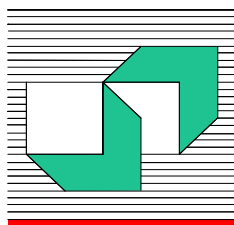


IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË n.v.



Halfjaarlijks financieel verslag voor de periode van 6 maanden eindigend per 30 juni 2006

Index

Verslag van de commissaris.....	2
Geconsolideerde financiële staten	
Geconsolideerde resultatenrekening.....	3
Synthetische tabel van de geconsolideerde thesauriestromen.....	4
Geconsolideerde balans.....	4
Geconsolideerde staat van de schommelingen van het eigen vermogen.....	5
Nota's bij de geconsolideerde financiële staten.....	5-10

IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË NV

VERSLAG VAN HET BEPERKTE NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE HALFJAAR CIJFERS VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2006

Aan de Raad van Bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde balans, winst- en verliesrekening, kasstroomtabel, mutatieoverzicht van het eigen vermogen en toelichtingen (gezamenlijk de “tussentijdse financiële informatie”) van IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”) voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2006. De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen op deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkt nazicht.

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving”.

Ons beperkt nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkt nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met de directie en analytisch onderzoek en andere ontledingen van de tussentijdse financiële informatie en onderliggende financiële data. Een beperkt nazicht is minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de algemeen aanvaarde controlenormen i.v.m. de geconsolideerde jaarrekening zoals uitgevaardigd door Instituut der Bedrijfsrevisoren. Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag.

De tussentijdse financiële informatie van een aantal belangrijke vennootschappen begrepen in de consolidatiekring werden onderworpen aan een beperkt nazicht door andere revisoren. Onze verklaring over de hierbij gevoegde tussentijdse financiële informatie, voor zover die betrekking heeft op de bedragen die verband houden met deze vennootschappen, is enkel gesteund op de verslagen van deze andere revisoren.

Op basis van ons beperkt nazicht, kwamen er geen elementen of feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2006 niet is opgesteld overeenkomstig de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften en met IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving”.

22 september 2006

De Commissaris

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

1. Geconsolideerde resultatenrekening (nota 1)

in duizenden EUR

	Nota's	30-06-2006	30-06-2005
Bedrijfsopbrengsten		88.341	61.124
Omzet		85.250	54.258
Overige bedrijfsopbrengsten		3.091	6.686
Schommeling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen			180
Bedrijfskosten		-79.629	-54.878
Inkopen		-113.573	-57.898
Wijzigingen in de voorraad		52.372	19.846
Personeelskosten		-5.558	-5.015
Schommeling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		-317	
Afschrijvingen en waardeverminderingen op activa		-734	-696
Overige bedrijfskosten		-11.819	-11.115
BEDRIJFSRESULTAAT		8.712	6.246
Netto financiële kosten	2	-5.950	-3.470
Aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast		972	493
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		3.734	3.269
Belastingen	3	-2.627	-741
RESULTAAT VAN DE PERIODE		1.107	2.528
Aandeel van derden in het resultaat		-17	-1
AANDEEL VAN DE IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË		1.124	2.529
Basisresultaat / Verwaterd resultaat per aandeel (in EUR)		0,27	0,61

2. Synthetische tabel van de geconsolideerde thesauriestromen

in duizenden EUR

	Nota's	30-06-2006	30-06-2005
Bedrijfsthésaurie	4	-46.886	30.895
Investeringsthesaurie		1.606	11
Financieringsthesaurie	5	46.514	-17.649
SCHOMMELING VAN DE NETTOTHESAUURIE EN EQUIVALENTEN		1.234	13.257
Effect van de schommeling van de wisselkoersen		-159	-11
Thésaurie en equivalenten van de thesaurie bij de opening van de periode		55.829	35.148
Thésaurie en equivalenten van de thesaurie bij de afsluiting van de periode		56.904	48.394

3. Geconsolideerde balans

in duizenden EUR

ACTIVA	Nota's	30-06-2006	31-12-2005
VASTE ACTIVA		75.469	77.429
Immateriële vaste activa		85	73
Goodwills		921	921
Materiële vaste activa		1.840	1.708
Vastgoedbeleggingen	6	50.898	50.898
Deelnemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	7	18.993	20.365
Deelnemingen bestemd voor de verkoop		818	1.119
Uitgestelde belastingactiva		1.390	1.889
Overige vaste activa		524	456
VLOTTENDE ACTIVA		474.114	408.592
Voorraden	8	335.878	283.731
Handelsvorderingen	9	67.834	51.017
Fiscale vorderingen		630	836
Overige vlottende activa		12.868	17.179
Thesaurie en equivalenten van de thesaurie	10	56.904	55.829
TOTAAL DER ACTIVA		549.583	486.021

EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	Nota's	30-06-2006	31-12-2005
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		175.947	181.270
Eigen vermogen, aandeel van IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN BELGIË		175.930	181.269
Kapitaal		100.285	100.285
Reserves		75.085	79.859
Omrekeningsverschillen		560	1.125
Belangen van derden		17	1
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		201.061	181.951
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		1.123	1.123
Voorzieningen		1.378	1.561
Uitgestelde belastingpassiva		10.072	9.193
Financiële schulden	10	188.488	170.074
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		172.575	122.800
Voorzieningen		535	1.226
Financiële schulden	10	97.916	57.968
Handelsschulden	11	37.495	31.621
Fiscale schulden		1.719	1.792
Overige vlottende passiva	12	34.910	30.193
TOTAAL DER PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN		549.583	486.021

4. Geconsolideerde staat van de schommelingen van het eigen vermogen

in duizenden EUR

	Kapitaal	Niet-uitge- keerde resultaten	Overige reserves	Omreke- ningsver- schillen	Eigen vermogen toe te rekenen aan de Groep	Belangen voor derden	Totaal eigen vermogen
Op 31-12-2004	100.000	62.986		2.959	165.945	5	165.950
Resultaat van de periode		2.529			2.529	-1	2.528
Omrekeningsverschillen				-1.446	-1.446		-1.446
Op 30-06-2005	100.000	65.515		1.513	167.028	4	167.032
Op 31-12-2005	100.285	80.144	-285	1.125	181.269	1	181.270
Resultaat van de periode		1.124			1.124	-17	1.107
Omrekeningsverschillen				-565	-565		-565
Dividenden		-6.183 (1)			-6.183		-6.183
Overige			285 (2)		285	33	318
Op 30-06-2006	100.285	75.085		560	175.930	17	175.947

(1) Tijdens het eerste semester 2006 werd een unitair bruto dividend van 1,50 € per aandeel aan de aandeelhouders uitbetaald.

(2) Dit betreft de overdracht op de beurs van het geheel van 7.836 eigen aandelen gehouden door dochterondernemingen aan derden.

5. Nota's bij de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten

in duizenden EUR

Vorbereidingsbasis

De geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten zijn opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen (International Financial Reporting Standards) die toepasselijk zijn binnen de Europese Unie en in overeenstemming met de IAS-norm 34, *Tussentijdse Financiële Verslaggeving*.

Boekhoudkundige principes en methoden

De geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs met uitzondering van de vastgoedbeleggingen, de aandelen bestemd voor transacties, de aandelen beschikbaar voor de verkoop en de afgeleide financiële instrumenten die gewaardeerd worden aan hun reële waarde.

De boekhoudkundige principes en methoden aangewend bij het opstellen van de halfjaarlijkse financiële staten zijn dezelfde als die aangewend bij de jaarlijkse financiële staten betreffende het boekjaar 2005.

Consolidatiekring

Geen enkele beduidende wijziging heeft zich voorgedaan in de consolidatiekring ten opzichte van 31 december 2005.

Sectoriële informatie

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

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

Met uitzondering van het *Campona Shopping Center* is de Groep voornamelijk actief in België.

De volgende tabel geeft de halfjaarlijkse omzet en resultaten per sector weer.

Resultatenrekening

1. Sectorieel resultaat

	Kantoren & Bedrijfs- vastgoed	Residen- tiële Ont- wikkeling	Verka- velingen	Project Mana- gement	Ontwikke- ling	Varia	Elimina- ties	Geconsoli- deerd
30 juni 2006								
"Externe" omzet	36.953	21.805	6.761	103	65.622	19.628		85.250
"Intersectoriële" verkopen				625	625	1.261	-1.886	
"Sectoriële" omzet (1)	36.953	21.805	6.761	728	66.247	20.889	-1.886	85.250
Bedrijfsresultaat	1.959	2.933	2.799	-315	7.376	1.336		8.712
Netto financiële kosten								-5.950
Ondernemingen waarop vermo- gensmutatie wordt toegepast	972				972			972
Belastingen								-2.627
RESULTAAT VAN DE PERIODE								1.107
30 juni 2005								
"Externe" omzet	20.145	16.170	5.258	442	42.015	12.243		54.258
"Intersectoriële" verkopen				1.251	1.251	6.385	-7.636	
"Sectoriële" omzet	20.145	16.170	5.258	1.693	43.266	18.628	-7.636	54.258
Bedrijfsresultaat	3.002	414	1.207	495	5.118	1.128		6.246
Netto financiële kosten								-3.470
Ondernemingen waarop vermo- gensmutatie wordt toegepast	493				493			493
Belastingen								-741
RESULTAAT VAN DE PERIODE								2.528

(1) "Sectoriële" omzet :

- De bouwcontracten *Lex* in Brussel, *Les Mélans* in Namur en de overdracht van het gebouw *Green Land B3* in Jette dragen meer bepaald bij aan de omzet "Kantoren & Bedrijfsvastgoed".
- De omzet "Residentiële Ontwikkeling" wordt voornamelijk beïnvloed door de promoties *Kroontuinen* in Elsene, *Tuinen van Jette*, *Martelaarsplein* in Brussel, *Egmont House* in Brussel, *Boomkleverstuin* in Sint-Lambrechts-Woluwe, *Louise Michel* in Sint-Jans-Molenbeek, *Omega Court* in Oudergem en *Noordwarande* in Sint-Agatha-Berchem.
- De in 2005 gecommmercialiseerde verkavelingen (*Bredene*, *Vedrin*, *Zinnik*, *Genval* ...) en het op de markt brengen van nieuwe verkavelingen (*Polleur*, *Erpent* ...) beïnvloeden gunstig de omzet "Verkavelingen".
- De rubriek "Varia" omvat de omzet van de activiteiten "Patrimonium" en "Bouw".

2. Netto financiële kosten

De stijging van de netto financiële kosten is in verhouding met de toename van de netto financiële schulden van de Groep van 172 MEUR per 31 december 2005 tot 230 MEUR per 30 juni 2006.

De netto financiële kosten kunnen als volgt worden onderverdeeld :

	30-06-2006	30-06-2005
Nettokosten van de thesaurie "Project Financing"	-4.695	-3.670
Nettokosten van de thesaurie "Corporate"	-1.325	-1.401
Omrekeningsverschillen en wisselkoersverschillen		1.572
Dividenden van andere deelnemingen	70	29
Netto financiële kosten	-5.950	-3.470

3. Belastingen

De belastingen op het resultaat zijn de volgende :	30-06-2006	30-06-2005
Lopende belastingen	-1.249	-677
Uitgestelde belastingen	-1.378	-64
Belastingen	-2.627	-741

Overeenstemming van de effectieve belastinglast en de theoretische belastinglast :	30-06-2006	30-06-2005
Resultaat vóór belastingen	3.734	3.269
Resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast	-972	-493
Resultaat vóór belastingen en resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast	2.762	2.776
Gemiddeld belastingtarief	33,99%	33,99%
Belastingen volgens gemiddeld belastingtarief	-938	-944
Fiscale effecten :		
- niet-belastbare inkomsten		1.527
- verworpen uitgaven	-235	-245
- belastingverliezen en tijdelijke verschillen van van de periode die niet geboekt zijn	-1.569	-1.379
- belastingverliezen en tijdelijke verschillen van vroegere boekjaren die voordien niet geboekt zijn	163	235
Belastingen van vroegere boekjaren	-48	65
Effectieve belastinglast	-2.627	-741

Seizoengebonden karakter van de resultaten

Gezien het specifieke karakter van de activiteit Vastgoedontwikkeling kunnen de resultaten van het eerste halfjaar 2006 niet geëxtrapoleerd worden naar het hele jaar. Deze zijn afhankelijk van de operaties die definitief afgehandeld zullen zijn vóór 31 december 2006.

Tabel van de thesauriestromen

4. Bedrijfsthésaurie

Componenten volgens aard :	30-06-2006
Bedrijfsresultaat	8.712
Afschrijvingen, waardeverminderingen en wijzigingen in voorzieningen	180
Schommeling van het bedrijfskapitaal	-54.662
Betaalde belastingen	-1.116
Bedrijfsthésaurie	-46.886

Componenten per sector :

	Kantoren & Bedrijfsvastgoed	Residentiële Ontwikkeling	Verka-velingen	Project Management	Ontwikke-ling	Varia	Geconsoli-deerd
Bedrijfsresultaat	1.959	2.933	2.799	-315	7.376	1.336	8.712
Afschrijvingen, waardeverminderingen en wijzigingen in voorzieningen	-245	29	107	-20	-129	309	180
Schommeling van het bedrijfskapitaal	-57.820	5.288	-921	-142	-53.595	-1.067	-54.662
Betaalde belastingen	-1.151	-97	-193	-4	-1.445	329	-1.116
Bedrijfsthésaurie	-57.257	8.153	1.792	-481	-47.793	907	-46.886

5. Investeringsthesaurie

Componenten volgens aard :		30-06-2006
Schommeling van de leningen		58.362
Netto financiële kosten		-5.950
Overdracht van eigen aandelen		285
Uitbetaalde dividenden		-6.183
Investeringsthesaurie		46.514

Balans

6. Vastgoedbeleggingen

De boekwaarde van de vastgoedbeleggingen, 50.898 KEUR, blijft ongewijzigd ten opzichte van 31 december 2005, aangezien geen enkele belangrijke wijziging in de huurtoestand zich tijdens de periode heeft voorgedaan.

7. Deelnemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast

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

Deze deelnemingen evolueerden als volgt :		30-06-2006
Waarde op 1 januari		20.365
Overdrachten		-1.109
Aandeel in het resultaat van de periode		972
Door de ondernemingen uitbetaalde dividenden		-1.065
Waardeverminderingen		-170
Mutaties van de periode		-1.372
Waarde op 30 juni		18.993

8. Voorraden

Deze rubriek wordt als volgt volgens sector uitgesplitst :		30-06-2006	31-12-2005
Ontwikkeling :			
- Kantoren & Bedrijfsvastgoed		263.685	214.696
- Residentiële Ontwikkeling		40.245	40.761
- Verkavelingen		31.233	27.839
Totaal Ontwikkeling		335.163	283.296
Varia		715	435
Voorraden		335.878	283.731
Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven als waarborg voor bankleningen		271.515	234.012

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt :		30-06-2006
Voorraden op 1 januari		283.731
Inkopen van de periode		77.320
Overdrachten van de periode		-25.038
Waardeverminderingen		-135
Bewegingen van de periode		52.147
Voorraden op 30 juni		335.878

9. Handelsvorderingen

De handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende sectoren :	30-06-2006	31-12-2005
Ontwikkeling :		
- Kantoren & Bedrijfsvastgoed	44.428	35.057
- Residentiële Ontwikkeling	8.300	4.733
- Verkavelingen	2.346	2.131
- Projectmanagement	96	269
Totaal Ontwikkeling	55.170	42.190
Varia (hoofdzakelijk Bouw)	12.664	8.827
Handelsvorderingen	67.834	51.017

De hogere vorderingen "Kantoren & Bedrijfsvastgoed" zijn voornamelijk te wijten aan de lopende bouwcontracten.

10. Netto financiële schuldenlast

De nettoschuldenlast van de Groep is het saldo tussen de financiële schulden (lange en korte termijn) en de beschikbare thesaurie.

Hij bedraagt 229.500 KEUR op 30 juni 2006 tegenover 172.213 KEUR op 31 december 2005.

	30-06-2006	31-12-2005
Financiële schulden op lange termijn (+)	188.488	170.074
Financiële schulden op korte termijn (+)	97.916	57.968
Sub-totaal financiële schulden	286.404	228.042
Thesaurie en equivalenten van de thesaurie (-)	56.904	55.829
Netto financiële schuldenlast	229.500	172.213

De verhouding tussen de nettoschuldenlast van de Groep en het eigen vermogen groeit van 95% eind 2005 tot 130% op 30 juni 2006.

De financiële schulden evolueren als volgt :	30-06-2006
Financiële schulden op 1 januari	228.042
Aangegane schulden	65.245
Terugbetaalde schulden	-6.883
Financiële schulden op 30 juni	286.404

De verklaring van de schommeling van de thesaurie en equivalenten van de thesaurie wordt gegeven in de geconsolideerde tabel van de thesauriestromen.

11. Handelsschulden

Deze rubriek wordt als volgt per sector uitgesplitst :	30-06-2006	31-12-2005
Ontwikkeling :		
- Kantoren & Bedrijfsvastgoed	16.241	16.825
- Residentiële Ontwikkeling	6.962	4.615
- Verkavelingen	2.474	1.327
- Projectmanagement	34	261
Totaal Ontwikkeling	25.711	23.028
Varia (hoofdzakelijk Bouw)	11.784	8.593
Handelsschulden	37.495	31.621

12. Overige vlottende passiva

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende :

	30-06-2006	31-12-2005
Sociale schulden	1.370	1.959
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen taksen	3.097	2.635
Aan te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	2.780	1.964
Bedrijfssubsidies	1.945	2.049
Overige	25.718	21.586
Overige vlottende passiva	34.910	30.193

Gebeurtenissen na de tussentijdse afsluiting

Geen enkele belangrijke gebeurtenis die de financiële staten zou kunnen wijzigen heeft zich voorgedaan sinds de afsluiting op 30 juni 2006 tot en met 22 september 2006, datum waarop de financiële staten afgesloten zijn door de Raad van Bestuur.