

IMMOBEL



Halfjaarlijks Financieel Verslag voor de periode eindigend per 30 juni 2012

Inhoud

1. Tussentijds beheerverslag.....	1 - 2
2. Samengevatte tussentijdse geconsolideerde financiële staten	
2.1 Resultatenrekening.....	3
2.2 Staat van het totaal resultaat.....	3
2.3 Balans.....	4
2.4 Kastroomoverzicht.....	5
2.5 Staat van wijzigingen in het eigen vermogen.....	5
2.6 Nota's bij de financiële staten.....	6 à 15
3. Verklaring overeenkomstig Artikel 13 van het K.B. van 14.11.2007.....	16
4. Verslag van de Commissaris.....	17 - 18

1. TUSSEDNTIJD BEHEERVERSLAG

IMMOBEL boekte op 30 juni 2012 een omzet van 42,09 MEUR, wat tot een bedrijfsresultaat van 8,84 MEUR leidt, vergeleken met een omzet van 38,31 MEUR en een bedrijfsresultaat van 11,04 MEUR op 30 juni 2011.

In de activiteit Kantoren werd een omzet van 21,43 MEUR genoteerd, vergeleken met 9,82 op 30 juni 2011.

De omzet in de Residentiële ontwikkeling komt op 14,62 MEUR tegen 12,70 MEUR in 2011; de omzet in Verkaveling bedraagt 6,04 MEUR tegen 15,79 in 2011.

De financiële nettokosten belopen -3,18 MEUR tegen -1,70 op 30 juni 2011. De stijging van de financiële nettokosten is vooral te wijten aan de obligataire lening van 40 MEUR tegen een intrestvoet van 7 % geplaatst in december 2011 en februari 2012.

Het nettoresultaat voor de periode beloopt 5 MEUR tegen 9,7 MEUR op 30 juni 2011.

ACTIVITEITEN VAN DE GROEP IMMOBEL

a) BELGIË

Verkopen en opleveringen:

- Residentieel:
 - Gedurende het eerste halfjaar 2012, heeft IMMOBEL de verkoop van **appartementen** vervolgd in de projecten *Boomkleverstuin* te Brussel (Woluwe), *Résidence Saint-Hubert* te Luik (participatie 50 %) en *Résidence Vallée du Maelbeek* te Brussel (participatie 50 %).
 - De commercialisering van het intergenerationeel project *Bella Vita* te Waterloo (participatie 50 %) werd in mei jl. aangevangen. In iets minder dan 7 weken zijn ongeveer 40 % van de 269 te koop gestelde woonéenheden het voorwerp geweest van reserveringen door potentiële kopers.
- Verkavelingen: Gedurende het eerste halfjaar 2012, heeft het departement Landbanking, 88 **terreinen** verkocht.

Financiën:

In de eerste helft van 2012 heeft de Groep 8 kredietlijnen verkregen of vernieuwd voor een totaal van 473 MEUR aan 100 % (aandeel van IMMOBEL: 241 MEUR).

Dit bevestigt eens te meer het vertrouwen van de banken in IMMOBEL en in haar projecten.

Midden februari 2012, heeft IMMOBEL een bijkomende private plaatsing van obligaties ten belope van 10 MEUR bovenop de 30 MEUR gerealiseerd. Deze plaatsing gebeurde met de tussenkomst van BNP Paribas Fortis aan dezelfde voorwaarden als deze van december 2011.

Ingevolge de ontwikkeling van verschillende groeiprojecten, is de netto financiële schuldenlast op eigen vermogen toegenomen, en deze zou nog moeten toenemen.

b) GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

De verkoop van appartementen in het project *Green Hill* (participatie 50 %) verloopt in een hoog tempo (74 eenheden van de 127 appartementen te koop).

c) POLEN

Verkopen: In maart 2012, heeft IMMOBEL een niet strategisch terrein in Warschau, bestemd voor een residentiële ontwikkeling van ongeveer 5.000 m², verkocht, alsook 80 % van haar belang (50 %) in de vennootschap Bitra Enterprise Sp. z o.o., eigenares van een terrein gelegen te Warschau, bestemd voor een ontwikkeling van ongeveer 65.000 m² kantoren.

Vergunningen en werken: In juni jl. heeft IMMOBEL een “*Certificate of Occupancy*” voor het kantoorproject Okraglak te Poznan bekomen.

Daarenboven heeft IMMOBEL, na de verwerving van nieuwe projecten, haar ontwikkelingsteam versterkt.

Gebeurtenissen sedert 1 juli 2012

Sinds 1 juli 2012 heeft zich geen gebeurtenis voorgedaan die mogelijk een weerslag had kunnen hebben op de financiële situatie.



Perspectieven voor het boekjaar 2012

De ongunstige omstandigheden in de Brusselse kantorenmarkt houden aan; IMMOBEL is van mening dat er geen fundamentele verandering in de markt op korte termijn moet verwacht worden. IMMOBEL trekt overigens voordeel uit haar aanwezigheid zowel in het verkavelingssegment als in de residentiële markt in België en in het Groothertogdom Luxemburg, als uit haar toenemende activiteiten in Polen.

De resultaten voor het jaar 2012 zullen afhankelijk zijn van het sluiten van een aantal belangrijke contracten die ImmoBEL voor het einde van het jaar of in de loop van de eerste helft van volgend jaar verwacht te realiseren.

Gezien de kwaliteitsvolle projecten en de lopende onderhandelingen kijkt de Raad van Bestuur van IMMOBEL vol vertrouwen naar de winstgevende ontwikkeling van de 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 76 van het Jaarverslag 2011.

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 Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden EUR

	Nota's	30-06-2012	30-06-2011
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		42 811	39 177
Omzet	7	42 093	38 307
Overige bedrijfsopbrengsten		718	870
BEDRIJFSKOSTEN		-33 972	-28 138
Kostprijs van de omzet	8	-25 205	-19 047
Personeelskosten	9	-3 611	-3 253
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		- 138	- 212
Overige bedrijfskosten	10	-5 018	-5 626
BEDRIJFSRESULTAAT		8 839	11 039
Renteopbrengsten		530	312
Rentelasten		-3 360	-2 393
Overige financiële opbrengsten		4	656
Overige financiële kosten		- 352	- 273
FINANCIEEL RESULTAAT	11	-3 178	-1 698
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen		10	172
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		5 671	9 513
Belastingen	12	- 653	191
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		5 018	9 704
RESULTAAT OVER DE PERIODE		5 018	9 704
Aandeel van de minderheidsbelangen		-5	- 7
AANDEEL VAN IMMOBEL		5 023	9 711
BASISRESULTAAT EN VERWATERD RESULTAAT PER AANDEEL (IN EUR)	13		
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten/Resultaat over de periode		1,22	2,35

2.2 Geconsolideerde staat van het totaal resultaat

in duizenden EUR

	30-06-2012	30-06-2011
Resultaat voor de periode	5 018	9 704
Andere elementen van het totaal resultaat - elementen die later worden hergebruikt in de resultatenrekening		
Omrekeningsverschillen	816	0
Omrekeningsverschillen - recycling in de resultatenrekening	- 256	0
Andere elementen van het totaalresultaat - elementen die worden niet later hergebruikt in de resultatenrekening	0	0
Andere elementen van het totaal resultaat	560	0
TOTAAL RESULTAAT OVER DE PERIODE	5 578	9 704
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 5	- 7
AANDEEL VAN IMMOBEL	5 583	9 711

2.3 Geconsolideerde balans

in duizenden EUR

ACTIVA	Nota's	30-06-2012	31-12-2011
VASTE ACTIVA		7 473	5 844
Immateriële vaste activa		222	47
Materiële vaste activa		1 140	1 214
Vastgoedbeleggingen		2 286	2 286
Investerings in de geassocieerde ondernemingen	14	1 056	1 254
Deelnemingen beschikbaar voor verkoop	15	1 379	77
Uitgestelde belastingvorderingen	16	1 137	717
Overige vaste activa		253	249
VLOTTENDE ACTIVA		416 738	400 954
Vorraden	17	361 213	327 863
Handelsvorderingen	18	12 006	10 956
Fiscale vorderingen		22	5
Overige vlottende activa	19	14 326	15 166
Geldmiddelen en kasequivalenten	20	29 171	46 964
TOTAAL ACTIVA		424 211	406 798

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Nota's	30-06-2012	31-12-2011
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		181 157	182 792
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL		181 197	182 825
Kapitaal		60 302	60 302
Ingehouden winsten		120 328	122 517
Reserves		566	6
MINDERHEIDSBELANGEN		- 40	- 33
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		103 895	112 644
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		299	299
Voorzieningen	21	3 024	2 997
Financiële schulden	20	100 572	109 348
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		139 159	111 362
Voorzieningen	21	1 412	1 479
Financiële schulden	20	78 121	74 330
Handelsschulden	22	14 729	20 883
Fiscale schulden		2 543	1 476
Afgeleide financiële instrumenten	20	2 070	1 807
Overige kortlopende passiva	23	40 284	11 387
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		424 211	406 798

2.4 Geconsolideerde kasstroomoverzicht

in duizenden EUR

	Nota's	30-06-2012	30-06-2011
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	24	-6 023	-57 715
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten		- 17	3 824
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	25	-11 753	37 300
Toename of afname (-) van de geldmiddelen en kasequivalenten		-17 793	-16 591
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR		46 964	34 239
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR		29 171	17 648

De aankopen en verkopen van projecten, ongeacht of dit rechtstreeks of onrechtstreeks via de overname van een onderneming toegewijd aan het project gebeurt, worden niet beschouwd als investeringsactiviteiten en worden rechtstreeks opgenomen in de kasstromen uit bedrijfsactiviteiten

2.5 Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen

in duizenden EUR

	Kapitaal	Ingehouden winsten	Omreke- ningsver- schillen	Reserve in verband met pensioen- plannen	Eigen vermogen toereken- baar aan de Groep	Minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
--	----------	-----------------------	----------------------------------	--	--	-------------------------------	-----------------------------

2011

Saldo per 01-01-2011	60 302	111 485	-	365	172 152	- 23	172 129
Totaal resultaat van het boekjaar		9 711			9 711	- 7	9 704
Betaalde bruto dividenden		-5 152			-5 152		-5 152
Schommelingen van de periode		4 559			4 559	- 7	4 552
Saldo per 30-06-2011	60 302	116 044	-	365	176 711	- 30	176 681

2012

Saldo per 01-01-2011	60 302	122 517	- 418	424	182 825	- 33	182 792
Totaal resultaat van het boekjaar		5 023	560		5 583	- 5	5 578
Betaalde bruto dividenden		-7 213			-7 213		-7 213
Overgie mutaties		1			1	- 2	- 1
Schommelingen van de periode	0	-2 189	560		-1 628	- 7	-1 635
Saldo per 30-06-2012	60 302	120 328	142	424	181 197	- 40	181 157

Ingevolge de fusie door overname van de vennootschap Immobiliën Vennootschap van Vlaanderen, afgekort "INVESTIMMO", door IMMOBEL dd 23 mei 2012, het maatschappelijk kapitaal is vertegenwoordigd door 4.121.987 aandelen

2.6 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.

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 2011, met uitzondering van de volgende standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2012 :

- Aanpassing van IFRS 1 Eerste toepassing van IFRS - Ernstige hyperinflatie en verwijdering van de vaste overgangsdata voor eerste toepassers (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2011)
- Aanpassing van IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing - Niet langer opnemen in de balans (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2011)
- Aanpassing van IAS 12 Winstbelastingen - Uitgestelde belastingen: Inbaarheid van onderliggende activa (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2012)

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2012 :

- IFRS 9 Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2015)
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- IFRS 12 Informatieverschaffing over betrokkenheid in andere entiteiten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- IFRS 13 Waardering van de reële waarde (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Verbeteringen aan IFRS (2009-2011) (normaal toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 1 Eerste toepassing van IFRS - Overheidsleningen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing - Saldering van financiële activa en verplichtingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 11 en IFRS 12 Geconsolideerde jaarrekening, Gezamenlijke overeenkomsten en informatieverschaffing - Overgangsbepalingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 1 Presentatie van de jaarrekening - Presentatie van de andere elementen van het totaalresultaat (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2012)
- Aanpassing van IAS 19 Personeelsbeloningen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 27 Enkelvoudige jaarrekening (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 32 Financiële instrumenten: presentatie - Saldering van financiële activa en verplichtingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRIC 20 Afschraapkosten in de productiefase van een bovengrondse mijn (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)

De analyse van de eventuele impact van deze normen en interpretaties op de geconsolideerde staten van de groep is in uitvoering.

3. Voornaamste oordelen en schattingen

De voornaamste oordelen en schattingen zijn dezelfde als deze beschreven op pagina 94 (punt 21) van het Jaarverslag 2011. Ze hebben vooral betrekking op de uitgestelde belastingactiva, afschrijvingen en waardeverminderingen op activa, voorzieningen, projecten in voorraad en bouwcontracten.

2.6 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten

in duizenden EUR

4. Consolidatiekring

Wijzigingen in de consolidatiekring - aantal entiteiten :

	30-06-2012	31-12-2011
Dochterondernemingen - globale integratie	21	22
Joint ventures - evenredige integratie	15	17
Geassocieerde ondernemingen - vermogensmutatie	3	4
Totaal	39	43

Tijdens het eerste semester 2012 heeft de consolidatiekring de volgende bewegingen geregistreerd :

Inkomende ondernemingen :

Immobiëlen Vennootschap van Vlaanderen - vennootschap opgericht op 28-06-2012, d100% aangehouden%.

Uitgaande ondernemingen :

- Overdracht van 80% van de deelneming in Bitra (50% aangehouden)
- Investimmo, 100% aangehouden, fusie door overname door Immobel
- Harmonia, 100% aangehouden, fusie door overname door Immobel
- Lex 2000, 50% aangehouden, fusie door overname door Vennootschap Leopoldruimte
- Esplanade 64, 25% aangehouden, in vereffening

5. Sectoriële informatie

De kernactiviteit van de Groep, de vastgoedontwikkeling, omvat de activiteiten “kantoren”, “residentiële ontwikkeling” en “verkaveling”. De projecten worden toegewezen aan de sector op basis van hun bestemming als kantoorgebouwen, woongebouwen of verkavelde -of te verkavelen terreinen.

De Groep is voornamelijk actief in België, in het Groothertogdom Luxemburg en in Poland.

6. Financiële gegevens per sector

Resultaat	30-06-2012	30-06-2011
Bedrijfsresultaat		
Kantoren	5 857	924
Residentieel	713	2 742
Verkaveling	2 269	7 373
Bedrijfsresultaat	8 839	11 039
Financieel resultaat	-3 178	-1 698
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	10	172
Belastingen	- 653	191
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	5 018	9 704
Nettoresultaat	5 018	9 704

2.6 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten

in duizenden EUR

Elementen van de balans	Kantoren	Residen- tieel	Verkaveling	Geconsoli- deerd
30-06-2012				
Sectoriële activa	237 554	77 820	75 819	391 193
Niet-toegewezen elementen ¹				33 018
TOTAAL DER ACTIVA				424 211
Sectoriële passiva	41 224	15 554	2 970	59 748
Niet-toegewezen elementen ¹				183 306
TOTAAL DER PASSIVA				243 054
31-12-2011				
Sectoriële activa	205 073	78 675	73 784	357 532
Niet-toegewezen elementen ¹				49 266
TOTAAL DER ACTIVA				406 798
Sectoriële passiva	18 931	14 104	4 010	37 045
Niet-toegewezen elementen ¹				186 961
TOTAAL DER PASSIVA				224 006
	België	Groothertog- dom Luxemburg	Polen	Totaal
Sectoriële activa 30-06-2012	278 760	54 293	58 140	391 193
Sectoriële activa 31-12-2011	240 123	54 499	62 910	357 532

1. Niet-toegewezen elementen: Activa: Deelnemingen in de geassocieerde ondernemingen en beschikbaar voor de verkoop - Uitgestelde belastingvorderingen - Overige vaste activa - Fiscale vorderingen - Geldmiddelen en kasequivalenten; Passiva: Uitgestelde belastingverplichtingen - Financiële schulden - Fiscale schulden - Afgeleide financiële instrumenten.

Immateriële en materiële vaste activa worden aan de sector op basis van een verdeelsleutel toegewezen.

7. Omzet

De omzet kan als volgt naar activiteitssector worden uitgesplitst :

	30-06-2012	30-06-2011
Kantoren ¹	21 425	9 820
Residentieel ²	14 628	12 696
Verkaveling ³	6 039	15 791
Totaal omzet	42 093	38 307

De verdeling van de omzet per geografische zone is de volgende:

	30-06-2012	30-06-2011
België	13 103	35 654
Groothertogdom Luxemburg	7 464	1 701
Polen	21 525	952
Totaal omzet	42 093	38 307

¹ De omzet "kantoren" wordt voornamelijk beïnvloed door de verkoop van 80% van de deelneming in de vennootschap Bitra 'Enterprise Sp. z o.o., eigenares van een terrein gelegen te Warschau, dat de ontwikkeling van ongeveer 65.000 m² kantoren toelaat.

² De promotie *Boomkleverstuin* in Brussel (Woluwe-Saint-Lambert), *Résidence Saint-Hubert* in Luik, *Résidence Vallée du Maelbeek* in Stad Brussel en *Green Hill* in het Groothertogdom Luxemburg dragen hoofdzakelijk bij tot de omzet "residentieel".

³ De recurrente verkopen van de activiteit "verkaveling" blijven in evenwicht tegenover vorige periode, periode die onder meer de opbrengst uit de verkoop van een commercieel project in Waver omvatte.

2.6 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten

in duizenden EUR

8. Kostprijs van de omzet

De kostprijs van de omzet kan als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst :

	30-06-2012	30-06-2011
Kantoren	-10 454	-3 958
Residentieel	-12 136	-8 269
Verkaveling	-2 615	-6 820
Totaal kostprijs van de omzet	-25 205	-19 047

en moeten worden verbonden met de omzet en de projecten hierboven.

9. Personeelskosten

Deze rubriek omvat de bezoldigingen en vergoedingen van het personeel, de Leden van het Uitvoerend Comité en van de niet-uitvoerende Bestuurders.

10. Overige bedrijfskosten

Kunnen als volgt onderverdeeld worden:

	30-06-2012	30-06-2011
Diensten en diverse goederen	-4 018	-4 195
Voorzieningen voor risico's en kosten	37	- 145
Overige kosten	-1 037	-1 286
Overige bedrijfskosten	-5 018	-5 626

11. Financieel resultaat

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld :

	30-06-2012	30-06-2011
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-4 958	-2 847
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	- 263	640
Renteopbrengsten	530	312
Overige financiële lasten	- 89	- 273
Overige financiële opbrengsten	4	16
Geactiveerde financiële kosten op projecten in ontwikkeling	1 598	454
Financieel resultaat	-3 178	-1 698

De stijging van de rentelasten wordt voornamelijk verklaard door de financiële last gekoppeld aan de uitgifte van de obligatielening voor een bedrag van 40 MEUR tegen een rentevoet van 7%, uitgegeven voor 30 MEUR in december 2011 en 10 MEUR in februari 2012.

12. Belastingen op het resultaat

De belastingen op het resultaat zijn de volgende :

	30-06-2012	30-06-2011
Lopende belastingen	-1 073	- 423
Opname van uitgestelde belastingvorderingen op fiscale verliezen en notionele interesten	420	614
Totale belastingslast in de resultatenrekening	- 653	191

13. Resultaat per aandeel

Aangezien er geen uitstaande potentiële verwatering van gewone aandelen bestaat, is het basisresultaat per aandeel gelijk aan het verwaterde resultaat per aandeel.

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

	30-06-2012	30-06-2011
Gemiddeld aantal aandelen beschouwd voor het basisresultaat en het verwaterde resultaat	4 121 987	4 121 934
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	5 018	9 704
Nettowinst, aandeel van de Groep	5 023	9 711
Netto per aandeel (in EUR):		
- Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	1,22	2,35
- Resultaat van het boekjaar	1,22	2,36

2.6 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten

in duizenden EUR

Seizoengebonden karakter van de resultaten

Gezien het specifieke karakter van de activiteit Vastgoedontwikkeling kunnen de resultaten van het eerste halfjaar 2012 niet geëxtrapoleerd worden naar het hele jaar. Deze zijn afhankelijk van de operaties die definitief afgehandeld zullen zijn vóór 31 december 2012.

14. Investerings in de geassocieerde ondernemingen

De deelnemingen in de geassocieerde ondernemingen betreffen de activiteit “Kantoren” en kunnen als volgt worden onderverdeeld :

	30-06-2012	31-12-2011
Waarde op 1 januari	1 254	7 445
Aandeel in het resultaat	10	305
Aanschaffingen en overboekingen van rubrieken	13	13
Overdrachten	- 220	-
Uitbetaalde dividenden door de ondernemingen	-	-4 634
Terugbetaald kapitaal door de ondernemingen	-	-1 875
Mutaties van het boekjaar	- 198	-6 191
Waarde op 30 juni / 31 december	1 056	1 254

15. Deelnemingen beschikbaar voor verkoop

De deelnemingen beschikbaar voor verkoop evolueerden als volgt :

	30-06-2012	31-12-2011
Waarde op 1 januari	77	77
Overdrachten	0	0
Aanschaffingen	1 302	-
Mutaties van het boekjaar	1 302	0
Waarde op 30 juni / 31 december	1.379	77

16. Uitgestelde belastingvorderingen

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

	30-06-2012	31-12-2011
Fiscale verliezen	1 137	717
TOTAAL	1 137	717

	30-06-2012	31-12-2011
Op 1 januari	717	74
schommeling van het boekjaar	420	643
Waarde op 30 juni / 31 december	1 137	717

17. Voorraden

De voorraden bestaan uit gebouwen en gronden bestemd tot verkoop na hun ontwikkeling. De ventilatie van deze rubriek per sector is de volgende :

	30-06-2012	31-12-2011
Kantoren	225 877	190 381
Residentieel	67 281	71 500
Verkaveling	68 055	65 982
Totaal voorraden	361 213	327 863

De verdeling van de voorraden per geografische zone is de volgende :

	30-06-2012	31-12-2011
België	257 570	217 141
Groothertogdom Luxemburg	46 849	49 866
Polen	56 793	60 856
Totaal voorraden	361 213	327 863

2.6 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten

in duizenden EUR

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:

	30-06-2012	31-12-2011
Vorraden op 1 januari	327 863	240 769
Inkopen en ontwikkelingen van het boekjaar	57 297	127 668
Overdrachten van het boekjaar	-25 538	-41 757
Geactiveerde financiële kosten	1 598	989
Overboekingen van andere rubrieken	-	- 263
Geboekte waardeverminderingen	- 7	- 471
Teruggenomen waardeverminderingen	-	928
Bewegingen van het boekjaar	33 350	87 094
Vorraden op 30 juni / 31 december	361 213	327 863

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per sector :

	Inkopen en ontwikkelingen	Overdrachten	Geactiveerde financiële kosten	Overboekingen	waardeverminderingen	Netto
Kantoren	41 385	-9 995	1 534	2 578	- 5	35 496
Residentieel	11 205	-12 909	64	-2 578	- 1	-4 220
Verkaveling	4 708	-2 634				2 074
Totaal	57 297	-25 538	1 598		- 7	33 350

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per geografische zone:

	Inkopen en ontwikkelingen	Overdrachten	Geactiveerde financiële kosten	Overboekingen	waardeverminderingen	Netto
België	47 800	-8 795	1 431		- 7	40 429
Groothertogdom Luxemburg	3 153	-6 233	64			-3 017
Polen	6 345	-10 510	103			-4 063
Totaal	57 297	-25 538	1 598		- 7	33 350

18. Handelsvorderingen

De handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende sectoren :

	30-06-2012	31-12-2011
Kantoren	869	2 174
Residentieel	5 438	2 893
Verkaveling	5 699	5 889
Totaal handelsvorderingen	12 006	10 956

19. Overige vlottende activa¹

De onderdelen van deze rubriek zijn :

	30-06-2012	31-12-2011
Overige vorderingen	9 475	10 634
waarvan: voorschotten aan joint ventures, geassocieerde ondernemingen en projecten		
in deelnemingen	3 709	4 205
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	2 542	3 530
te ontvangen subsidies en toelagen	1 358	1 358
overigen	1 866	1 541
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	4 851	4 532
waarvan: op ontwikkelingsprojecten	3 982	3 833
overigen	869	699
Totaal overige vlottende activa	14 326	15 166

2.6 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten

in duizenden EUR

en hebben betrekking op de volgende sectoren :

	30-06-2012	31-12-2011
Kantoren	7 853	9 675
Residentieel	4 900	4 074
Verkaveling	1 573	1 417
Totaal overige vlottende activa	14 326	15 166

20. Informatie betreffende netto financiële schuld

Netto financiële schuld is het saldo tussen de geldmiddelen en kasequivalenten en de financiële schulden (langlopende en kortlopende). Zij bedraagt -149.522 KEUR op 30 juni 2012 tegenover -136.714 KEUR op 31 december 2011.

	30-06-2012	31-12-2011
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	29 171	46 964
Langlopende financiële schulden (-)	100 572	109 348
Kortlopende financiële schulden (-)	78 121	74 330
Netto financiële schuld	-149 522	-136 714

De schuldratio van de Groep bedraagt 82,5 % op 30 juni 2012 tegenover 75 % eind 2011.

Financiële schulden

De financiële schulden dalen met 4.985 KEUR, van 183.678 KEUR op 31 december 2011 naar 178.693 KEUR op 30 juni 2012. De financiële schulden zijn als volgt :

	30-06-2012	31-12-2011
Niet-achtergestelde obligaties met vervaldatum 21-12-2016 rentevoet 7% - nominale waarde van 40 MEUR op 30-06-2012 / 30 MEUR op 31-12-2011	39 283	29 403
Bankleningen	61 289	79 945
Langlopende financiële schulden	100 572	109 348
Bankleningen	78 121	74 330
Kortlopende financiële schulden	78 121	74 330
Totaal financiële schulden	178 693	183 678

De financiële schulden evolueren als volgt:

	30-06-2012	31-12-2011
Financiële schulden op 1 januari	183 678	88 180
Aangegane schulden	29 021	100 922
Terugbetaalde schulden	-34 006	-5 424
Financiële schulden op 30 juni / 31 december	178 693	183 678

Alle financiële schulden zijn in EUR.

Op 13 februari 2012 heeft Immobel een aanvulling van 10 MEUR bij de private plaatsing van 15 december 2011 afgesloten, op dezelfde voorwaarden als de eerste plaatsing van 10 MEUR, zijnde vervaldatum 21 december 2016 en met een intrest van 7% jaarlijks betaalbaar na vervallen termijn.

Behalve de obligatielening, wordt de financiering van de Groep alsook de financieringen van de projecten van de Groep afgesloten op basis van kortetermijnrentes, euribor 1 tot 12 maanden + handelsmarge.

Immobel beschikt op 30 juni 2012 over een kredietlijn ("corporate" krediet ondertekend in mei 2011) van 60 MEUR, waarvan 30 MEUR gebruikt zijn op 30 juni 2012, die in juni 2014 afl oopt.

Bovendien beschikt Immobel op 30 juni over bevestigde bankkredietlijnen van 208 MEUR waarvan 109 MEUR gebruikt zijn op 30 juni 2012. Deze kredietlijnen ("project financing" kredieten) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten.

In maart 2012 heeft een bankconsortium een specifieke financiering van 224 MEUR (100%) verleend voor de ontwikkeling van het BelAir project mede-ontwikkeld door Immobel tot 40%. Dit krediet vervalt in maart 2014;

Op 30 juni 2012 bedraagt de boekwaarde van de in pand gegeven activa van de Groep van het "corporate" krediet en van de "project financing" kredieten 305 MEUR.

2.6 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten

in duizenden EUR

Tijdschema van de financiële schulden van de Groep

Te vervallen in	2012	2013	2014	2016	Total
Obligatielening	-	-	-	39 283	39.283
Corporate Krediet	-	-	30 000	-	30 000
Project Financing Kredieten	44 775	35 996	28 639	-	109 410
Totaal financiële schulden	44 775	35 996	58 639	39 283	178 693

Renterisico

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 2012 zijn de afgeleide financiële instrumenten afgesloten teneinde de toekomstige risico's te dekken de volgende:

	Periode	Instrumenten	Uitoeffen-prijs	Notionele bedragen
	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
	03/2010 - 03/2014	IRS	3,02%	10 000
	03/2010 - 03/2014	IRS	3,07%	8 000
	03/2010 - 03/2014	IRS	2,99%	7 000
	06/2010 - 06/2013	IRS	2,88%	20 000
	03/2012 - 06/2014	IRS	0,94%	22 964
		Totaal		139 489

De verandering in de reële waarde van financiële instrumenten wordt erkend door de resultatenrekening.

	30-06-2012	31-12-2011
Reële waarde van de financiële instrumenten		
Afdekkingsinstrumenten		
- Gekochte CAP opties	11	20
- IRS	-2 081	-1 827
Totaal	-2 070	-1 807

	30-06-2012	31-12-2011
Wijziging in de reële waarde van de financiële instrumenten		
situatie op 1 januari	-1 807	-1 824
Mutatie van de periode	- 263	17
situatie op 30 juni / 31 december	-2 070	-1 807

Per 30 juni 2012 was geen enkel instrument het onderwerp van kasstroomindekking documentatie.

21. Voorzieningen

De onderdelen van de voorzieningen evolueren als volgt :

				30-06-2012	31-12-2011
Voorzieningen betreffende de verkopen				1 250	1 278
Voorzieningen voor lopende geschillen				3 007	2 980
Overige voorzieningen				179	218
Totaal voorzieningen	Betreffende de verkopen	Voor lopende geschillen	Overige	4 436	4 476
Voorzieningen op 1 januari	1 278	2 980	218	4 476	5 360
Toevoegingen	2	27		29	266
Gebruiken	- 30	-	- 39	- 69	-1 050
Terugnemingen	-	-	-	-	- 100
Schommeling van het boekjaar	- 29	27	- 39	- 40	- 884
Voorzieningen op 30 juni / 31 décembre	1 249	3 007	179	4 436	4 476
Waarvan kortlopende voorzieningen	13			1 412	1 479

2.6 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten

in duizenden EUR

De uitsplitsing per sector van de voorzieningen is als volgt :

	30-06-2012	31-12-2011
Kantoren	2 977	2 988
Residentieel	1 032	1 062
Verkaveling	426	426
Totaal	4 436	4 476

22. Handelsschulden

Deze rubriek kan als volgt per sector uitgesplitst worden :

	30-06-2012	31-12-2011
Kantoren	8 096	12 441
Residentieel	5 136	6 156
Verkaveling	1 497	2 286
Totaal handelsschulden	14 729	20 883

23. Overige vlottende passiva

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende :

	30-06-2012	31-12-2011
Sociale schulden	695	611
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	4 682	286
Ontvangen voorschotten ¹	25 989	3 088
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen	2 731	2 313
Aan te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	2 694	1 052
Bedrijfssubsidies	2 263	2 263
Overige	1 230	1 774
Totaal overige vlottende passiva	40 284	11 387

¹ Naast ontvangen voorschotten betrekking met residentiële ontwikkeling, omvat deze rubriek het voorschot ontvangen op de verkoop van de gebouwen van de fase 2 van het project Forum.

De overige vlottende passiva hebben betrekking op de volgende sectoren :

	30-06-2012	31-12-2011
Kantoren	29 964	3 359
Residentieel	9 330	6 832
Verkaveling	990	1 196
Totaal overige vlottende passiva	40 284	11 387

Schommeling van de handels- en overige vorderingen en schulden

	30-06-2012	31-12-2011
Handelsvorderingen	12 006	10 956
Overige vlottende activa	14 326	15 166
Totaal handelsvorderingen en overige vlottende activa	26 332	26 122
Handelsschulden	14 729	20 883
Overige kortlopende passiva	40 284	11 387
Totaal handelsschulden en overigekortlopende passiva	55 013	32 270
Netto saldo van de bedrijfs- vorderingen en schulden	-28 681	-6 148

2.6 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten

in duizenden EUR

24. Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten

Onderdelen per aard :

	30-06-2012	30-06-2011
Bedrijfsresultaat	8 839	11 039
Non-cash elementen	-1 204	416
Thesaurie van de bedrijfsactiviteiten vóór schommeling van het bedrijfskapitaal, de betaalde rente en belastingen	7 635	11 455
Schommeling van het bedrijfskapitaal	-9 716	-66 616
Thesaurie van de bedrijfsactiviteiten vóór betaalde rente en belastingen		-55 161
Betaalde rente	-3 919	-2 367
Betaalde belastingen	- 23	- 187
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-3 942	-57 715

De schommeling van het bedrijfskapitaal per aard bestaat uit:

	30-06-2012	30-06-2011
Voorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van ondernemingen die niet worden aanzien als bedrijfscombinaties	-31 199	-55 945
Ontvangen voorschotten	22 901	-3 760
Handelsvorderingen	-6 154	- 476
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	4 396	-1 835
Overige vlottende activa en kortlopende passiva	340	-4 600
Variation du fonds de roulement	-9 716	-66 616

25. Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten

Onderdelen per aard :

	30-06-2012	30-06-2011
Nieuwe leningen	29 021	47 452
Terugbetaling leningen	-34 006	-5 000
Betaalde bruto dividenden	-7 213	-5 152
Overige financieringskasstromen	445	-
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	-11 753	37 300

26. Belangrijkste verbintenissen

	30-06-2012	31-12-2011
Verbindtenissen voor de aanschaffing van voorraden	4 051	15 124
Verbindtenissen voor de overdracht van voorraden	39 819	26 607

27. Gebeurtenissen na de afsluiting

Geen enkele belangrijke gebeurtenis die de financiële staten zou kunnen wijzigen heeft zicht voorgedaan sinds de afsluiting op 30 juni 2012 tot en met 30 augustus, 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.

Immobiliën Vennootschap van België NV, afgekort Immobel NV

Verslag van het beperkte nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2012

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkort geconsolideerde resultatenrekening, verkocht geconsolideerde staat van het totaal resultaat, verkort geconsolideerde kasstroomoverzicht, verkort geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen en selectieve toelichtingen 1 tot 27 (gezamenlijk de "geconsolideerde tussentijdse financiële informatie") van Immobiliën Vennootschap van België NV, afgekort Immobel NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep") voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2012.

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

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard voor jaarrekeningen IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Ons beperkte nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 – *Beoordeling van tussentijds financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontleding van de 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 internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing). Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

Op basis van ons beperkte nazicht, kwamen er geen feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2012 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Diegem, 30 augustus 2012

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Laurent Boxus