



IMMOBEL
1863 - 2013
150 years

Halfjaarlijks Financieel Verslag voor de periode eindigend per 30 juni 2013

Inhoud

	<u>Pages</u>
1. Tussentijds beheersverslag.....	1 - 3
2. Samengevatte tussentijdse geconsolideerde financiële staten	
2.1 Winst- en verliesrekening	4
2.2 Staat van het globaal resultaat.....	4
2.3 Balans.....	5
2.4 Kasstroomoverzicht.....	5
2.5 Mutatieoverzicht van het eigen vermogen	6
2.6 Nota's bij de financiële staten.....	7 - 18
3. Verklaring overeenkomstig Artikel 13 van het K.B. van 14.11.2007.....	19
4. Verslag van de Commissaris.....	20 - 21

1. TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG

IMMOBEL boekte op 30 juni 2013 een omzet van 14,68 MEUR, die tot een bedrijfsresultaat van 4,29 MEUR heeft geleid, in vergelijking met een omzet van 39,87 MEUR en een bedrijfsresultaat van 8,84 MEUR op 30 juni 2012.

In de activiteit Kantoren werd geen enkele omzet genoteerd, in vergelijking met 19,20 MEUR op 30 juni 2012.

De omzet in de Residentiële activiteit bedraagt 8,82 MEUR ten opzichte van 14,63 MEUR in 2011, de omzet in de activiteit Verkavelingen bedraagt 5,86 MEUR in vergelijking met 6,04 MEUR in 2012.

De netto financiële kosten zijn met 1,09 MEUR gestegen tot - 4,27 MEUR ten opzichte van - 3,18 MEUR op 30 juni 2012. De stijging van de netto financiële kosten is te wijten aan de stijging van de netto schuld, + 73 MEUR, waarvan 60 MEUR betrekking hebben op de obligatielening geplaatst in maart 2013, met een interestvoet van 5,5 %.

Het nettoresultaat voor de periode bedraagt 0,12 MEUR ten opzichte van 5,02 MEUR op 30 juni 2012.

Activiteiten van de Groep IMMOBEL

a) BELGIË

Aankopen:

IMMOBEL heeft rechtstreeks of onrechtstreeks gronden voor een totale oppervlakte van 23,5 ha aangekocht, met het oog op hun verkaveling.

Verkopen:

In juni 2013 werd RAC 1 NV, vennootschap die eigenaar is van de eerste fase van het project *Belair* (participatie 40 %), verkocht onder opschortende voorwaarde van de voorlopige oplevering.

Sinds begin 2013, heeft IMMOBEL 75 appartementen en huizen verkocht in de volgende projecten: *Forum*, *Boomkleverstuin* en *Vallée du Maelbeek* in Brussel, *Lindepark* in Tervuren, *Duinenzicht* in Bredene, *Résidence Saint-Hubert* in Luik, *Zur Alten Brauerei* in Eupen en *Bella Vita* in Waterloo.

Eind juni heeft IMMOBEL een grond (12.447 m²) in Haren aan het Centre Scolaire des Etoiles verkocht. IMMOBEL heeft ook 51 bouwgronden verkocht, onder andere in de verkavelingen van Bredene, Montzen, Chastre.

Vergunningen en werken:

Voor het *Gateway* project, werd de aanvraag van stedenbouwkundige-en milieuvergunning in april 2013 ingediend.

De stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 79 appartementen in Sint-Agatha-Berchem (*Noordwarande*) werd afgeleverd.

De bouwwerken van *Forum* (appartementen) werden in juni 2013 opgeleverd.

Naast de reeds begonnen infrastructuurwerken, gingen de bouwwerken van het project *Bella Vita* in april 2013 van start.

De werken voor de eerste fase van 45 appartementen in het project *Lindepark* werden in februari opgestart.

Verkavelingen:

Verkavelingsvergunningen werden afgeleverd voor gronden gelegen in *Eghezée, Raeren* en *Ukkel*. Infrastructuurwerken worden verdergezet in verschillende verkavelingen.

In het kader van de vereenvoudiging van de structuren van de Groep, werd de vennootschap Lotinvest, gelast met de Vervakelingsactiviteiten van de Groep, per 11 juli door IMMOBEL opgeslorpt.

b) GROOTHERTOGBOM LUXEMBURG

Aankoop:

IMMOBEL heeft, in partnerschap, de onderneming PEF Kons Investment, eigenaar van het *Galerie Kons* project, verworven. Dit project ligt naast het station van Luxemburg en biedt een ontwikkelingsmogelijkheid van ongeveer 20.500 m² (kantoren, handelszaken en woongelegenheden).

Verkoop:

De verkoop van de appartementen van het project *Green Hill* (participatie 50 %) blijft gunstig verlopen. Sedert 1 januari 2013 werden reeds 17 verkopen afgesloten.

Verhuur:

Met ING werd een lange termijn huurcontract ondertekend voor een oppervlakte van 10.220 m² en dit voor de vestiging van haar nieuwe zetel in het *Galerie Kons* project.

De bezettingsgraad van het gebouw *Westside Village* is boven de 76 % gestegen.

c) POLEN

Aankoop:

IMMOBEL heeft 50 % verworven in de onderneming CBD International, eigenaar van gronden gelegen in het centrum van Warschau (CBD), tegenover het Paleis voor Cultuur, om er een project van ongeveer 20.000 m² voor kantoren en handelszaken te ontwikkelen.

Verkoop:

IMMOBEL heeft in Gdansk een grond bested voor een ontwikkeling van 4.000 m² (residentieel) verkocht.

Verhuur:

De bezettingsgraad van het gebouw *Okraglak* in Poznan is boven de 66 % gestegen.

Vergunningen en werken:

IMMOBEL heeft de “zoning decisions” verkregen voor twee residentiële projecten in Warschau, deze bieden de mogelijkheid voor een ontwikkeling van 50.000 m².

IMMOBEL heeft op 29 mei de “conservatory building permit” voor het project *Cedet*, met een ontwikkelingsmogelijkheid van bijna 21.000 m² kantoren en commerciële ruimten in

Warschau, bekomen. Een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de herontwikkeling van het globale project werd in juli ingediend bij de stad Warschau.

Financiën

IMMOBEL heeft op 19 maart 2013 een private plaatsing van obligaties voor een bedrag van 60 MEUR gerealiseerd; deze loopt ten einde in maart 2018 en genereert een bruto jaarlijkse interest van 5,5 %.

Gebeurtenissen sedert 1 juli 2013

Sinds 1 juli 2013 heeft zich geen belangrijke gebeurtenis voorgedaan die een mogelijke weerslag zou kunnen hebben op de financiële situatie.

Perspectieven voor het boekjaar 2013

In een economisch moeilijk klimaat en met een zwakke kantorenmarkt in Brussel, heeft IMMOBEL vertrouwen in een renderende en duurzame ontwikkeling van de Vennootschap, op middellange- en lange termijn.

Rekening houdend met de realisaties van het 1^{ste} semester en voor zover:

- de verwachte resultaten van de departementen Kantoren, Residentieel en Verkavelingen bevestigd worden in het 2^{de} semester,
- de opschortende voorwaarden met betrekking tot het project *Belair* vervuld worden vóór 31 december 2013 en de transactie definitief afgesloten wordt,

schat IMMOBEL vandaag, en indien zich geen onvoorziene gebeurtenis voordoet, dat het netto jaarresultaat minstens 50 % hoger zou kunnen zijn dan dit van 2012.

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 77 van het Jaarverslag 2012.

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 winst- en verliesrekening

in duizenden EUR

	Nota's	30-06-2013	30-06-2012 Herwerkt
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		21 098	42 811
Omzet	6	14 680	39 874
Overige bedrijfsopbrengsten	7	6 418	2 937
BEDRIJFSKOSTEN		-16 804	-33 972
Kostprijs van de omzet	8	-8 115	-25 205
Personeelskosten	9	-3 467	-3 611
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		- 142	- 138
Overige bedrijfskosten	10	-5 080	-5 018
BEDRIJFSRESULTAAT		4 294	8 839
Renteopbrengsten		1 192	530
Rentelasten		-5 050	-3 623
Overige financiële opbrengsten		16	4
Overige financiële kosten		- 424	- 89
FINANCIEEL RESULTAAT	11	-4 266	-3 178
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen		67	10
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		95	5 671
Belastingen	12	25	- 653
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		120	5 018
RESULTAAT OVER DE PERIODE		120	5 018
Aandeel van de minderheidsbelangen		-4	- 5
AANDEEL VAN IMMOBEL		124	5 023
BASISRESULTAAT EN VERWATERD RESULTAAT PER AANDEEL (IN EUR)			
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten/Resultaat over de periode	13	0,03	1,22

2.2 Geconsolideerd globaal resultaat

in duizenden EUR

	30-06-2013	30-06-2012 Herwerkt
Resultaat voor de periode	120	5 018
Andere elementen van het totaal resultaat - elementen die later worden hergebruikt in de resultatenrekening	167	560
Omrekeningsverschillen	167	816
Omrekeningsverschillen - recycling in de resultatenrekening		- 256
Andere elementen van het totaal resultaat	167	560
TOTAAL RESULTAAT OVER DE PERIODE	287	5 578
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 4	- 5
AANDEEL VAN IMMOBEL	291	5 583

2.3 Geconsolideerde balans

in duizenden EUR

	Nota's	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
ACTIVA			
VASTE ACTIVA		6 529	7 693
Immateriële vaste activa		59	36
Materiële vaste activa		1 151	1 255
Vastgoedbeleggingen		2 663	2 663
Investerings in de geassocieerde ondernemingen	14	1 096	1 069
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	15	0	1 300
Uitgestelde belastingvorderingen	16	1 307	1 117
Overige vaste activa		253	253
VLOTTENDE ACTIVA		487 790	409 874
Vorraden	17	428 392	359 924
Handelsvorderingen	18	11 841	10 094
Fiscale vorderingen		411	376
Overige vlottende activa	19	14 613	12 562
Geldmiddelen en kasequivalenten	20	32 533	26 918
TOTAAL ACTIVA		494 319	417 567

	Nota's	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		182 247	187 731
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL		182 295	187 775
Kapitaal		60 302	60 302
Ingehouden winsten		121 377	127 024
Reserves		616	449
MINDERHEIDSBELANGEN		- 48	- 44
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		152 032	136 224
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		685	685
Voorzieningen		0	11
Financiële schulden	20	151 347	135 528
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		160 040	93 612
Voorzieningen		1 775	1 785
Financiële schulden	20	114 523	51 788
Handelsschulden	21	19 182	21 509
Fiscale schulden		1 418	1 424
Afgeleide financiële instrumenten	20	1 013	2 132
Overige kortlopende passiva	22	22 129	14 974
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		494 319	417 567

2.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden EUR

	Nota's	30-06-2013	30-06-2012 Herwerkt
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR		26 918	46 964
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	23	-68 414	-6 023
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten		1 246	- 17
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	24	72 783	-11 753
Toename of afname (-) van de geldmiddelen en kasequivalenten		5 615	-17 793
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR		32 533	29 171

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

2.5 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden EUR

	Kapitaal	Ingehouden winsten	Reserve in verband met kasstroom- afdekking	Reserve in verband met pensioen- plannen	Eigen vermogen toereken- baar aan de Groep	Minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
2012							
SALDO PER 01-01-2012	60 302	122 517	- 418	424	182 825	- 33	182 792
Aanpassing - IAS 19 herzien				- 40	- 40		- 40
SALDO NA AANPASSING	60 302	122 517	- 418	384	182 785	- 33	182 752
Totaal globaal resultaat van het boekjaar		5 023	560		5 583	- 5	5 578
Betaalde bruto dividenden		-7 213			-7 213		-7 213
Andere bewegingen		1			1	- 2	- 1
SCHOMMELINGEN VAN HET BOEKJAAR		-2 189	560		-1 628	- 7	-1 635
SALDO PER 30-06-2012	60 302	120 328	142	384	181 157	- 40	181 117
2013							
SALDO PER 01-01-2013	60 302	127 024	409	120	187 855	- 44	187 811
Aanpassing - IAS 19 herzien				- 80	- 80		- 80
SALDO NA AANPASSING	60 302	127 024	409	40	187 775	- 44	187 731
Totaal globaal resultaat van het boekjaar		124	167		291	- 4	287
Betaalde bruto dividenden		-5 771			-5 771		-5 771
SCHOMMELINGEN VAN HET BOEKJAAR		-5 647	167		-5 480	- 4	-5 484
SALDO PER 30-06-2013	60 302	121 377	576	40	182 295	- 48	182 247

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 2012, met uitzondering van de volgende standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2013 :

- IFRS 13 *Waardering tegen reële waarde* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Verbeteringen aan IFRS (2009-2011) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Ernstige hyperinflatie en verwijdering van vaste data voor eerste toepassers* (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 IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening – Presentatie van de andere elementen van het totaalresultaat* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2012)
- Aanpassing van IAS 12 *Winstbelastingen – Uitgestelde belastingen: Realisatie van onderliggende activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
De gevolgingen van de toepassing van de gewijzigde standaard IAS 19 zijn vermeld in nota 2. 1.
- IFRIC 20 *Afgravingskosten tijdens de productiefase van een dagbouwmine* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2013

- IFRS 9 *Financiële Instrumenten* en de daaropvolgende aanpassingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2015, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 10 *Geconsolideerde jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 12 *Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IAS 28 *Investeringsin geassocieerde deelnemingen en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 *Geconsolideerde jaarrekening en informatieverschaffing – Investeringsentiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 32 *Financiële instrumenten: presentatie – Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IAS 36 – *Bijzondere waardevermindering van activa – Informatieverschaffing over de realiseerbare waarde van niet-financiële activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 39 – *Financiële instrumenten – Vervanging van derivaten en voortzetting van hedge accounting* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 21 – *Heffingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

De toepassing van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* zal leiden tot een herziening van de classificatie van de deelnemingen in de joint ventures, ingevolge de toepassing van de methode van vermogensmutatie in plaats van de evenredigheidsmethode, welke een vermindering van de voorraden en schulden voor gevolg zal hebben

2.6 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten (in duizenden EUR)

2.1. Wijziging in de boekhoudkundige methode na de herziening van IAS 19

Naar aanleiding van de retrospectieve toepassing van de standaard IAS19R *Personeelsbeloningen*, worden de vergelijkende informatie voor 2012 aangepast door gebruik te maken van een rendabiliteitsvoet van de activa van het plan identiek aan de actualisatievoet. De effect op de geconsolideerde balans per 1 januari en 31 december 2012 wordt hier getoond :

	IAS 19 01/01/2012	Effect IAS 19R	IAS 19R 01/01/2012
Totaal eigen vermogen	182 792	- 40	182 752
Langlopende verplichtingen	112 644	40	112 684
Kortlopende verplichtingen	111 362		111 362
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	406 798	-	406 798

	IAS 19 31/12/2012	Effect IAS 19R	IAS 19R 31/12/2012
Totaal eigen vermogen	187 811	- 80	187 731
Langlopende verplichtingen	136 144	80	136 224
Kortlopende verplichtingen	93 612		93 612
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	417 567	-	417 567

3. Voornaamste oordelen en schattingen

De voornaamste oordelen en schattingen zijn dezelfde als deze beschreven op pagina 102 (punt 21) van het Jaarverslag 2012. Ze hebben vooral betrekking op de uitgestelde belastingactiva, afschrijvingen en waardeverminderingen op activa, voorzieningen, projecten in voorraad en bouwcontracten.

4. Consolidatiekring

Wijzigingen in de consolidatiekring - aantal entiteiten

	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
Dochterondernemingen - globale integratie	23	24
Joint ventures - evenredige integratie	18	16
Geassocieerde ondernemingen - vermogensmutatie	3	3
TOTAAL	44	43

Tijdens het eerste semester 2013 heeft de consolidatiekring de volgende bewegingen geregistreerd :

Inkomende ondernemingen :

- Pef Kons Investment (Groothertogdom Luxemburg) - aanschaffing van 33,33% van de aandelen van de vennootschap CBD International sp. Z.o.o. (Polen) - aanschaffing van 50% van de aandelen van de vennootschap

Uitgaande ondernemingen :

- Project Papeblok, 100% aangehouden, fusie door overname door Immobel

5. Sectoriële informatie

De sectoriële informatie wordt voorgesteld rekening houdend met de operationele sectoren. De resultaten en activa en verplichtingen van de sectoren omvatten elementen die ofwel rechtstreeks, ofwel op basis van een verdeelsleutel toe te wijzen zijn aan een segment.

De kernactiviteit van de Groep, de vastgoedontwikkeling, omvat de activiteiten “kantoren”, “residentiële ontwikkeling” en “verkavelingen”. Er zijn geen transacties tussen de verschillende sectoren.

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

De verdeling van de omzet per land is afhankelijk van het land waarin de prestaties zijn uitgevoerd.

2.6 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten (in duizenden EUR)

6. Financiële gegevens per sector

RESULTATENREKENING	OMZET		BEDRIJFSRESULTAAT	
	30-06-2013	30-06-2012 Herwerkt	30-06-2013	30-06-2012 Herwerkt
KANTOREN				
België	-	307	- 230	-4 390
Groothertogdom Luxemburg	-	-	868	1 822
Polen	-	18.900	- 74	8 425
SUBTOTAAL KANTOREN	0	19 207	564	5 857
RESIDENTIËLE ONTWIKKELING				
België	5 945	6 478	2 240	- 436
Groothertogdom Luxemburg	2 387	7 199	598	999
Polen	491	951	- 359	150
SUBTOTAAL RESIDENTIËLE ONTWIKKELING	8 823	14 628	2 479	713
VERKADELINGEN				
België	5 857	6 039	1 251	2 269
SUBTOTAAL VERKADELINGEN	5 857	6 039	1 251	2 269
TOTAAL GECONSOLIDEERD	14 680	39 874	4 294	8 839
België	11 802	12 824	3 261	-2 557
Groothertogdom Luxemburg	2 387	7 199	1 466	2 821
Polen	491	19 851	- 433	8 575

	30-06-2013	30-06-2012 Herwerkt
Financieel resultaat	-4 266	-3 178
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	67	10
Belastingen	25	- 653
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	120	5 018
NETTORESULTAAT	120	5 018

ELEMENTEN VAN DE BALANS	Kantoren	Residentiële ontwikkeling	Verkaveling	Geconsolideerd
-------------------------	----------	---------------------------	-------------	----------------

30-06-2013

Sectoriële activa	266 816	103 963	87 940	458 719
Niet-toegewezen elementen ¹				35 600
Totaal der activa				494 319
Sectoriële passiva	17 316	19 875	6 579	43 770
Niet-toegewezen elementen ¹				268 302
Totaal der passiva				312 072

31-12-2012

Sectoriële activa	210 786	96 103	79 645	386 534
Niet-toegewezen elementen ¹				31 033
Totaal der activa				417 567
Sectoriële passiva	23 901	10 022	4 961	38 884
Niet-toegewezen elementen ¹				190 952
Totaal der passiva				229 836

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.

Vaste activa worden aan de sector op basis van een verdeelsleutel toegewezen.

2.6 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten (in duizenden EUR)

	België	Groother- togdom Luxemburg	Polen	Totaal
Sectoriële activa 30-06-2013	321 442	67 882	69 395	458 719
Sectoriële activa 31-12-2012	279 053	47 920	59 561	386 534

7. Overige bedrijfsopbrengsten

Kunnen als volgt onderverdeeld worden:

	30-06-2013	30-06-2012 Herwerkt
Huurinkomsten op projecten bestemd voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling	3 888	1 545
Opbrengst van de verkoop van vastgoedcertificaten	646	-
Andere opbrengsten (recuperatie van kosten, verschillende doorrekening van kosten...)	1 884	1 392
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	6 418	2 937

8. Kostprijs van de omzet

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

	30-06-2013	30-06-2012 Herwerkt
Kantoren	994	-10 454
Residentiële Ontwikkeling	-5 966	-12 136
Verkavelingen	-3 143	-2 615
Totaal kostprijs van de omzet	-8 115	-25 205

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:

	30-06-2013	30-06-2012 Herwerkt
Diensten en diverse goederen	-4 521	-4 018
Voorzieningen voor risico's en kosten	21	37
Overige kosten	- 580	-1 037
Overige bedrijfskosten	-5 080	-5 018

11. Financieel resultaat

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld:

	30-06-2013	30-06-2012 Herwerkt
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-5 635	-4 958
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	1 119	- 263
Netto financiële kosten geactiveerde op projecten in ontwikkeling	585	1 598
Renteopbrengsten	73	530
Overige financiële lasten	- 424	- 89
Overige financiële opbrengsten	16	4
Financieel resultaat	-4 266	-3 178

2.6 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten (in duizenden EUR)

12. Belastingen op het resultaat

De belastingen op het resultaat zijn de volgende:

	30-06-2013	30-06-2012 Herwerkt
Lopende belastingen	- 165	-1 073
Uitgestelde belastingen	190	420
Totale belastingslast in de resultatenrekening	25	- 653

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:

	30-06-2013	30-06-2012 Herwerkt
Gemiddeld aantal aandelen beschouwd voor het basisresultaat en het verwaterde resultaat	4 121 987	4 121 987
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	120	5 018
Nettowinst, aandeel van de Groep	124	5 023
Netto per aandeel (inEUR):		
- Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	0,03	1,22
- Nettowinst, aandeel van de Groep	0,03	1,22

Seizoengebonden karakter van de resultaten

Gezien het specifieke karakter van de activiteit Vastgoedontwikkeling kunnen de resultaten van het eerste halfjaar 2013 niet geëxtrapoleerd worden naar het hele jaar. Deze zijn afhankelijk van de operaties die definitief afgehandeld zullen zijn vóór 31 december 2013.

14. Investerings in de geassocieerde ondernemingen

Investerings in de geassocieerde ondernemingen evolueerden als volgt:

	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
Waarde op 1 januari	1 069	1 254
Aandeel in het resultaat	67	23
Aanschaffingen en reclassificatie	- 40	12
Overdrachten	-	- 220
Mutaties van het boekjaar	27	- 185
Waarde op 30 juni / 31 december	1 096	1 069

15. Deelnemingen beschikbaar voor verkoop

De deelnemingen beschikbaar voor verkoop evolueerden als volgt :

	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
Waarde op 1 januari	1 300	77
Overdrachten	-	1 300
Aanschaffingen	-1 300	-
Waardeverminderingen op de deelnemingen	-	- 77
Mutaties van het boekjaar	-1 300	1 223
Waarde op 30 juni / 31 december	0	1.300

2.6 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten (in duizenden EUR)

16. Uitgestelde belastingvorderingen

	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
Op 1 januari	1 117	717
schommeling van het boekjaar	190	400
Waarde op 30 juni / 31 december	1 307	1 117

17. Voorraden

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

	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
Kantoren	252 841	199 296
Residentiële Ontwikkeling	95 677	88 881
Verkavelingen	79 874	71 747
Totaal voorraden	428 392	359 924

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

	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
België	296 966	257 640
Groothertogdom Luxemburg	63 520	43 441
Polen	67 906	58 843
Totaal voorraden	428 392	359 924

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:

	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
Voorraden op 1 januari	359 924	327 863
Inkopen van het boekjaar	76 622	126 183
Overdrachten van het boekjaar	-8 731	-96 718
Leningskosten	585	2 944
Geboekte waardeverminderingen	- 8	- 506
Teruggenomen waardeverminderingen	-	158
Bewegingen van het boekjaar	68 468	32 061
Voorraden op 30 juni / 31 december	428 392	359 924

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per sector:

	Inkopen	Overdra- chten	Lenings- kosten	Nettowaarde- vermindering- gen	Netto
Kantoren	52 966		585	- 6	53 545
Residentiële Ontwikkeling	12 662	-5 864		- 2	6 796
Verkavelingen	10 994	-2 867			8 127
Totaal	76 622	-8 731	585	- 8	68 468

De aankopen van de sector "Kantoren" omvatten voornamelijk de verderzetting van de ontwikkeling van de projecten *Belair* en *Black Pearl* en de aankoop van de vennootschappen Pef Kons Investment in het Groothertogdom Luxemburg en CBD International in Polen.

De aankopen van de sector "Residentiële Ontwikkeling" betreffen vooral de projecten *Bella Vita*, *Charmeraie*, *Forum*, *Green Hill* en *Boomkeverstuin*.

2.6 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten (in duizenden EUR)

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

	Inkopen	Overdra- chten	Lenings- kosten	Nettowaarde- vermindering- en	Netto
België	45 274	-6 525	585	- 8	39 326
Groothertogdom Luxemburg	21 902	-1 823			20 079
Polen	9 446	- 383			9 063
Totaal	76 622	-8 731	585	- 8	68 468

18. Handelsvorderingen

De handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende sectoren:

	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
Kantoren	4 656	3 422
Residentiële Ontwikkeling	3 844	3 470
Verkavelingen	3 341	3 202
Totaal handelsvorderingen	11 841	10 094

19. Overige vlottende activa

De onderdelen van deze rubriek zijn:

	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
Overige vorderingen	11 286	9 794
waarvan: voorschotten aan joint ventures, geassocieerde ondernemingen en projecten in deelnemin-	2 453	2 194
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	1 917	2 131
te ontvangen subsidies en toelagen	2 434	1 239
vooruitbetalingen	3 410	3 084
overigen	1 072	1 146
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	3 327	2 768
waarvan: op ontwikkelingsprojecten	2 339	1 873
overigen	988	895
Totaal overige vlottende activa	14 613	12 562

en hebben betrekking op de volgende sectoren:

	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
Kantoren	5 942	4 849
Residentiële Ontwikkeling	4 176	3 499
Verkaveling	4 495	4 214
Totaal overige vlottende activa	14 613	12 562

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 -233.337 KEUR op 30 juni 2013 tegenover -160.398 KEUR op 31 december 2012.

	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	32 533	26 918
Langlopende financiële schulden (-)	151 347	135 528
Kortlopende financiële schulden (-)	114 523	51 788
Netto financiële schuld	233 337	160 398

De schuldratio van de Groep (netto financiële schuld / eigen vermogen) bedraagt 128 % op 30 juni 2013 tegenover 85% eind 2012.

2.6 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten (in duizenden EUR)

Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldbeleggingen en de beschikbare geldmiddelen bedragen tot 32.533 KEUR tegenover 26.918 KEUR op einde 2012, dus een verhoging van 5.615 KEUR.

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

Geldmiddelen en kasequivalenten zijn volledig beschikbaar, hetzij voor uitkering aan de aandeelhouders, hetzij voor het financieren van de verschillende projecten.

Financiële schulden

De financiële schulden verhogen met 78.554 KEUR, van 187.316 KEUR op 31 december 2012 naar 265.870 KEUR op 30 juni 2013. De financiële schulden zijn als volgt:

	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
Niet-achtergestelde obligaties :		
- met vervaldatum 21-12-2016 - rentevoet 7% - nominale waarde van 40 MEUR	39 443	39 363
- met vervaldatum 28-03-2018 - rentevoet 5,5% - nominale waarde van 60 MEUR	58 718	-
Bankleningen	53 186	96 165
Langlopende financiële schulden	151 347	135 528
Bankleningen	114 523	51 788
Kortlopende financiële schulden	114 523	51 788
Totaal financiële schulden	265 870	187 316

De financiële schulden evolueren als volgt:

	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
Financiële schulden op 1 januari	187 316	183 678
Aangegane schulden	93 185	81 442
Terugbetaalde schulden	-14 631	-77 804
Financiële schulden op 30 juni / 31 december	265 870	187 316

Alle financiële schulden zijn in EUR.

IMMOBEL heeft in maart 2013 een obligatielening uitgegeven voor een bedrag van 60 MEUR. De terugbetaling van de obligaties zal gebeuren in maart 2018 aan 100% van de nominale waarde. Een coupon van 5,5% zal op de jaarlijkse vervaldag worden uitgekeerd.

Behalve de obligatieleningen, 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 2013 over bevestigde bankkredietlijnen (Corporate en Project Financing) van 301 MEUR waarvan 168 MEUR gebruikt zijn op 30 juni 2013.

Tijdschema van de financiële schulden van de Groep :

Te vervallen in	2013	2014	2015	2016	2018	Total
Obligatieleningen *				40 000	60 000	100 000
Project Financing Kredieten	31 424	83 099	42 406	10 780		167 709
Totaal financiële schulden	31 424	83 099	42 406	50 780	60 000	267 709

* Het bedrag opgenomen in de balans (98.161 KEUR) houdt eveneens rekening met kosten ten bedrage van 1.839 KEUR welke zullen worden afgeschreven tot de vervaldatum in 2016 en 2018.

2.6 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten (in duizenden EUR)

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 2013 zijn de afgeleide financiële instrumenten afgesloten teneinde de toekomstige risico's te dekken de volgende :

	Periode	Opties	Uitoefenprij s	Notionele bedragen
	06/2011 - 06/2014	CAP gekocht	4,00%	36 000
	09/2012 - 09/2013	CAP gekocht	1,00%	19 775
	07/2014 - 07/2017	CAP gekocht	2,00%	20 000
	03/2010 - 03/2014	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
	07/2012 - 07/2015	IRS gekocht	0,75%	26 000
	03/2012 - 03/2014	IRS gekocht	0,94%	89 600
		TOTAL		216 375

De reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (niveau 2) wordt bepaald op basis van waarderingsmodellen en rentefutures. De verandering in de reële waarde van financiële instrumenten wordt erkend door de winst- en verliesrekening.

	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
Reële waarde van de financiële instrumenten		
Kasstroomindexering:		
- Gekochte CAP opties	150	80
- Gekochte IRS opties	-1 163	-2 212
Totaal	-1 013	-2 132

	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
Wijziging in de reële waarde van de financiële instrumenten		
Situatie op 1 januari	-2 132	-1 807
Mutatie van de periode :		
Betaalde premies	-	139
Variaties in de reële waarde erkend in de winst- en verliesrekening	1 119	- 464
Situatie op 30 juni / 31 december	-1 013	-2 132

Per 30 juni 2013 was geen enkel instrument het onderwerp van kasstroomindexering documentatie.

2.6 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten (in duizenden EUR)

Toelichting omtrent reële waarde van financiële instrumenten

De volgende tabel toont de verschillende klassen van financiële activa en verplichtingen met hun nettoboekwaarde in de balans en reële waarde, ingedeeld naargelang hun waarderingscategorie.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt als volgt vastgesteld :

- Indien deze op korte termijn vervallen (bv. handelsschulden en handelsvorderingen), wordt de reële waarde similair geacht met de afschrijvingskost.
- Voor de schulden met vaste rentevoet, op basis van een stroomactualisatie volgens marktrente.
- Voor de schulden met variabele rentevoet, wordt de reële waarde similair geacht met de afschrijvingskost.
- Voor de afgeleide financiële instrumenten, wordt de reële waarde vastgesteld op basis van een actualisatie van de geschatte toekomstige stromen in functie van de forward-rentecurve. Deze waarde wordt door de financiële instelling (tegenpartij) medegedeeld.
- Voor de beursgenoteerde obligaties, op basis van de notering bij beursluiting (niveau 1)

De reëlewaardebepaling van financiële activa en verplichtingen kan worden getypeerd op een van de volgende manieren :

- Niveau 1 : de reële waarden van financiële activa en verplichtingen met standaardbepalingen en condities en die verhandeld worden op actieve, liquide markten berusten op marktprijsnoteringen in die actieve markten voor identieke activa en verplichtingen.
- Niveau 2 : de reële waarden van andere financiële activa en verplichtingen worden bepaald volgens algemeen aanvaarde waarderingsmodellen die gebaseerd zijn op verdisconteerde kasstroomanalyse en gebruik maken van beschikbare prijzen van recente markttransacties en prijsopgaven van handelaars in vergelijkbare instrumenten. Dit is voornamelijk het geval voor derivaten.
- Niveau 3 : de reële waarden van de overblijvende financiële activa en verplichtingen worden bepaald met waarderingstechnieken waarvan sommige inputs niet berusten op waarneembare marktgegevens.

		Netto boek- waarde	Bedragen opgenomen in de balans volgens IAS 39 tegen		Reële waarde
		Niveau van reële waarde	30-06-2013	Geamorti- seerde kostprijs	Reële waarde via winst of verlies 30-06-2013
Activa					
Geldmiddelen en kasequivalenten	Niveau 2	32 533	32 533		32 533
Overige vaste activa	Niveau 2	253	253		253
Handelsvorderingen	Niveau 2	11 841	11 841		11 841
Overgie bedrijfspvorderingen	Niveau 2	14 613	14 613		14 613
Totaal		59 240	59 240		59 240
Verplichtingen					
Rentedragende schulden	Niveaus 1 en 2	265 870	265 870		267 709
Handelsschulden	Niveau 2	19 182	19 182		19 182
Overige bedrijfsverplichtingen	Niveau 2	22 129	22 129		22 129
Afgeleide financiële instrumenten	Niveau 2	1 013		1 013	1 013
Totaal		308 194	307 181	1 013	310 033

21. Handelsschulden

Deze rubriek kan als volgt per sector uitgesplitst worden:

	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
Kantoren	9 539	13 893
Residentiële Ontwikkeling	8 679	5 231
Verkavelingen	964	2 385
Totaal handelsschulden	19 182	21 509

2.6 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten (in duizenden EUR)

22. Overige vlottende passiva

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende:

	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
Sociale schulden	461	736
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	1 858	5 093
Ontvangen voorschotten ¹	6 056	715
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen	2 985	1 436
Aan te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	912	1 410
Niet-vervallen rente	2 512	140
Bedrijfssubsidies	3 459	2 263
Overige	3 886	3 181
Totaal overige vlottende passiva	22 129	14 974

¹ Betrokken voornamelijk residentiële projecten in ontwikkeling.

De overige vlottende passiva hebben betrekking op de volgende sectoren:

	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
Kantoren	6 393	8 671
Residentiële Ontwikkeling	10 351	3 943
Verkavelingen	5 385	2 360
Totaal overige vlottende passiva	22 129	14 974

Schommeling van de handels- en overige vorderingen en schulden

	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
Handelsvorderingen	11 841	10 094
Overige vlottende activa	14 613	12 562
Totaal handelsvorderingen en overige vlottende activa	26 454	22 656
Handelsschulden	19 182	21 509
Overige kortlopende passiva	22 129	14 974
Totaal handelsschulden en overigekortlopende passiva	41 311	36 483
Netto saldo van de bedrijfs- vorderingen en schulden	-14 857	-13 827

23. Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten

Onderdelen per aard :

	30-06-2013	30-06-2012 Herwerkt
Bedrijfsresultaat	4 294	8 839
Non-cash elementen	121	-1 204
Thesaurie van de bedrijfsactiviteiten vóór schommeling van het bedrijfskapitaal, de betaalde rente en belastingen	4 415	7 635
Schommeling van het bedrijfskapitaal	-68 878	-9 716
Thesaurie van de bedrijfsactiviteiten vóór betaalde rente en belastingen	-64 463	-2 081
Betaalde rente	-3 745	-3 919
Betaalde belastingen	- 206	- 23
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-68 414	-6 023

2.6 Nota's bij de geconsolideerde financiële staten (in duizenden EUR)

De schommeling van het bedrijfskapitaal per aard bestaat uit:

	30-06-2013	30-06-2012 Herwerkt
Vorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van ondernemingen die niet worden aanzien als bedrijfscombinaties	-67 891	-31 199
Ontvangen voorschotten	5 341	22 901
Handelsvorderingen	-2 327	-6 154
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	-3 235	4 396
Overige vlottende activa en kortlopende passiva	- 766	340
Schommeling van het bedrijfskapitaal	-68 878	-9 716

24. Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten

Onderdelen per aard :

	30-06-2013	30-06-2012 Herwerkt
Nieuwe leningen	93 185	29 021
Terugbetaling leningen	-14 631	-34 006
Betaalde bruto dividenden	-5 771	-7 213
Overige financieringskasstromen		445
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	72 783	-11 753

25. Belangrijkste verbintenissen

	30-06-2013	31-12-2012 Herwerkt
Verbindenissen voor de aanschaffing van voorraden	4 881	21 412
Verbindenissen voor de overdracht van voorraden	* 11 199	11 199

* Exclusief de verkoop van de aandelen van de vennootschap RAC1, eigenaar van de eerste fase van het project Belair.

26. Gebeurtenissen na de afsluiting

Geen enkele belangrijke gebeurtenis die de financiële staten zou kunnen wijzigen heeft zicht voorgedaan sinds de afsluiting op 30 juni 2013 tot en met 29 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 2013**

Immobiëlen 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 2013

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 26 (gezamenlijk de "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 2013.

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 2013 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Diegem, 29 augustus 2013



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Laurent Boxus