

IMMOBEL



HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG VOOR DE PERIODE EINDIGEND PER 30 JUNI 2010

INDEX

1. Tussentijds beheerverslag.....	1 - 2
2. Samengevatte 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 - 13
3. Verklaring overeenkomstig Artikel 13 van het K.B. van 14.11.2007.....	13
4. Verslag van de Commissaris.....	14

1. TUSSENTIJD BEHEERVERSLAG

IMMOBEL heeft een omzet van 48,2 MEUR gerealiseerd per 30 juni 2010, wat een duidelijke toename met + 30,2 MEUR (hetzij + 168%) tegenover 30 juni 2009 betekent. Deze omzet heeft een aanzienlijke toename teweeggebracht van het bedrijfsresultaat, hetwelk 10,6 MEUR bedraagt, hetzij + 7,6 MEUR.

Deze groei is hoofdzakelijk gelinkt aan de activiteit “Kantoren” en met name de verkoop van de gebouwen van de eerste fase van het vastgoedproject *Forum* alsook de overdracht van het project *Fonsny*. Ten opzichte van 30 juni 2009, is de omzet van de activiteit “Residentieel” met 39% gedaald, terwijl de activiteit “Verkaveling” met 12% gestegen is.

De netto financiële kosten bedragen - 2,4 MEUR ten gevolge van, enerzijds, een lagere gemiddelde schuldenlast, en anderzijds, aanpassingen aan de reële waarde van de financiële instrumenten ter hoogte van - 0,9 MEUR.

Het aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen steeg met 1,2 MEUR; dit resultaat is te danken aan de activiteit “Kantoren”.

Het nettoresultaat van de periode bedraagt 9,33 MEUR tegenover 0,44 MEUR per 30 juni 2009

Tijdens het eerste semester 2010, in een moeilijke economische conjunctuur, heeft IMMOBEL de ontwikkeling van haar projecten in haar drie activiteitsdomeinen voortgezet: Kantoren, Residentieel en Verkavelingen:

Wat **Kantoren** betreft, heeft IMMOBEL de eerste fase van het project *Forum* opgeleverd in maart 2010.

De NV South City Office Fonsny (deelname IMMOBEL: 10%), eigenaar van het gebouw *Fonsny*, gelegen nabij het Zuidstation, werd verkocht aan de Gemeenschappelijke Verzekeringskas Integrale en aan OGEO Fund.

De Ministerraad heeft de Regie der Gebouwen toelating verleend om de nog niet verhuurde delen van het vastgoedcomplex *Château-Rempart*, gelegen aan de rue du Château te Doornik, te huren. Tengevolge van deze beslissingen zal het gebouw, dat nog in aanbouw is, volledig verhuurd zijn.

De omzet van de activiteit Kantoren bedraagt voor het voorbije semester 39,72 MEUR, tegenover 7,15 MEUR per 30 juni 2009.

Het bedrijfsresultaat bedraagt 10,20 MEUR, vergeleken met 2,86 MEUR per 30 juni 2009.

Voor wat het **Residentieel** betreft heeft IMMOBEL 50% verworven van Luxemburgse vennootschappen die eigenaar zijn van de site “Château de Beggen” in Luxemburg. Deze aankoop zal de bouw van 14 residentieële gebouwen mogelijk maken, goed voor de ontwikkeling van ongeveer 170 appartementen.

Overigens heeft IMMOBEL 13 appartementen in de projecten *Mercelis* en *Tuinen van Jette* (50% deelname) verkocht, alsook de 5 laatste ééngezinswoningen van het project *Boomkleverstuin*.

De omzet van de activiteit Residentieële Ontwikkeling bedraagt voor het voorbije semester, 4,41 MEUR tegenover 7,21 MEUR per 30 juni 2009.

Het bedrijfsresultaat bedraagt -0,21 MEUR, tegenover -0,32 MEUR per 30 juni 2009.

Voor de activiteit **Verkavelingen** werden 9,5 ha gronden in woonzone aangekocht en 61 verkopen gerealiseerd.

De omzet van de activiteit Verkaveling bedraagt voor het voorbije semester 4,08 MEUR, tegenover 3,65 MEUR per 30 juni 2009. Het bedrijfsresultaat komt op 0,66 MEUR, vergeleken met 0,48 MEUR per 30 juni 2008.

IMMOBEL heeft met haar banken eveneens de hernieuwing onderhandeld van twee kredietlijnen voor twee en drie jaar voor een totaalbedrag van 30 MEUR.

Gebeurtenissen sedert 1 juli 2010

Sinds 1 juli 2010 heeft zich geen gebeurtenis voorgedaan die mogelijk een weerslag had kunnen hebben op de financiën.

Perspectieven

Op basis van de huidige informatie en voor zover alle andere factoren dezelfde blijven, is het nu nog te vroeg om op het resultaat van het tweede semester 2010 vooruit te lopen. In het kader hiervan herinnert IMMOBEL eraan dat op dit ogenblik geen verkoop voorzien is van enig belangrijk project gedurende het tweede semester van 2010.

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

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 59 van het Jaarverslag 2009.

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 RESULTAATREKENING (nota 6)

in duizenden EUR

	Nota's	30-06-2010	30-06-2009
Bedrijfsopbrengsten		50 841	22 005
Omzet	7	48 212	18 007
Overige bedrijfsopbrengsten		2 629	3 998
Bedrijfskosten		-40 196	-18 983
Inkopen	8	-14 348	-37 313
Wijzigingen in de voorraad	8	-17 789	25 312
Personeelskosten	9	-3 132	-3 689
Afschrijvingen en waardeverminderingen op activa		91	198
Overige bedrijfskosten	10	-5 018	-3 491
Bedrijfsresultaat		10 645	3 022
Renteopbrengsten		445	644
Rentelasten		-1 865	-2 716
Overige financiële opbrengsten		4	13
Overige financiële kosten		- 973	- 337
Financieel resultaat	11	-2 389	-2 396
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	12	1 169	- 19
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		9 425	607
Belastingen		- 93	- 170
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		9 332	437
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten		0	0
Resultaat van het boekjaar		9 332	437
Aandeel van de minderheidsbelangen		- 23	0
Aandeel van IMMOBEL		9 355	437
Basisresultaat en verwaterd resultaat per aandeel (in EUR)	13		
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		2,26	0,11
Resultaat van het boekjaar		2,26	0,11

Geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat

	Nota's	30-06-2010	30-06-2009
Resultaat van het boekjaar		9 332	437
Kasstroomafdekkingen	19	973	- 561
Andere elementen van het totaal resultaat		973	- 561
Totaal resultaat		10 305	- 124
Aandeel van de minderheidsbelangen		- 23	0
Aandeel van IMMOBEL		10 328	- 124

2.2. GECONSOLIDEERDE BALANS

in duizenden EUR

ACTIVA	Nota's	30-06-2010	31-12-2009
Vaste activa		9 739	13 187
Immateriële vaste activa		18	21
Materiële vaste activa		1 385	1 380
Vastgoedbeleggingen		1 971	1 971
Deelnemingen in de geassocieerde ondernemingen	14	5 741	9 194
Deelnemingen bestemd voor verkoop		70	70
Uitgestelde belastingvorderingen	15	281	281
Overige vaste activa		273	270
Vlottende activa		294 074	345 298
Voorraden	16	253 216	260 250
Handelsvorderingen	17	4 877	5 155
Fiscale vorderingen		669	885
Overige vlottende activa	18	9 547	10 895
Geldmiddelen en kasequivalenten	19	25 390	67 736
Activa geassocieerd als aangehouden voor verkoop		375	377
Totaal der activa		303 813	358 485
EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA			
	Nota's	30-06-2010	31-12-2009
Totaal eigen vermogen		170 741	168 680
Eigen vermogen, aandeel van IMMOBEL		170 763	168 679
Kapitaal		60 302	60 302
Ingehouden winsten		110 290	109 179
Overgie reserves		171	- 802
Minderheidsbelangen		- 22	1
Langlopende verplichtingen		55 455	69 265
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		786	786
Voorzieningen	20	2 980	3 067
Uitgestelde belastingverplichtingen	15	3 952	3 952
Financiële schulden	19	45 112	58 835
Handelsschulden	21	2 625	2 625
Kortlopende verplichtingen		77 617	120 540
Voorzieningen	20	3 585	4 108
Financiële schulden	19	47 794	44 940
Handelsschulden	21	14 662	22 583
Fiscale schulden		266	215
Afgeleide financiële instrumenten		1 872	2 172
Overige kortlopende passiva	22	9 438	46 522
Totaal der eigen vermogen en passiva		303 813	358 485

2.3. TABEL VAN DE GECONSOLIDEERDE KASSTROMEN

in duizenden EUR

	Nota's	30-06-2010	30-06-2009
Nettokasstroom uit :			
- bedrijfsactiviteiten	18	-15 619	-37 803
- investeringsactiviteiten	19	-3 410	5 602
- financieringsactiviteiten	20	-23 317	26 029
- voortgezette bedrijfsactiviteiten		-42 346	-6 172
- beëindigde bedrijfsactiviteiten		0	2 664
Netto schommeling van de geldmiddelen en kasequivalenten		-42 346	-3 508
Geldmiddelen en kasequivalenten - begin van de periode		67 736	15 792
Geldmiddelen en kasequivalenten - einde van de periode		25 390	12 284

2.4. 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 01-01-2009	60 302	93 572	-552	- 598	152 724	1	152 725
Totaal resultaat van de periode		437	-561		- 124	0	- 124
Schommelingen van de periode		437	- 561		- 124	0	- 124
Op 30-06-2009	60 302	94 009	-1 113	- 598	152 600	1	152 601
Op 01-01-2010	60 302	109 179	-1.114	312	168 679	1	168 680
Totaal resultaat van 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

2.5. NOTA'S BIJ DE 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. met de IAS-norm 34, .

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 2009.

3. Voornaamste oordelen en schattingen

De voornaamste oordelen en schattingen zijn dezelfde als deze beschreven op pagina 71 van het Jaarverslag 2009. 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 2010 heeft de consolidatiekring de volgende bewegingen geregistreerd :

Overdrachten :

- van de deelneming van 10,24% in de n.v. La Meute.

Netto overgedragen activa	5 407
Resultaat gegenereerd door deze overdracht	49
Ontvangen prijs	2 102

Aanschaffingen :

- van 15% van de aandelen van de Luxemburgse vennootschappen Château de Beggen en Blauenberg.

De reële waarde van de activa en van de passiva met betrekking tot de aangeschafte ondernemingen zijn :

Vorraden	10 637
Andere activa	1 930
Schulden	4 588
Betaalde prijs	7 979

5. Sectoriële informatie

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

De Groep is voornamelijk actief in België.

2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

6. Nettoresultaat per sector

	Kantoren	Residentiële Ontwikke- ling	Verka- veling	Geconsoli- deerd
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

30 juni 2009

Omzet	7 151	7 208	3 648	18 007
Bedrijfsresultaat	2 859	- 316	479	3 022
Financieel resultaat				-2 396
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	- 19			- 19
Belastingen				- 170
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten				437
Nettoresultaat				437

7. Omzet

De omzet kan als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst :	30-06-2010	30-06-2009
Kantoren ¹	39 721	7 151
Residentiële Ontwikkeling ²	4 406	7 208
Verkaveling ³	4 085	3 648
Totaal omzet	48 212	18 007

¹ De omzet "Kantoren" wordt voornamelijk beïnvloed door het verkoop van de gebouwen van de eerste fase van het project *Forum* in Brussel Stad.

² De promoties *Boomkleverstuin* in Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe), *Tuinen van Jette* in Brussel, *Mercelis* en *Crespel* in Brussel (Elsene) dragen onder andere bij tot de omzet "Residentiële Ontwikkeling".

³ De voornaamste verkavelingen die tot de omzet bijdragen zijn de verkavelingen van *Bredene*, *Chastres*, *Edingen*, *Ganshoren*, *Herstal*, *Limbourg*, *Tongeren*, *Waterloo* en *Sint-Lambrechts-Woluwe*.

8. Inkopen - Wijzigingen in de voorraad

De inkopen en wijzigingen in de voorraad van het eerste halfjaar 2010 kunnen als volgt onderverdeeld worden :	Inkopen	Wijzigin- gen in de voorraad	Netto- kostprijs
Kantoren	-6 781	-19 297	-26 078
Residentiële Ontwikkeling	-2 727	-1 328	-4 055
Verkaveling	-4 840	2 836	-2 004
Totaal	-14 348	-17 789	-32 137

De nettokostprijs van de sector "Kantoren" hebben voornamelijk betrekking op de verkoop van de gebouwen van de eerste fase van het project *Forum* in Brussel en op de uitoefening van de werven van de projecten *Château Rempart* in Doornik en *WestSide Village* in het Groothertogdom Kuxemburg.

2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

9. Personeelskosten

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

10. Overige bedrijfskosten

Kunnen als volgt onderverdeeld worden :	30-06-2010	30-06-2009
Diensten en diverse goederen	-4 407	-3 905
Voorzieningen voor risico's en kosten	309	417
Overige kosten	- 920	- 3
Overige bedrijfskosten	-5 018	-3 491
Belangrijkste onderdelen van de diensten en diverse goederen :	30-06-2010	30-06-2009
Huurgelden en huurkosten	- 520	- 553
Bezoldiging van derden	-3 429	-3 120
<i>(inbegrip honoraria betaald aan derden en met betrekking tot de omzet)</i>	<i>-1 781</i>	<i>- 540</i>
Overige diensten en diverse goederen	- 458	- 232
Totaal van diensten en diverse goederen	-4 407	-3 905
Belangrijkste onderdelen van de voorzieningen voor risico's en kosten :	30-06-2010	30-06-2009
Voorzieningen voor evaluatie en organisatie van de Groep	271	420
Overige voorzieningen	38	-3
Totaal voorzieningen	309	417

De overige kosten omvatten vooral een niet-aftrekbare BTW herstel op voorgaande jaren. De overige kosten van 2009 werden positief beïnvloed door de terugbetaling van belastingen op promoties projecten.

11. Financieel resultaat

De onderdelen van het financieel resultaat :	30-06-2010	30-06-2009
Kosten van de thesaurie "Project Financing"	- 736	-984
Kosten van de thesaurie "Corporate"	- 212	-508
Financiële instrumenten	-1 441	-904
Financieel resultaat	-2 389	-2 396

12. Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen

Het resultaat van de geassocieerde ondernemingen betreft de activiteit "Kantoren". Dit resultaat wordt positief beïnvloed door het project *South City Office Fonsny*.

13. Resultaat per aandeel

Het basisresultaat en het verwaterde resultaat per aandeel worden bepaald

aan de hand van de volgende gegevens :	30-06-2010	30-06-2009
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	9 332	437
Nettowinst	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 2010 niet geëxtrapoleerd worden naar het hele jaar. Deze zijn afhankelijk van de operaties die definitief afgehandeld zullen zijn vóór 31 december 2010.

2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

14. Deelnemingen in de geassocieerde ondernemingen

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

	30-06-2010	31-12-2009
Waarde op 1 januari	9 194	12 543
Aandeel in het resultaat	1 169	7
Door de geassocieerde ondernemingen uitbetaalde dividenden		-3 356
Door de geassocieerde ondernemingen terugbetaald kapitaal	-4.443	
Overdrachten	- 179	
Mutaties van het boekjaar	-3 453	-3 349
Waarde op 30 juni / 31 december	5 741	9 194

15. Uitgestelde belastingactiva en -passiva

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

	Uitgestelde belastingactiva		Uitgestelde belastingpassiva	
	30-06-2010	31-12-2009	30-06-2010	31-12-2009
Verplichtingen inzake personeelsbeloningen	172	172		
Belastingverliezen	109	109		
Voorraden			3 935	3 935
Voorzieningen & andere			17	17
Totaal	281	281	3 952	3 952

16. Voorraden

De ventilatie van deze rubriek per sector is de volgende :

	30-06-2010	31-12-2009
Kantoren	121 698	140 993
Residentiële Ontwikkeling	76 185	70 235
Verkaveling	55 333	49 022
Voorraden	253 216	260 250

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt :

	30-06-2010	31-12-2009
Voorraden op 1 januari	260 250	261 961
Inkopen van het boekjaar	24 648	74 140
Overdrachten van het boekjaar	-31 816	-73 142
Overboeking van rubrieken		- 646
Geboekte waardeverminderingen		-2 063
Teruggenomen waardeverminderingen	134	
Bewegingen van het boekjaar	-7 034	-1 711
Voorraden op 30 juni / 31 december	253 216	260 250

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per sector :

	Aankopen	Overdrachten	Overboekingen	Waardeverminderingen	Netto
Kantoren	6 847	-26 137		- 5	-19 295
Residentiële Ontwikkeling	13 067	-3 692	-3 564	139	5 950
Verkaveling	4 734	-1 987	3 564		6 311
Totaal	24 648	-31 816		134	-7 034

17. Handelsvorderingen

De handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende sectoren :

	30-06-2010	31-12-2009
Kantoren	768	1 480
Residentiële Ontwikkeling	1 753	2 532
Verkaveling	2 356	1 143
Handelsvorderingen	4 877	5 155

2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

18. Overige vlottende activa

De onderdelen van deze rubriek zijn :	30-06-2010	31-12-2009
Overige vorderingen	8 697	10 002
waarvan : voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	1 301	2 125
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	1 209	3 245
subsidies en toelagen te ontvangen	1 588	1 565
overige vorderingen	4 599	3 067
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	850	893
Totaal	9 547	10 895
en hebben betrekking op de volgende sectoren :		
Kantoren	2 775	5 341
Residentiële Ontwikkeling	5 959	4 743
Verkaveling	813	811
Totaal	9 547	10 895

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 - 67.516 KEUR op 30-06-2010 tegenover - 36.039 KEUR op 31-12-2009.

	30-06-2010	31-12-2009
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	25 390	67 736
Financiële schulden op lange termijn (-)	45 112	58 835
Financiële schulden op korte termijn (-)	47 794	44 940
Netto financiële schulden last (-)	-67 516	-36 039

De verhouding tussen de nettoschuldenlast van de Groep en het eigen vermogen is 40% op 30-06-2010.

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 2010 alsook in vorige jaren, was de Groep in overeenstemming met al deze financiële verbintenissen.

Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldbeleggingen en de beschikbare geldmiddelen bedragen 25.390 KEUR tegenover 67.736 KEUR op einde 2009, hetzij een vermindering van 42.346 KEUR.

De geldmiddelen evolueren als volgt :	30-06-2010	31-12-2009
Termijndeposito's	2 197	50 399
Beschikbare middelen	23 193	17 337
Geldmiddelen en kasequivalenten	25 390	67 736

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 :	30-06-2010	31-12-2009
Schulden ten opzichte van kredietinstellingen	45 112	58 835
Financiële schulden op lange termijn	45 112	58 835
Leasingschulden	34	34
Schulden ten opzichte van kredietinstellingen	47 760	44 906
Financiële schulden op korte termijn	47 794	44 940
Totaal van de financiële schulden	92 906	103 775

2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

De financiële schulden evolueren als volgt :	30-06-2010	31-12-2009
Financiële schulden op lange termijn op 1 januari	58 835	71 213
Aangegane schulden	8 627	49 590
Terugbetaalde schulden	-25 000	-61 968
Schulden overgeboekt van korte termijn	2 650	
Financiële schulden op lange termijn op 30 juni / 31 december	45 112	58 835
Financiële schulden op korte termijn op 1 januari	44 940	30 481
Aangegane schulden	5 504	30 209
Terugbetaalde schulden		-15 750
Schulden overgeboekt naar lange termijn	-2 650	
Financiële schulden op korte termijn op 30 juni / 31 december	47 794	44 940

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 :

Kredieten Corporate	0	25 000
Kredieten Project Financing (specifiek voor projecten)	92 906	103 775
Totaal van de financiële schulden	92 906	128 775

Aflossingsschema van de financiële schulden	2010	2011	2012	Total
Totaal bedrag van de schulden te vervallen in	47 794	18 354	26 758	92 906

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 2010, zijn de afgeleide financiële instrumenten die afgesloten werden teneinde de toekomstige risico's te dekken de volgende :

Periode	Financiële instrumenten	Uitoefenprijs	Notionele bedragen
08/2008 - 05/2011	CAP gekocht	4,85%	40 000
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
06/2009 - 06/2012	CAP gekocht	3,50%	16 250
12/2007 - 09/2011	CAP gekocht	5,00%	14 150
06/2010 - 06/2013	IRS gekocht	2,88%	20 000
	Totaal		115 400

Reële waarde van de financiële instrumenten :	30-06-2010	31-12-2009
Kasstroomindekking :		
Gekochte CAP	13	70
Gekochte IRS	-2 541	
Gekochte COLLAR		-2 242
Totaal	-2 528	-2 172

Wijziging in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	Effctief gedeelte	Niet-effectief gedeelte	Totaal
Situatie op 1 januari 2010	-1 114	-1 058	-2 172
Mutatie van de periode	198	- 554	- 356
Situatie op 30 juni 2010	- 916	-1 612	-2 528

2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

20. Voorzieningen

De onderdelen van de voorzieningen evolueren als volgt :	30-06-2010	31-12-2009
Voorzieningen betreffende de verkopen	2 098	2 134
Voorzieningen voor lopende geschillen	2 980	2 980
Voorzieningen voor evaluatie en organisatie van de Groep	1 288	1 866
Overige voorzieningen	199	195
Totaal voorzieningen	6 565	7 175

21. Handelsschulden

Deze rubriek kan als volgt per sector uitgesplitst worden :	30-06-2010	31-12-2009
Kantoren	11 032	17 342
Residentiële Ontwikkeling	5 298	6 812
Verkaveling	957	1 054
Handelsschulden	17 287	25 208

22. Overige vlottende passiva

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende :	30-06-2010	31-12-2009
Sociale schulden	480	632
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	77	5 753
Ontvangen voorschotten ¹	587	29 672
Aan te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	1 160	1 997
Bedrijfssubsidies	2 263	2 263
Overige	4 871	6 205
Totaal	9 438	46 522

Voorschotten van 2009 opgenomen de betaling ontvangen op de verkoop van het project *Forum*.

De overige vlottende passiva hebben betrekking op de volgende sectoren :	30-06-2010	31-12-2009
Kantoren	3 595	40 793
Residentiële Ontwikkeling	5 123	4 774
Verkaveling	720	955
Overige vlottende passiva	9 438	46 522

23. Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten

Bestanddelen volgens aard :	30-06-2010	30-06-2009
Bedrijfsresultaat	10 645	3 022
Afschrijvingen en waardeverminderingen op activa	- 92	- 199
Wijziging van voorzieningen en andere	- 665	- 465
Thesaurie van de bedrijfsactiviteiten vóór schommeling van het bedrijfskapitaal, de betaalde rente en belastingen	9 888	2 358
Schommeling van het bedrijfskapitaal	-24 704	-37 816
Thesaurie van de bedrijfsactiviteiten vóór betaalde rente en belastingen	-14 816	-35 458
Rente	- 977	-1 972
Belastingen	174	- 373
Totaal	-15 619	-37 803

De schommeling van het bedrijfskapitaal bestaat uit :	30-06-2010	30-06-2009
Vorraden	17 805	-25 725
Handelsvorderingen	332	1 273
Handelsschulden	-8 300	-7 012
Ontvangen voorschotten	-29 100	
Andere vlottende activa en passiva	-5 441	-6 352
Schommeling van het bedrijfskapitaal	-24 704	-37 816

2.5. NOTA'S BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

in duizenden EUR

24. Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten

De bestanddelen zijn:	30-06-2010	30-06-2009
Aanschaffingen van joint ventures	-7 979	
Overdrachten van verbonden ondernemingen	228	3 203
Door de verbonden ondernemingen terugbetaald kapitaal	4 443	
Andere (waarvan door de verbonden ondernemingen uitbetaalde dividenden)	- 102	2 399
Totaal	-3 410	5 602

25. Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten

Bestanddelen volgens aard :	30-06-2010	30-06-2009
Nieuw afgesloten leningen	9 927	33 029
Terugbetaalde leningen	-25 000	-7 000
Uitbetaalde dividenden	-8 244	
Totaal	-23 317	26 029

26. Belangrijkste verbintenissen

	30-06-2010	31-12-2009
Verbindenissen voor de aanschaffing van voorraden	17 545	4 860
Verbindenissen voor de overdracht van voorraden	10 834	44 093

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 2010 tot en met 27 augustus 2010 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 SPRL, 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,

- 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, 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 geconsolideerde halfjaarcijfers voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2010

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 27 (gezamenlijk de "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 2010.

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 over deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkte 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 beperkte nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut van de 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 van de Bedrijfsrevisoren. Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag.

Op basis van ons beperkt nazicht, kwamen er geen feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2010 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34, "*Tussentijdse financiële verslaggeving*" zoals aanvaard door de EU.

Diegem, 27 augustus 2010

De commissaris



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