte geconsolideerde financiële staten</b>	
2.1 Resultatenrekening.....	4
2.2 Balans.....	5
2.3 Tabel van de thesauriestromen.....	6
2.4 Staat van de bewegingen van het eigen vermogen.....	6
2.5 Nota's bij de financiële staten.....	7 - 15
<b>3. Verklaring overeenkomstig Artikel 13 van het K.B.     van 14.11.2007.....</b>	<b>15</b>
<b>4. Verslag van de Commissaris.....</b>	<b>16</b>

# 1. TUSSENTIJD BEHEERVERSLAG

IMMOBEL heeft tijdens het eerste semester 2008 een geconsolideerde nettowinst van 2,39 MEUR gerealiseerd tegenover 20,26 MEUR voor het eerste semester 2007. De bedrijfsopbrengsten per 30 juni 2008 bedragen 3,84 MEUR in vergelijking met 22,36 MEUR per 30 juni 2007.

De resultaten voor het eerste semester 2008 zijn in overeenstemming met de verwachtingen.

Zoals reeds aangegeven in diverse mededelingen van de Vennootschap, zullen er geen significante projecten worden afgeleverd in 2008. Dit verklaart de verschillen tussen 2007 en 2008 in het resultaat van de onderneming.

Tijdens het eerste semester 2008, heeft Immobel een aanzienlijk bedrag geïnvesteerd in projecten, zoals onder meer in de herontwikkeling van het Rijksadministratief Centrum en in het project Forum.

## EVOLUTIE VAN DE ACTIVITEITEN - Activiteiten van de Vennootschap

### 1. Vastgoedontwikkeling

De omzet van de activiteit Vastgoedontwikkeling bedraagt voor het voorbije semester 17,17 MEUR, tegenover 72,48 MEUR per 30 juni 2007.

In het eerste semester van 2008 werd de activiteit Vastgoedontwikkeling van IMMOBEL, in het kader van haar afdelingen Kantoren, Residentiële Ontwikkeling en Verkaveling, gekenmerkt door:

#### a) Kantoren: de Groep IMMOBEL:

- heeft een bijkomende participatie van 15% verworven in de NV RAC INVESTMENT CORP., de vennootschap die eigenaar is van het *Rijksadministratief Centrum*, met het oog op de gezamenlijke ontwikkeling met de groep BREEVAST van deze locatie die ideaal gelegen is op het kruispunt van het hoge en lage gedeelte van de stad Brussel,
- heeft de resterende participatie van 50% verworven in de NV WESTSIDE met het oog op de ontwikkeling van Fase II van het project *WestSide Village* in het *Groothertogdom Luxemburg* in *Mamer* ( $\pm 12.000 \text{ m}^2$ ),
- heeft *Blok 9* ( $1.512 \text{ m}^2$ ) in *Brussel (Martelaarsplein)* op basis van een compromis, verkocht,
- heeft  $5.942 \text{ m}^2$  verhuurd aan ARCELOR in de *Ellipse Building*, te *Schaarbeek*,
- is in partnership overgegaan tot de voorlopige oplevering van de projecten *Omega Court* (gedeelte Kantoren) in *Oudergem*, en van het gebouw D4 (in het kader van de Vennootschap Leopoldruimte) in *Etterbeek*.

De omzet van de activiteit Kantoren bedraagt voor het voorbije semester 3,96 MEUR, tegenover 59,23 MEUR per 30 juni 2007; het bedrijfsresultaat bedraagt -0,29 MEUR, vergeleken met 25,04 MEUR in 2007.

#### b) Voor de Residentiële ruimtes heeft IMMOBEL 48 appartementen en 10 huizen verkocht in de projecten *Résidence Erpentval*, *Jolly*, *Mercelis*, *De Tuinen van Jette*, *Boomkloverstuin* en *Omega Court*.

De omzet van de activiteit Residentiële Ontwikkeling bedraagt voor het voorbije semester, 9,21 MEUR tegenover 9,56 MEUR per 30 juni 2007; het bedrijfsresultaat bedraagt 3,46 MEUR, tegenover -0,38 MEUR in 2007.

c) Voor de activiteit **Verkaveling** werden 64 terreinen verkocht, 15,96 ha gronden aangekocht en verder 12,13ha onder opschortende voorwaarden.  
Ten slotte bedragen de investeringen in wegenis werken 2,17 MEUR.

De omzet van de activiteit Verkaveling bedraagt voor het voorbije semester 3,86 MEUR, tegenover 3,33 MEUR in 2007. Het bedrijfsresultaat komt op 1,29 MEUR, vergeleken met 0,75 MEUR in 2007.

d) **Project Management**

In het eerste semester van 2008 zette het Project Management haar opdrachten verder in het kader van Kantoorprojecten: Brusselstower, Forum en de herontwikkeling van de site van het Rijksadministratief Centrum, WestSide Village in het Groothertogdom Luxemburg en overige, en van residentiële projecten met onder andere Foncière du Parc, Crespel, een hotel op het Martelaarsplein, Blok 7 in Brussel, en Bella Vita in Waterloo.

## **2. Belangrijkste evoluties tussen de eerste halfjaren van 2007 en 2008**

- Omzetcijfer:  
Dit bedraagt 29,9 MEUR op 30 juni 2008 tegenover 92 MEUR op 30.06.2007.  
In 2007 heeft IMMOBEL onder meer het gebouw Ellipse Building verkocht; geen enkele verkoop van gelijkwaardige grootte heeft plaatsgevonden gedurende dit eerste semester 2008.
- Andere bedrijfsopbrengsten:  
Deze bedragen 4,9 MEUR voor het eerste semester 2008 in vergelijking met 32,3 MEUR voor dezelfde periode in 2007.  
Dit verschil resulteert ondermeer uit de verkoop in 2007 van de deelneming in de vennootschappen Immo Gaucheret en Crown Avenue. Geen enkele soortgelijke overdracht heeft plaatsgevonden gedurende het eerste semester 2008.
- Aankopen en wijzigingen van de voorraad:  
Het eerste semester van 2008 werd gekenmerkt door investeringen ten belope van 31.6 MEUR terwijl het eerste semester van 2007 voornamelijk werd gekenmerkt door verkoop van afgewerkte gebouwen.
- Financieel resultaat:  
Rekening houdend met de balansstructuur per eind 2007 met een netto positieve thesaurie, heeft de Groep tijdens het eerste half jaar 2008 haar financiële lasten in belangrijke mate verminderd en haar financiële opbrengsten doen stijgen om tot een financieel resultaat van -0,8 MEUR op 30.06.2008 te komen, te vergelijken met – 3,9 MEUR op 30.06.2007.
- Belastingen:  
De fiscale lasten van 2007 werden gekenmerkt door de terugname van uitgestelde belastingen, die dit jaar niet van toepassing is. De belastingen bedragen aldus op 30.06.2008 – 1 MEUR, tegenover + 1,4 MEUR in 2007.

### **3. Varia**

De omzet van de vennootschap REFORME, de enige industriële dochteronderneming van de Groep, komt op 12,71 MEUR, tegenover 16,94 MEUR in 2007.

Bovendien heeft IMMOBEL in het eerste semester van 2008 ook haar participatie van 1,75 % in de COMPAGNIE HET ZOUTE verkocht.

#### **Feiten sinds de afsluiting en vooruitzichten**

IMMOBEL heeft sinds 30 juni 2008 de onderneming (deelneming van 50 %) die het project Omega Court, gedeelte kantoren, te Brussel (Oudergem) voor 17.026 m<sup>2</sup> bezit aan Cofinimmo verkocht.

Tijdens de Algemene Vergadering die op 20 augustus 2008 werd gehouden, hebben de aandeelhouders besloten het kapitaal van de Vennootschap te verminderen door terugbetaling in contanten van een bedrag van 9,70 EUR per aandeel, tegen afgifte van coupon nr. 20. De uitbetaling zal plaats vinden rond half november 2008.

Zoals reeds vermeld verwacht IMMOBEL dat gedurende de tweede semester van 2008 geen grote projecten zullen worden opgeleverd.

#### **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's 22 en 23 van het Jaarverslag 2007.

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 afbakent, om de negatieve gevolgen ervan voor de onderneming en haar aandeelhouders te beperken.

## 2. SAMENGEVATTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

### 2.1. RESULTATENREKENING (nota 1)

in duizenden EUR

	Nota's	30-06-2008	30-06-2007
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		<b>34 736</b>	<b>124 234</b>
Omzet	1	29 883	91 964
Overige bedrijfsopbrengsten	2	4 853	32 270
<b>Bedrijfskosten</b>		<b>-30 893</b>	<b>-101 879</b>
Inkopen	3	-40 444	-40 074
Wijzigingen in de voorraad	3	22 748	-36 548
Personeelskosten		-5 418	-6 304
Afschrijvingen en waardeverminderingen op activa		941	-1 775
Schommeling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen			-3 784
Overige bedrijfskosten	4	-8 720	-13 394
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>3 843</b>	<b>22 355</b>
Financiële kosten		-3 815	-6 874
Financiële opbrengsten		3 040	2 995
<b>Financieel resultaat</b>	5	<b>- 775</b>	<b>-3 879</b>
<b>Aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast</b>		<b>309</b>	<b>350</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>		<b>3 377</b>	<b>18 826</b>
<b>Belastingen</b>	6	<b>- 988</b>	<b>1 412</b>
<b>Resultaat van de periode</b>		<b>2 389</b>	<b>20 238</b>
<b>Aandeel van de minderheidsbelangen</b>		<b>- 4</b>	<b>- 22</b>
<b>Aandeel van de IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË</b>		<b>2 393</b>	<b>20 260</b>
Basisresultaat en Verwaterd resultaat per aandeel (in EUR)	7	0,58	4,92

## 2.2. GECONSOLIDEERDE BALANS

in duizenden EUR

<b>ACTIVA</b>	Nota's	30-06-2008	31-12-2007
<b>Vaste activa</b>		<b>23 654</b>	<b>27 284</b>
Immateriële activa		55	45
Materiële vaste activa		2 269	2 182
Vastgoedbeleggingen		3 186	3 186
Deelnemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	16 854	19 929
Deelnemingen bestemd voor de verkoop		172	776
Uitgestelde belastingvorderingen	9	490	519
Overige materiële vaste activa		628	647
<b>Vlottende activa</b>		<b>342 492</b>	<b>393 131</b>
Vorraden	10	268 752	224 639
Handelsvorderingen	11	16 967	18 558
Fiscale vorderingen		301	97
Overige vlottende activa	12	18 413	17 105
Geldmiddelen en kasequivalenten	13	38 059	132 732
<b>Totaal der activa</b>		<b>366 146</b>	<b>420 415</b>

<b>EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA</b>	Nota's	30-06-2008	31-12-2007
<b>Totaal eigen vermogen</b>	14	<b>189 232</b>	<b>206 194</b>
<b>Eigen vermogen, aandeel van Immobiliën Vennootschap van België</b>		<b>189 212</b>	<b>206 170</b>
Kapitaal		100 285	100 285
Reserves		88 927	105 935
Omrekeningsverschillen			- 50
<b>Minderheidsbelangen</b>		<b>20</b>	<b>24</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>102 325</b>	<b>49 665</b>
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		1 572	1 572
Voorzieningen	15	4 311	3 991
Uitgestelde belastingverplichtingen	9	4 153	1 002
Financiële schulden	13	86 664	29 475
Handelsschulden	16	5 625	13 625
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>74 589</b>	<b>164 556</b>
Voorzieningen	15	6 830	7 800
Financiële schulden	13	8 260	91 769
Handelsschulden	16	36 981	40 237
Fiscale schulden		3 472	2 778
Overige kortlopende passiva	17	19 046	21 972
<b>Totaal der passiva en eigen vermogen</b>		<b>366 146</b>	<b>420 415</b>

## 2.3. TABEL VAN DE GECONSOLIDEERDE THESAURIESTROMEN

in duizenden EUR

	Nota's	30-06-2008	30-06-2007
Nettokasstroom uit :			
- bedrijfsactiviteiten	18	-35 176	81 642
- investeringsactiviteiten	19	-8 660	22 840
- financieringsactiviteiten	20	-50 837	-86 637
<b>Netto schommeling van de geldmiddelen en kasequivalenten</b>		<b>-94 673</b>	<b>17 845</b>
Effect van de wisselkoersschommelingen			121
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten bij de opening van de periode</b>		<b>132 732</b>	<b>62 478</b>
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten bij de afsluiting van de periode</b>		<b>38 059</b>	<b>80 444</b>

## 2.4. GECONSOLIDEERDE STAAT VAN DE BEWEGINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN

in duizenden EUR

	Kapitaal	Ingehouden winsten	Variaties in de reële waarde van financiële instru- menten	Omreke- ningsver- schillen	Eigen vermogen toereken- baar aan de Groep	Minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
<b>Op 01-01-2007</b>	<b>100 285</b>	<b>93 389</b>		<b>1 090</b>	<b>194 764</b>	<b>49</b>	<b>194 813</b>
Resultaat van de periode		20 260			20 260	- 22	20 238
Omrekeningsverschillen van de periode				384	384		384
<b>Subtotaal van de opbrengsten en kosten van het boekjaar</b>		<b>20 260</b>		<b>384</b>	<b>20 644</b>	<b>- 22</b>	<b>20 622</b>
Betaalde dividenden		-8 244			-8 244		-8 244
<b>Op 30-06-2007</b>	<b>100 285</b>	<b>105 405</b>		<b>1 474</b>	<b>207 164</b>	<b>27</b>	<b>207 191</b>
<b>Op 01-01-2008</b>	<b>100 285</b>	<b>105 935</b>		<b>- 50</b>	<b>206 170</b>	<b>24</b>	<b>206 194</b>
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen - Indekking financiële instrumenten			384		384		384
Resultaat van de periode		2 393			2 393	- 4	2 389
Omrekeningsverschillen van de periode				50	50		50
<b>Subtotaal van de opbrengsten en kosten van het boekjaar</b>		<b>2 393</b>	<b>384</b>	<b>50</b>	<b>2 827</b>	<b>- 4</b>	<b>2 823</b>
Betaalde dividenden <sup>(1)</sup>		-19 785			-19 785		-19 785
<b>Op 30-06-2008</b>	<b>100 285</b>	<b>88 543</b>	<b>384</b>		<b>189 212</b>	<b>20</b>	<b>189 232</b>

Het kapitaal is samengesteld uit 4.121.934 gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

<sup>(1)</sup> Uiteindelijke dividend van het boekjaar 2007 - unitair bruto dividend van 4,80 € per aandeel aan de aandeelhouders uitgekeerd.

## 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 2007.

### Consolidatiekring

Tijdens het eerste semester 2008 heeft de consolidatiekring de volgende bewegingen geregistreerd :

- Aanschaffingen :
- van 15% van de aandelen van de vennootschap **RAC Investment Corp. (RACI Corp)**, die ons aandeel in het kapitaal op 40% brengen;
  - van 50% van de aandelen van de vennootschap **WestSide**, die ons aandeel in het kapitaal op 100% brengen.

Deze 2 aanschaffingen werden met effect op 1 januari 2008 gedaan.

### Sectoriële informatie

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

Het gebouw *Campona Shopping Center* in Boedapest (tot in 2007) en de vennootschap Reforme, actief in de bouw- en renovatiesector, zijn de andere activiteiten van de Groep, opgenomen onder de sector Varia.

De Groep is voornamelijk actief in België.

1. Nettoresultaat per sector	Kantoren	Residentiële Ontwikke- ling	Verka- veling	Project Mana- gement	Ontwikke- ling	Varia	Elimina- ties	Geconsoli- deerd
<b>30 juni 2008</b>								
"Externe" omzet	3 956	9 214	3 863	144	17 177	12 706		29 883
"Intersectoriële" verkopen				418	418	2 010	-2 428	
"Sectoriële" omzet	3 956	9 214	3 863	562	17 595	14 716	-2 428	29 883
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>- 291</b>	<b>3 460</b>	<b>1 286</b>	<b>- 305</b>	<b>4 150</b>	<b>- 307</b>		<b>3 843</b>
Financieel resultaat								- 775
Ondernemingen waarop vermo- gensmutatie wordt toegepast	309				309			309
Belastingen								- 988
<b>Resultaat van de periode</b>								<b>2 389</b>
<b>30 juni 2007</b>								
"Externe" omzet	59 232	9 556	3 334	356	72 478	19 486		91 964
"Intersectoriële" verkopen				447	447	121	- 568	
"Sectoriële" omzet	59 232	9 556	3 334	803	72 925	19 607	- 568	91 964
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>25 041</b>	<b>- 382</b>	<b>753</b>	<b>- 207</b>	<b>25 205</b>	<b>-2 850</b>		<b>22 355</b>
Financieel resultaat								-3 879
Ondernemingen waarop vermo- gensmutatie wordt toegepast	350				350			350
Belastingen								1 412
<b>Resultaat van de periode</b>								<b>20 238</b>



## 2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

### 2. Overige bedrijfsopbrengsten

Deze rubriek omvat voornamelijk :	30-06-2008	30-06-2007
Winsten op overdrachten van deelnemingen <sup>(1)</sup>	1 348	28 743
Overige bedrijfsopbrengsten	959	3 096
Subsidies en toelagen	2 546	431
<b>Totaal overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>4 853</b>	<b>32 270</b>

<sup>(1)</sup> De cijfers van 2007 hadden betrekking op de overdrachten van de deelnemingen in de ondernemingen Crown Avenue (project *Crown Avenue* in Elsene) en Immo Gaucheret (project *Ellipse Building* in Brussel (Schaarbeek)).

### 3. Inkopen - Wijzigingen in de voorraad

De inkopen en wijzigingen in de voorraad van het eerste halfjaar 2008 kunnen als volgt onderverdeeld worden :	Inkopen	Wijzigingen in de voorraad	Netto-kostprijs
Ontwikkeling			
- Kantoren	-15 985	14 888	-1 097
- Residentiële Ontwikkeling	-10 355	4 050	-6 305
- Verkaveling	-5 274	3 653	-1 621
<b>Totaal van Ontwikkeling</b>	<b>-31 614</b>	<b>22 591</b>	<b>-9 023</b>
Varia	-8 830	157	-8 673
<b>Totaal</b>	<b>-40 444</b>	<b>22 748</b>	<b>-17 696</b>

De inkopen van de sector Ontwikkeling "Kantoren" hebben voornamelijk betrekking op het verderzetten van de werven *Forum* in Brussel, *Rijks Administratief Centrum* in Brussel, *Omega* in Brussel (Ouderghem) en *Avenir* in Doornik.

De inkopen van de sector "Residentiële Ontwikkeling" hebben voornamelijk betrekking op het verderzetten van de werven *Tuinen van Jette*, *Boomkleverstuim* in Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe) *Mercelis* in Brussel (Elsene), *Maartelaarsplein* in Brussel en *Foncière du Parc* in Brussel.

### 4. Overige bedrijfskosten

Kunnen als volgt onderverdeeld worden :	30-06-2008	30-06-2007
Diensten en diverse goederen	-7 587	-11 113
Voorzieningen voor risico's en kosten	1 205	- 228
Overige kosten	-2 338	-2 053
<b>Overige bedrijfskosten</b>	<b>-8 720</b>	<b>-13 394</b>

Belangrijkste onderdelen van de <b>diensten en diverse goederen</b> :	30-06-2008	30-06-2007
Huurgelden en huurkosten (deze rubriek omvat de huurgelden en huurkosten van de maatschappelijke zetel en de huurgelden met betrekking tot de verhuur van materiaal en machines van de sector Bouw)	-1 233	-1 431
Diensten en diverse goederen met betrekking tot de vastgoedbeleggingen		-1 377
Bezoldiging van derden (deze rubriek omvat meer bepaald de honoraria betaald aan derden en met betrekking tot de omzet)	-5 239	-7 029
Overige diensten en diverse goederen (waaronder de leveringen aan de onderneming, de reclame-, onderhouds- en herstellingskosten...)	-1 115	-1 276
<b>Totaal van diensten en diverse goederen</b>	<b>-7 587</b>	<b>-11 113</b>

Belangrijkste onderdelen van de <b>voorzieningen voor risico's en kosten</b> :	30-06-2008	30-06-2007
Voorzieningen betreffende de verkopen	975	-302
Overige voorzieningen	230	74
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>1 205</b>	<b>- 228</b>

## 2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

De **overige bedrijfskosten** voor - 2.338 KEUR bevatten hoofdzakelijk belastingen (onroerende voorheffingen, gewestbelastingen, gemeentebelastingen ...) die niet geactiveerd zijn onder de activa in voorraad opgenomen.

### 5. Financieel resultaat

De onderdelen van het financieel resultaat :	30-06-2008	30-06-2007
Ontvangen interesten	2 429	1.430
Betaalde interesten	-3 000	-6.503
Dividenden en interesten van andere vaste activa	70	328
Opbrengsten uit financiële instrumenten	394	
Andere opbrengsten / Andere kosten	- 668	-184
Omrekeningsverschillen en wisselkoersverschillen		1.050
<b>Financieel resultaat</b>	<b>- 775</b>	<b>-3 879</b>

### 6. Belastingen op het resultaat

De belastingen op het resultaat zijn de volgende :	30-06-2008	30-06-2007
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige jaar	-991	-1.543
Lopende belastingen met betrekking tot vroegere boekjaren	23	-34
Uitgestelde belastingen	-20	2.989
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-988</b>	<b>1.412</b>

### 7. Resultaat per aandeel

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

	30-06-2008	30-06-2007
1) Aandeel van de Groep in het nettoresultaat van het boekjaar	2 393	20 260
2) Gemiddeld aantal aandelen beschouwd voor het basisresultaat en het verwaterde resultaat	4 121 934	4 121 934

### Seizoengebonden karakter van de resultaten

Gezien het specifieke karakter van de activiteit Vastgoedontwikkeling kunnen de resultaten van het eerste halfjaar 2008 niet geëxtrapoleerd worden naar het hele jaar. Deze zijn afhankelijk van de operaties die definitief afgehandeld zullen zijn vóór 31 december 2008.

### 8. Deelnemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast

De deelnemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast betreffen de activiteit "Ontwikkeling - Kantoren".

	30-06-2008	31-12-2007
<b>Waarde op 1 januari</b>	<b>19 929</b>	<b>19 581</b>
Aandeel in het resultaat	309	3 786
Aanschaffingen en overboeking van de rubrieken		1 234
Overdrachten	-1 082	
Door de ondernemingen uitbetaalde dividenden	-2 470	-2 130
Waardeverminderingen	168	-2 542
<b>Mutaties van het boekjaar</b>	<b>-3 075</b>	<b>348</b>
<b>Waarde op 30 juni / 31 december</b>	<b>16 854</b>	<b>19 929</b>

## 2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

### 9. Uitgestelde belastingactiva en -passiva

De uitgestelde belastingen in de balans hebben betrekking op de volgende tijdelijke verschillen :	Uitgestelde belastingactiva		Uitgestelde belastingpassiva	
	30-06-2008	31-12-2007	30-06-2008	31-12-2007
Bouwcontracten	96	125		
Verplichtingen inzake personeelsbeloningen	172	172		
Belastingverliezen	222	222		
Voorraden			3 930	770
Vastgoedbeleggingen			215	215
Voorzieningen & Andere			8	17
<b>Totaal</b>	<b>490</b>	<b>519</b>	<b>4 153</b>	<b>1 002</b>

	Activa	Passiva	Totaal
<b>Op 1 januari 2008</b>	<b>519</b>	<b>-1 002</b>	<b>- 483</b>
Uitgestelde belastingen geboekt in het resultaat	- 29	9	- 20
Aanschaffingen van dochterondernemingen en joint ventures		-3 160	-3 160
<b>Mutaties van het boekjaar</b>	<b>- 29</b>	<b>-3 151</b>	<b>-3 180</b>
<b>Op 30 juni 2008</b>	<b>490</b>	<b>-4 153</b>	<b>-3 663</b>

### 10. Voorraden

De ventilatie van deze rubriek per sector is de volgende :	30-06-2008	31-12-2007
Ontwikkeling		
- Kantoren	172 660	137 067
- Residentiële Ontwikkeling	55 680	48 917
- Verkaveling	39 411	37 821
<b>Totaal Ontwikkeling</b>	<b>267 751</b>	<b>223 805</b>
Varia	1 001	834
<b>Voorraden</b>	<b>268 752</b>	<b>224 639</b>

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt :	30-06-2008	31-12-2007
<b>Voorraden op 1 januari</b>	<b>224 639</b>	<b>302 336</b>
Inkopen van het boekjaar	51 137	69 455
Overdrachten van het boekjaar (inclusief de deconsolidatie)	-7 966	-140 672
Geboekte waardeverminderingen	- 18	-6 695
Teruggenomen waardeverminderingen	960	215
<b>Bewegingen van het boekjaar</b>	<b>44 113</b>	<b>-77 697</b>
<b>Voorraden op 30 juni</b>	<b>268 752</b>	<b>224 639</b>

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per sector :	Aankopen	Over- drachten & over- boekingen	Waarde- verminde- ringen	Netto
Ontwikkeling :				
- Kantoren	35 009	- 366	950	35 593
- Residentiële Ontwikkeling	11 180	-4 399	- 18	6 763
- Verkaveling	4 791	-3 201		1 590
<b>Totaal Ontwikkeling</b>	<b>50 980</b>	<b>-7 966</b>	<b>932</b>	<b>43 946</b>
Varia	157		10	167
<b>Totaal</b>	<b>51 137</b>	<b>-7 966</b>	<b>942</b>	<b>44 113</b>

De inkopen van de sector "Ontwikkeling - Kantoren" worden hoofdzakelijk beïnvloed door de projecten *Rijks Administratief Centrum, Brusselstower, Forum, Omega, Avenir* en *WestSide Village*.

De inkopen van de sector "Residentiële Ontwikkeling" betreffen voornamelijk de projecten *Tuinen van Jette, Martelaarsplein, Boomkleverstuin, Mercelis* en *Foncière du Parc*.

## 2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

### 11. Handelsvorderingen

De handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende sectoren :	30-06-2008	31-12-2007
Ontwikkeling :		
- Kantoren	2 282	1 841
- Residentiële Ontwikkeling	1 791	1 650
- Verkaveling	1 220	992
- Projectmanagement	84	454
<b>Totaal Ontwikkeling</b>	<b>5 377</b>	<b>4 937</b>
Varia	11 590	13 621
<b>Handelsvorderingen</b>	<b>16 967</b>	<b>18 558</b>

### 12. Overige vlottende activa

De onderdelen van deze rubriek zijn :	30-06-2008	31-12-2007
Overige vorderingen	16 782	16 141
waarvan : voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	5 412	5 863
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	1 689	2 811
te ontvangen subsidies en toelagen	2 683	496
overige vorderingen	6 998	6 971
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	1 631	964
<b>Overige vlottende activa</b>	<b>18 413</b>	<b>17 105</b>
en hebben betrekking op de volgende sectoren :		
Ontwikkeling :		
- Kantoren	11 258	12 776
- Residentiële Ontwikkeling	6 029	3 648
- Verkaveling	646	93
- Projectmanagement	22	29
<b>Totaal Ontwikkeling</b>	<b>17 955</b>	<b>16 546</b>
Varia	458	559
<b>Overige vlottende activa</b>	<b>18 413</b>	<b>17 105</b>

### 13. 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 56.865 KEUR op 30 juni 2008 tegenover een positieve nettothesaurie van 11.488 KEUR op 31-12-2007.

	30-06-2008	31-12-2007
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	38 059	132 732
Financiële schulden op lange termijn (-)	86 664	29 475
Financiële schulden op korte termijn (-)	8 260	91 769
<b>Netto financiële schulden last (-) / Nettothesaurie (+)</b>	<b>-56 865</b>	<b>11 488</b>

De verhouding tussen de nettoschuldenlast van de Groep en het eigen vermogen is 30% op 30-06-2008.

#### Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldbeleggingen en de geldmiddelen bedragen tot 38.059 KEUR tegenover 132.732 KEUR op einde 2007; dus een vermindering van 94.673 KEUR.

De geldmiddelen evolueren als volgt :	30-06-2008	31-12-2007
Termijndeposito	32 768	126 816
Beschikbare middelen	5 291	5 916
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>38 059</b>	<b>132 732</b>

## 2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

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 :	30-06-2008	31-12-2007
Leasingschulden	569	379
Schulden ten opzichte van kredietinstellingen	86 095	29 096
<b>Financiële schulden op lange termijn</b>	<b>86 664</b>	<b>29 475</b>
Leasingschulden	197	278
Schulden ten opzichte van kredietinstellingen	8 063	91 491
<b>Financiële schulden op korte termijn</b>	<b>8 260</b>	<b>91 769</b>
<b>Totaal van de financiële schulden</b>	<b>94 924</b>	<b>121 244</b>

De financiële schulden evolueren als volgt :	30-06-2008	31-12-2007
<b>Financiële schulden op lange termijn op 1 januari</b>	<b>29 475</b>	<b>97 977</b>
Aangegane schulden	57 189	24 732
Terugbetaalde schulden		-1 484
Overdrachten - Deconsolidaties		-24 550
Schulden overgeboekt naar korte termijn		-67 200
<b>Financiële schulden op lange termijn op 30 juni / 31 december</b>	<b>86 664</b>	<b>29 475</b>
<b>Financiële schulden op korte termijn op 1 januari</b>	<b>91 769</b>	<b>135 898</b>
Aangegane schulden	4 500	4 845
Terugbetaalde schulden	-88 009	-78 812
Overdrachten - Deconsolidaties		-37 362
Schulden overgeboekt van lange termijn		67 200
<b>Financiële schulden op korte termijn op 30 juni / 31 december</b>	<b>8 260</b>	<b>91 769</b>

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 :

	30-06-2008	31-12-2007
Kredieten Corporate	45 000	67 200
Kredieten Project Financing (specifiek voor projecten)	49 924	54 044
<b>Totaal van de financiële schulden</b>	<b>94 924</b>	<b>121 244</b>

Aflossingsschema van de financiële schulden	2008	2009	2011	Total
Total bedrag van de schulden	8.260	35.451	51.213	<b>94.924</b>
- waarvan bedrag van de schulden met variable rente	8.260	20.451	19.900	<b>48.611</b>
- waarvan bedrag van de schulden met variable rente onder dekking		15.000	31.313	<b>46.313</b>

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.

## 2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

Op 30 juni 2008, de afgeleide financiële instrumenten die afgesloten werden teneinde de toekomstige risico's zijn de volgende :

Periode	Opties	Uitoefenprijs	Notionele bedragen
2004 - 2009	COLLAR gekocht	4,30% - 5,15%	15 000
2007 - 2011	CAP gekocht	5,00%	1 312
2008 - 2010	CAP gekocht	4,85%	13 000
2008 - 2011	CAP gekocht	4,85%	40 000
			<b>69 312</b>

Reële waarde van de financiële instrumenten :	Activa	
	30-06-2008	31-12-2007
Kasstroomindexing		
Gekochte CAP Opties	858	60
Gekochte COLLAR Opties	30	50
<b>Totaal</b>	<b>888</b>	<b>110</b>

Wijziging in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	Effectief deel	Niet-effectief deel
<b>Situatie op 1 januari 2008</b>	<b>0</b>	<b>110</b>
Mutatie van de periode	384	394
<b>Situatie op 30 juni 2008</b>	<b>384</b>	<b>504</b>

### 14. Totaal eigen vermogen

Het eigen vermogen bedraagt 189.232 KEUR tegenover 206.194 KEUR op 31 december 2007, hetzij een vermindering van 16.962 KEUR.

De verklaring van de netto schommeling van het totaal eigen vermogen is in de geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen vermeld.

### 15. Voorzieningen

De onderdelen van de voorzieningen evolueren als volgt :	30-06-2008	31-12-2007
Voorzieningen betreffende de verkopen	2 752	3 826
Voorzieningen voor lopende geschillen	2 980	2 425
Voorzieningen voor evaluatie en organisatie van de Groep	4 008	4 206
Overige voorzieningen	1 401	1 334
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>11 141</b>	<b>11 791</b>
<b>Voorzieningen op 1 januari</b>	<b>11 791</b>	<b>3 737</b>
Toevoegingen	230	10 331
Gebruiken	-1 435	- 753
Verhoging ten gevolge van aanschaffingen van ondernemingen	555	
Vermindering ten gevolge van overdrachten van ondernemingen		-1 524
<b>Schommeling van het boekjaar</b>	<b>- 650</b>	<b>8 054</b>
<b>Voorzieningen op 30 juni / 31 december</b>	<b>11 141</b>	<b>11 791</b>
Waarvan voorzieningen op korte termijn	6 830	7 800

## 2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

### 16. Handelsschulden

Deze rubriek kan als volgt per sector uitgesplitst worden :	30-06-2008	31-12-2007
Ontwikkeling		
- Kantoren	18 566	24 806
- Residentiële Ontwikkeling	13 293	15 497
- Verkaveling	1 928	1 606
- Project Management	97	269
<b>Totaal Ontwikkeling</b>	<b>33 884</b>	<b>42 178</b>
Varia	8 722	11 684
<b>Handelsschulden</b>	<b>42 606</b>	<b>53 862</b>

### 17. Overige vlottende passiva

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende :	30-06-2008	31-12-2007
Sociale schulden	1 563	2 048
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	1 113	1 151
Aan te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	870	880
Bedrijfssubsidies	2 546	2 546
Overige <sup>(1)</sup>	12 954	15 347
<b>Overige vlottende passiva</b>	<b>19 046</b>	<b>21 972</b>

<sup>(1)</sup> De elementen die onder deze post geboekt worden, hebben voornamelijk betrekking tot de sector Ontwikkeling. Het gaat hoofdzakelijk om schulden van deelname in lopende projecten, voorschotten en ontvangen voorafbetalingen.

De overige vlottende passiva hebben betrekking op de volgende sectoren :	30-06-2008	31-12-2007
Ontwikkeling		
- Kantoren Ontwikkeling	9 908	13 785
- Residentiële Ontwikkeling	4 707	3 383
- Verkavelingen	1 346	1 507
- Project Management	112	594
<b>Totaal Ontwikkeling</b>	<b>16 073</b>	<b>19 269</b>
Varia	2 973	2 703
<b>Overige vlottende passiva</b>	<b>19 046</b>	<b>21 972</b>

### 18. Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten

Bestanddelen volgens aard :	30-06-2008	30-06-2007
Bedrijfsresultaat <sup>(2)</sup>	3 843	22 355
Afschrijvingen en waardeverminderingen op activa	- 941	1 775
Schommeling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		3 784
Wijziging van voorzieningen	-1 205	228
<b>Thesaurie van de bedrijfsactiviteiten vóór schommeling van het bedrijfskapitaal en de belastingen</b>	<b>1 697</b>	<b>28 142</b>
Schommeling van het bedrijfskapitaal	-36 011	52 913
<b>Thesaurie van de bedrijfsactiviteiten vóór betaalde belastingen</b>	<b>-34 314</b>	<b>81 055</b>
Betaalde belastingen	- 862	587
<b>Totaal</b>	<b>-35 176</b>	<b>81 642</b>

<sup>(2)</sup> De schommeling per sector wordt in nota 1 (nettoresultaat per sector) gegeven.

## 2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

De schommeling van het bedrijfskapitaal bestaat uit :	30-06-2008	30-06-2007
Voorraden	-22 498	36 552
Handelsvorderingen	2 039	21 913
Handelsschulden	-11 794	91
Andere vlottende activa en passiva	-3 758	-5 643
<b>Schommeling van het bedrijfskapitaal</b>	<b>-36 011</b>	<b>52 913</b>

### 19. Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten

De bestanddelen zijn:	30-06-2008	30-06-2007
Aanschaffingen van ondernemingen <sup>(1)</sup>	-11 356	
Overdrachten van ondernemingen		21 122
Andere vlottende activa en passiva	2 696	1 718
<b>Totaal</b>	<b>-8 660</b>	<b>22 840</b>

<sup>(1)</sup> Betreft de aangeschafte deelnemingen in WestSide ent RAC Investment Group.

### 20. Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten

Bestanddelen volgens aard :	30-06-2008	30-06-2007
Nieuw afgesloten leningen	13 653	5 898
Terugbetaalde leningen	-43 046	-79 362
Netto financiële kosten	-1 659	-4 929
Uitbetaalde dividenden	-19 785	-8 244
<b>Totaal</b>	<b>-50 837</b>	<b>-86 637</b>

### 21. Gebeurtenissen na de afsluiting

Geen enkele belangrijke gebeurtenis die de financiële staten zou kunnen wijzigen heeft plaats gehad sinds de afsluiting op 30 juni 2008 tot en met 27 augustus 2008, 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 beperkt nazicht van de  
geconsolideerde halfjaar cijfers voor de  
zes maanden eindigend  
op 30 juni 2008

## IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË NV

### VERSLAG VAN HET BEPERKTE NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE HALFJAAR CIJFERS VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2008

Aan de Raad van Bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkorte winst- en verliesrekening, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen en toelichtingen 1 tot 21 (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 2008.

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 ontleding 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 2008 niet is opgesteld overeenkomstig IAS 34, "*Tussentijdse financiële verslaggeving*" zoals aanvaard door de EU.

Diegem, 27 augustus 2008

**De commissaris**



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

Member of  
Deloitte Touche Tohmatsu