

IMMOBEL



HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG VOOR DE PERIODE EINDIGEND PER 30 JUNI 2011

INDEX

1. Tussentijds beheerverslag.....	1 - 2
2. Samengevatte tussentijdse geconsolideerde financiële staten	
2.1 Resultaatrekening.....	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 - 12
3. Verklaring overeenkomstig Artikel 13 van het K.B. van 14.11.2007.....	13
4. Verslag van de Commissaris.....	14

1. TUSSENTIJDJ JAARVERSLAG

IMMOBEL heeft per 30 juni 2011 een geconsolideerde omzet van 38,3 MEUR gerealiseerd tegenover 48,2 MEUR per 30 juni 2010. Niettegenstaande deze lichte omzetzakking, blijft het bedrijfsresultaat in evenwicht tegenover vorig jaar, hetwelk 11 MEUR bedraagt per 30 juni 2011 tegenover 10,6 MEUR per 30 juni 2010.

De netto financiële kosten bedragen - 1,7 MEUR tegenover - 2,4 MEUR per 30 juni 2010. Deze werden gunstig beïnvloed door o.m. positieve aanpassingen van de *fair value* van de financiële instrumenten ter hoogte van 0,6 MEUR.

Het nettoresultaat van de periode bedraagt 9,7 MEUR in lijn met datgene van juni 2010.

IMMOBEL heeft gedurende dit 1^{ste} semester

- twee gemengde projecten, bestemd voor de ontwikkeling van kantoren en handelspanden, verworven in Polen, het ene in het hartje van Warschau (+/- 20.000 m²) en het andere, in het centrum van Poznan (+/- 7.600 m²);
- de vennootschap eigenaar van de site Papeblok te Tervuren aangekocht, op dewelke is voorzien 2 residentiële gebouwen op te trekken, welke de ontwikkeling van een 60-tal appartementen zouden moeten toelaten;
- gronden bestemd voor verkaveling in woonzone aangekocht voor een totale oppervlakte van 35,4 ha.

IMMOBEL heeft een huurovereenkomst voor 65.000 m² ondertekend met de Regie der Gebouwen in het voordeel van de Federale Politie, met betrekking tot de fasen D en F van het project Belair (deelneming 40%), naar aanleiding van het besluit van de Raad van Ministers van december 2010. Ten gevolge van deze verhuur, werden de afbraakwerken en herstellings-wederopbouwwerken van dit belangrijk project gestart.

De Groep heeft

- haar deelneming van 20% in het gebouw South Crystal, nabij het Zuidstation, verkocht aan Ethias;
- een handelspand te Waver verkocht, waar Décathlon een verkoopsoppervlakte van 4.400 m² huisvest;
- 43 appartementen verkocht in het project Château de Beggen (Groothertogdom Luxemburg) (deelneming 50%), 15 appartementen in het project Boomkleverstuint (Brussel), en 24 appartementen in Résidence Vallée du Maelbeek (Brussel) (deelneming 50%);
- 65 verkopen van terreinen gerealiseerd.

Eind mei heeft de Groep tevens fase III van het project Forum, voorverkocht eind 2009, aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers opgeleverd, in overeenstemming met haar werkschema en met de overeenkomst.

IMMOBEL heeft met haar banken eveneens de hernieuwing onderhandeld van haar corporate kredietlijn voor 3 jaar voor een totaalbedrag van 85 MEUR, alsook het project financing krediet met betrekking tot de ontwikkeling van het project Okraglak te Poznan voor een periode van 2 jaar voor een totaalbedrag van 10 MEUR.

Gebeurtenissen welke hebben plaatsgevonden sedert 1 juli 2011

Sinds 1 juli 2011 heeft zich geen belangrijke gebeurtenis voorgedaan die mogelijk een weerslag had kunnen hebben op de financiële situatie.

Perspectieven voor het boekjaar 2011

IMMOBEL verwacht geen fundamentele verandering op korte termijn, rekening houdend met het aanhoudende ongunstig klimaat op de immobiliënmarkt (vooral in de sector kantoren) en zijn postcyclische karakter.

Op basis van de huidige informatie, kan het tweede semester niet automatisch geëxtrapoleerd worden op basis van het resultaat van de eerste zes maanden; het resultaat voor het boekjaar 2011 zou hoger moeten zijn dan datgene van 2010.

In het vooruitzicht van haar kwaliteitsvolle projecten en de lopende onderhandelingen kijkt de Raad van Bestuur van IMMOBEL echter vol vertrouwen naar de toekomst van haar Vennootschap.

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 57 van het Jaarverslag 2010.

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 TUSSENTIJDSE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

2.1. SAMENGEVATTE GECONSOLIDEERDE RESULTAATREKENING (nota 6)

in duizenden EUR

	Nota's	30-06-2011	30-06-2010
Bedrijfsopbrengsten		39 177	50 841
Omzet	7	38 307	48 212
Overige bedrijfsopbrengsten		870	2 629
Bedrijfskosten		-28 138	-40 196
Kostprijs van de omzet	8	-19 047	-32 137
Personeelkosten	9	-3 253	-3 132
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		- 212	91
Overige bedrijfskosten	10	-5 626	-5 018
Bedrijfsresultaat		11 039	10 645
Renteopbrengsten		312	445
Rentelasten		-2 393	-1 865
Overige financiële opbrengsten		656	4
Overige financiële kosten		- 273	- 973
Financieel resultaat	11	-1 698	-2 389
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	12	172	1 169
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		9 513	9 425
Belastingen		191	- 93
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		9 704	9 332
Resultaat over de periode		9 704	9 332
Aandeel van de minderheidsbelangen		- 7	- 23
Aandeel van IMMOBEL		9 711	9 355
Basisresultaat en verwaterd resultaat per aandeel (in EUR)	13		
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten / Resultaat over de periode		2,35	2,26

Samengevatte geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat

	Nota's	30-06-2011	30-06-2010
Resultaat over de periode		9 704	9 332
Kasstroomafdekkingen	19	0	973
Andere elementen van het totaal resultaat		0	973
Totaal resultaat		9 704	10 305
Aandeel van de minderheidsbelangen		- 7	- 23
Aandeel van IMMOBEL		9 711	10 328

2.2. SAMENGEVATTE GECONSOLIDEERDE BALANS

in duizenden EUR

ACTIVA	Nota's	30-06-2011	31-12-2010
Vaste activa		8 523	11 415
Immateriële vaste activa		10	12
Materiële vaste activa		1 266	1 278
Vastgoedbeleggingen		2 280	2 280
Deelnemingen in de geassocieerde ondernemingen	14	3 953	7 445
Deelnemingen bestemd voor verkoop		77	77
Uitgestelde belastingvorderingen	15	688	74
Overige vaste activa		249	249
Vlottende activa		333 586	292 093
Voorraden	16	296 266	240 769
Handelsvorderingen	17	10 191	9 881
Fiscale vorderingen		494	546
Overige vlottende activa	18	8 987	6 358
Geldmiddelen en kasequivalenten	19	17 648	34 239
Vaste activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop		0	300
Totaal der activa		342 109	303 508

EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	Nota's	30-06-2011	31-12-2010
Totaal eigen vermogen		176 681	172 129
Eigen vermogen, aandeel van IMMOBEL		176 711	172 152
Kapitaal		60 302	60 302
Ingehouden winsten		116 044	111 485
Overige reserves		365	365
Minderheidsbelangen		- 30	- 23
Langlopende verplichtingen		91 809	71 949
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		346	346
Voorzieningen	20	3 003	3 003
Uitgestelde belastingverplichtingen	15	335	335
Financiële schulden	19	88 125	65 640
Handelsschulden	21	0	2 625
Kortlopende verplichtingen		73 619	59 430
Voorzieningen	20	2 502	2 357
Financiële schulden	19	42 507	22 540
Handelsschulden	21	15 491	13 342
Fiscale schulden		520	232
Afgeleide financiële instrumenten		927	1 824
Overige kortlopende passiva	22	11 672	19 135
Totaal der passiva en eigen vermogen		342 109	303 508

2.3. SAMENGEVATTE TABEL VAN DE GECONSOLIDEERDE KASSTROMEN

in duizenden EUR

	Nota's	30-06-2011	30-06-2010
Nettokasstroom uit :			
- bedrijfsactiviteiten	23	-11 292	-15 619
- investeringsactiviteiten	24	-32 599	-3 410
- financieringsactiviteiten	25	27 300	-23 317
Netto schommeling van de geldmiddelen en kasequivalenten		-16 591	-42 346
Geldmiddelen en kasequivalenten - begin van de periode		34 239	67 736
Geldmiddelen en kasequivalenten - einde van de periode		17 648	25 390

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

in duizenden EUR

	Kapitaal	Ingehouden winsten	Reserve in verband met afdekking s- derivaten	Reserve in verband met pensioen- plannen	Eigen vermogen toereken- baar aan de Groep	Minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
Op 01-01-2010	60 302	109 179	-1.114	312	168 679	1	168 680
Totaal resultaat over de periode		9 355	973		10 328	- 23	10 305
Dividenden		-8 244			-8 244		-8 244
Schommelingen van de periode		1 111	973		2 084	- 23	2 061
Op 30-06-2010	60 302	110 290	- 141	312	170 763	- 22	170 741
Op 01-01-2011	60 302	111 485	0	365	172 152	- 23	172 129
Totaal resultaat over de periode		9 711			9 711	- 7	9 704
Dividenden		-5 152			-5 152		-5 152
Schommelingen van de periode		4 559			4 559	- 7	4 552
Op 30-06-2011	60 302	116 044	0	365	176 711	- 30	176 681

2.5. SAMENGEVATTE NOTA'S BIJ DE TUSSENTIJDSE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

1. Voorbereidingsbasis

De geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten zijn opgesteld in overeenstemming met de IAS-norm 34, *Tussentijdse Financiële Verslaggeving* die toepasselijk is binnen de Europese Unie.

2. 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 2010.

3. Voornaamste oordelen en schattingen

De voornaamste oordelen en schattingen zijn dezelfde als deze beschreven op pagina 74 (punt 21) van het Jaarverslag 2010. Ze hebben vooral betrekking op de uitgestelde belastingactiva, afschrijvingen en waardeverminderingen op activa, voorzieningen, projecten in voorraad en bouwcontracten.

4. Consolidatiekring

Tijdens het eerste semester 2011 heeft de consolidatiekring de volgende bewegingen geregistreerd :

<u>Overdrachten :</u>	- van de deelneming van 100 % in de s.a. Duwol.
	Netto overgedragen activa 300
	Resultaat gegenereerd door deze overdracht - 59
	Ontvangen prijs 241

<u>Aanschaffingen :</u>	- van 100% van de aandelen van de belgische vennootschappen Quomago s.a. en Papeblok n.v. van 100% van de aandelen van de poolse vennootschappen Cedet Sp. z.o.o en Okraglak Development Sp. z.o.o.
	De reële waarde van de activa en van de passiva met betrekking tot de aangeschafte ondernemingen zijn :
	Vorraden 45 338
	Andere activa 1 303
	Schulden 10 218
	Betaalde prijs 36 423

De aanschaffingen worden niet verantwoord als bedrijfscombinaties volgens IFRS 3, omdat de verworven activa en passiva worden niet-activiteiten ("business"). De verworven activa en passiva zijn dus geboekt volgens de toepasselijke standaard (voornamelijk IAS 2 - "Stock").

5. Sectoriële informatie

De kernactiviteit van de Vennootschap, de **Vastgoedontwikkeling**, omvat de activiteiten "Kantoren", "Residentiële Ontwikkeling" en "Verkaveling". De activiteit van de Groep die voornamelijk bevindt zich in België en in het Groothertogdom Luxemburg, ook uitgeoefend sinds dit jaar in Polen.

2.5. SAMENGEVATTE NOTA'S BIJ DE TUSSENTIJDSE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

6. Nettoresultaat per sector

	Kantoren	Residentiële Ontwikke- ling	Verka- veling	Geconsoli-deerd
30 juni 2011				
Omzet	9 820	12 696	15 791	38 307
Bedrijfsresultaat	924	2 742	7 373	11 039
Financieel resultaat				-1 698
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	172			172
Belastingen				191
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten				9 704
Nettoresultaat				9 704
30 juni 2010				
Omzet	39 721	4 406	4 085	48 212
Bedrijfsresultaat	10 196	- 207	656	10 645
Financieel resultaat				-2 389
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	1 169			1 169
Belastingen				- 93
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten				9 332
Nettoresultaat				9 332

7. Omzet

De omzet kan als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst :	30-06-2011	30-06-2010
Kantoren ¹	9 820	39 721
Residentiële Ontwikkeling ²	12 696	4 406
Verkaveling ³	15 791	4 085
Totaal omzet	38 307	48 212

¹ De omzet "Kantoren" wordt voornamelijk beïnvloed door het verkoop van de gebouwen van de derde fase van het project *Forum* in Brussel Stad en door het verkoop van het project *South Crystal* in Brussel (Sint-Gillis).

² De promoties *Tuinen van Jette* in Brussel, *Boomkleverstuin* in Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe), *Vallée du Maelbeek* in Brussel Stad en *Green Hill* in het Groothertogdom Luxemburg dragen onder andere bij tot de omzet "Residentiële Ontwikkeling".

³ Bovenop de recurrente verkopen in de verkavelingen van *Bredene*, *Chastre*, *Edingen*, *Limburg*, *Nijvel* de omzet "Verkaveling" wordt sterk beïnvloed door het verkoop van gronden voor de oprichting van een nieuwe winkel.

8. Kostprijs van de omzet

De kostprijs van de omzet kan als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst	30-06-2011	30-06-2010
Kantoren	-3 958	-26 078
Residentiële Ontwikkeling	-8 269	-4 055
Verkaveling	-6 820	-2 004
Totaal kostprijs van de omzet	-19 047	-32 137

en moeten worden verbonden met de omzet en de projecten hierboven

9. Personeelskosten

Deze rubriek omvat de bezoldigingen en vergoedingen van het personeel, de lenden van het uitvoerend management en van de niet-uitvoerende bestuurders.

2.5. SAMENGEVATTE NOTA'S BIJ DE TUSSENTIJDSE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

10. Overige bedrijfskosten

Kunnen als volgt onderverdeeld worden :	30-06-2011	30-06-2010
Diensten en diverse goederen	-4 195	-4 407
Voorzieningen voor risico's en kosten	- 145	309
Overige kosten	-1 286	- 920
Overige bedrijfskosten	-5 626	-5 018

Belangrijkste onderdelen van de diensten en diverse goederen :	30-06-2011	30-06-2010
Huurgelden en huurkosten	- 337	- 520
Bezoldiging van derden	-3 270	-3 429
Overige diensten en diverse goederen	- 588	- 458
Totaal van diensten en diverse goederen	-4 195	-4 407

Belangrijkste onderdelen van de voorzieningen voor risico's en kosten :	30-06-2011	30-06-2010
Voorzieningen voor evaluatie en organisatie van de Groep	-180	271
Overige voorzieningen	35	38
Totaal voorzieningen	- 145	309

Belangrijkste onderdelen van de overige kosten	30-06-2011	30-06-2010
Belasting op promotie-projecten	- 690	- 170
Verkoopkosten	- 317	0
Niet-aftrekbare BTW en andere belastingen	- 279	- 750
Totaal van overige kosten	-1 286	- 920

11. Financieel resultaat

De onderdelen van het financieel resultaat :	30-06-2011	30-06-2010
Kosten van de thesaurie "Project Financing"	-1 904	-736
Kosten van de thesaurie "Corporate"	- 433	-212
Financiële instrumenten	639	-1.441
Financieel resultaat	-1 698	-2 389

12. Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen

Het resultaat van de geassocieerde ondernemingen betreft de activiteit "Kantoren".

13. Resultaat per aandeel

Het basisresultaat en het verwaterde resultaat per aandeel worden bepaald

aan de hand van de volgende gegevens :	30-06-2011	30-06-2010
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	9 332	437
Nettowinst over de periode	9 355	437
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 2011 niet geëxtrapoléerd worden naar het hele jaar. Deze zijn afhankelijk van de operaties die definitief afgehandeld zullen zijn vóór 31 december 2011.

2.5. SAMENGEVATTE NOTA'S BIJ DE TUSSENTIJDSE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

14. Deelnemingen in de geassocieerde ondernemingen

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

	30-06-2011	31-12-2010
Waarde op 1 januari	7 445	9 194
Aandeel in het resultaat	172	2 859
Aanschaffingen en overboekingen van rubrieken		14
Overdrachten en ontmantelingen		- 179
Door de geassocieerde ondernemingen uitbetaalde dividenden	-3 664	
Door de geassocieerde ondernemingen terugbetaald kapitaal		-4.443
Mutaties van het boekjaar	-3 492	-1 749
Waarde op 30 juni / 31 december	3 953	7 445

15. Uitgestelde belastingactiva en -passiva

De uitgestelde belastingen in de balans hebben

betrekking op de volgende tijdelijke verschillen :	Uitgestelde belastingactiva		Uitgestelde belastingpassiva	
	30-06-2011	31-12-2010	30-06-2011	31-12-2010
Belastingverliezen	688	74		
Voorraden			335	335
Totaal	688	74	335	335

16. Voorraden

De ventilatie van deze rubriek per sector is de volgende :

	30-06-2011	31-12-2010
Kantoren	159 180	113 916
Residentiële Ontwikkeling	75 440	72 249
Verkaveling	61 646	54 604
Voorraden	296 266	240 769

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt :

	30-06-2011	31-12-2010
Voorraden op 1 januari	240 769	260 250
Inkopen van het boekjaar	72 950	41 275
Overdrachten van het boekjaar	-17 459	-57 152
Opgelopen rente	454	
Overboeking van rubrieken		-3 590
Geboekte waardeverminderingen	- 523	- 14
Teruggenomen waardeverminderingen	75	
Bewegingen van het boekjaar	55 497	-19 481
Voorraden op 30 juni / 31 december	296 266	240 769

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per sector :

	Aankopen	Overdrachten	Overboekingen	Opgelopen rente	Waardeverminderingen	Netto
Kantoren	49 755	-3 670	391	- 738	- 474	45 264
Residentiële Ontwikkeling	9 741	-7 377	63	738	26	3 191
Verkaveling	13 454	-6 412				7 042
Totaal	72 950	-17 459	454		- 448	55 497

17. Handelsvorderingen

De handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende sectoren :

	30-06-2011	31-12-2010
Kantoren	1 561	5 029
Residentiële Ontwikkeling	2 584	1 902
Verkaveling	6 046	2 950
Handelsvorderingen	10 191	9 881

2.5. SAMENGEVATTE NOTA'S BIJ DE TUSSENTIJDSE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

18. Overige vlottende activa

De onderdelen van deze rubriek zijn :	30-06-2011	31-12-2010
Overige vorderingen	6 569	5 402
waarvan : voorschotten aan jointventures, geassocieerde deelnemingen en projecten		
in deelnemingen	1 831	2 651
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	1 701	786
subsidies en toelagen te ontvangen	1 358	1 358
overige vorderingen	1 679	607
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	2 418	956
Totaal	8 987	6 358
en hebben betrekking op de volgende sectoren :		
Kantoren	4 233	2 350
Residentiële Ontwikkeling	3 909	3 364
Verkaveling	845	644
Totaal	8 987	6 358

19. 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 - 112.984 KEUR op 30-06-2011 tegenover - 53.941 KEUR op 31-12-2010.

	30-06-2011	31-12-2010
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	17 648	34 239
Financiële schulden op lange termijn (-)	88 125	65 640
Financiële schulden op korte termijn (-)	42 507	22 540
Netto financiële schulden last (-)	-112 984	-53 941

De verhouding tussen de nettoschuldenlast van de Groep en het eigen vermogen is 64% op 30-06-2011.

De Groep is, voor het merendeel van de financiële schulden, gebonden aan bepaalde financiële verbintenissen. Deze verplichtingen omvatten onder andere ratio's van dekking, solvabiliteit en lasten. Op 30 juni 2011 alsook in vorige jaren, was de Groep in overeenstemming met al deze financiële verbintenissen.

Financiële schulden

De financiële schulden stijgen met 42.452 KEUR, van 88.180 KEUR op 31 december 2010 naar 130.632 KEUR op 30 juni 2011.

De financiële schulden evolueren als volgt :	30-06-2011	31-12-2010
Financiële schulden op 1 januari	88 180	103 775
Aangegane schulden	47 452	19 503
Terugbetaalde schulden	-5 000	-35 098
Financiële schulden op 30 juni / 31 december	130 632	88 180

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

(*) Dans le cadre de l'acquisition de la société Cedet Sp. z o.o. , le groupe a repris une dette non courante à hauteur de 9.805 KEUR qui n'est pas reprise dans les flux de trésorerie (note 25).

Aflossingsschema van de financiële schulden	2011	2012	2013	2014	Total
Totaal bedrag van de schulden te vervallen in	14 857	54 606	30 506	30 663	130 632

2.5. SAMENGEVATTE NOTA'S BIJ DE TUSSENTIJDSE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

In het kader van de terbeschikkingstelling van kredieten op lange termijn wendt de Groep financiële instrumenten aan ten einde het renterisico te dekken. Op 30 juni 2011, zijn de afgeleide financiële instrumenten die afgesloten werden teneinde de toekomstige risico's te dekken de volgende :

Periode	Financiële instrumenten	Uitoefenprijs	Notionele bedragen
06/2009 - 06/2012	CAP gekocht	3,50%	16 250
12/2007 - 09/2011	CAP gekocht	5,00%	19 775
02/2011 - 06/2013	CAP gekocht	3,50%	15 750
06/2011 - 06/2014	CAP gekocht	4,00%	36 000
09/2011 - 09/2012	CAP gekocht	5,00%	19 775
04/2010 - 04/2014	IRS gekocht	3,02%	10 000
03/2010 -03/2014	IRS gekocht	3,07%	8 000
03/2010 - 03/2014	IRS gekocht	2,99%	7 000
06/2010 - 06/2013	IRS gekocht	2,88%	20 000
	Totaal		152 550

Reële waarde van de financiële instrumenten :	30-06-2011	31-12-2010
Kasstrooindekking :		
Gekochte CAP	140	3
Gekochte IRS	-1 067	-1 827
Totaal	- 927	-1 824

Op 30 juni 2011 maakte geen instrument het onderwerp uit van kasstrooindekking documentatie.

20. Voorzieningen

De onderdelen van de voorzieningen evolueren als volgt :	30-06-2011	31-12-2010
Voorzieningen betreffende de verkopen	2 110	2 140
Voorzieningen voor lopende geschillen	2 980	2 980
Overige voorzieningen	415	240
Totaal voorzieningen	5 505	5 360

21. Handelsschulden

Deze rubriek kan als volgt per sector uitgesplitst worden :	30-06-2011	31-12-2010
Kantoren	7 316	8 829
Residentiële Ontwikkeling	5 101	5 599
Verkaveling	3 074	1 539
Handelsschulden	15 491	15 967

22. Overige vlottende passiva

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende :	30-06-2011	31-12-2010
Sociale schulden	302	861
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	1 074	2 909
Ontvangen voorschotten	2 028	4 341
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde deelnemingen	1 398	3 757
Aan te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	747	858
Bedrijfs subsidies	2 263	2 263
Overige	3 860	4 146
Totaal	11 672	19 135

De overige vlottende passiva hebben betrekking op de volgende sectoren :	30-06-2011	31-12-2010
Kantoren	3 843	9 773
Residentiële Ontwikkeling	6 454	5 113
Verkaveling	1 375	4 249
Overige vlottende passiva	11 672	19 135

2.5. SAMENGEVATTE NOTA'S BIJ DE TUSSENTIJDSE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

23. Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten

Bestanddelen volgens aard :	30-06-2011	30-06-2010
Bedrijfsresultaat	11 039	10 645
Afschrijvingen en waardeverminderingen op activa	212	- 92
Wijziging van voorzieningen en andere	204	- 665
Thesaurie van de bedrijfsactiviteiten vóór schommeling van het bedrijfskapitaal, de betaalde rente en belastingen	11 455	9 888
Schommeling van het bedrijfskapitaal	-20 193	-24 704
Thesaurie van de bedrijfsactiviteiten vóór betaalde rente en belastingen	-8 738	-14 816
Rente	-2 367	- 977
Belastingen	- 187	174
Totaal	-11 292	-15 619
De schommeling van het bedrijfskapitaal bestaat uit :	30-06-2011	30-06-2010
Voorraden	-10 607	17 805
Handelsschulden	- 476	-8 300
Ontvangen voorschotten	-3 760	-29 100
Andere vlottende activa en passiva	-5 350	-5 109
Schommeling van het bedrijfskapitaal	-20 193	-24 704

24. Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten

De bestanddelen zijn:	30-06-2011	30-06-2010
Aanschaffingen van dochterondernemingen	-36 423	
Aanschaffingen van joint ventures		-7 979
Overdrachten van dochterondernemingen / van verbonden ondernemingen	241	228
Door de verbonden ondernemingen uitbetaalde dividenden / terugbetaald kapitaal	3 664	4 443
Andere	- 81	- 102
Totaal	-32 599	-3 410

25. Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten

Bestanddelen volgens aard :	30-06-2011	30-06-2010
Nieuw afgesloten leningen	37 452	9 927
Terugbetaalde leningen	-5 000	-25 000
Uitbetaalde dividenden	-5 152	-8 244
Totaal	27 300	-23 317

26. Belangrijkste verbintenissen

	30-06-2011	31-12-2009
Verbindenissen voor de aanschaffing van voorraden	15 018	38 618
Verbindenissen voor de overdracht van voorraden	16 918	13 521

26. Gebeurtenissen na de afsluiting

Geen enkele belangrijke gebeurtenis die de financiële staten zou kunnen wijzigen heeft plaats gehad sinds de afsluiting op 30 juni 2011 tot en met 31 augustus 2011 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, Gaëtan Piret BVBA, vertegenwoordigd door 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,

- a. 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.
- b. 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, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van de Groep IMMOBEL en de in de consolidatie opgenomen dochterondernemingen.

Immobiëlen Vennootschap van België NV, afgekort Immobel NV

Verslag van het beperkte nazicht van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2011

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 26 (gezamenlijk de " verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie") van Immobiëlen Vennootschap van België NV, afgekort Immobel NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2011.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen over deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkte nazicht.

De verkorte geconsolideerde 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 verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkt nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de verkorte geconsolideerde financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontledingen van de verkorte geconsolideerde 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 van de Bedrijfsrevisoren. Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag.

Op basis van ons beperkte nazicht, kwamen er geen feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2011 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de EU.

Diegem, 31 augustus 2011

De commissaris

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned above a horizontal line.

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Laurent Boxus