



# **RAPPORT INTERMÉDIAIRE**

AU 30 JUIN 2025

## **SOMMAIRE**

<b>I.</b>	<b>Rapport de gestion intermédiaire .....</b>	<b>2</b>
A.	Faits marquants .....	2
B.	Aperçu du projet.....	4
<b>II.</b>	<b>États financiers consolidés condensés intermédiaires.....</b>	<b>7</b>
A.	État consolidé condensé des pertes et profits, et autres éléments du résultat global (en milliers d'euros) .....	7
B.	État consolidé condensé de la situation financière (en milliers d'euros) .....	8
C.	État consolidé condensé des flux de trésorerie (en milliers d'euros) .....	9
D.	État consolidé condensé des variations des fonds propres (en milliers d'euros).....	10
E.	Notes sur les états financiers consolidés condensés intermédiaires .....	11
<b>III.</b>	<b>Déclaration de la direction.....</b>	<b>41</b>
<b>IV.</b>	<b>Rapport du commissaire.....</b>	<b>42</b>

## I. Rapport de gestion intermédiaire

### A. Faits marquants

# IMMOBEL ENREGISTRE DE SOLIDES RÉSULTATS AU PREMIER SEMESTRE 2025 ET ANTICIPE UN CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL PROCHE DU HAUT DE SES PRÉVISIONS

Immobel a réalisé un résultat net de 31,5 millions EUR au premier semestre 2025, porté par plusieurs transactions importantes qui ont permis de dépasser les attentes et de positionner le Groupe dans le haut de ses prévisions de chiffre d'affaires annuel entre 300 à 400 millions EUR. Ces résultats mettent en évidence l'orientation stratégique d'Immobel et la résilience de son portefeuille d'actifs, tout en apportant un dynamisme supplémentaire pour le second semestre. Pour l'avenir, Immobel conserve une approche mesurée quant aux perspectives de croissance sur ses marchés principaux. Les premiers signes de reprise donnent toutefois une base solide pour une création de valeur durable à long terme.

Après la clôture du premier semestre, Immobel a finalisé la vente de l'immeuble de bureaux Saintelette à Bruxelles à l'AWEX et WBI. Cette transaction contribuera aux résultats financiers du Groupe au second semestre 2025.

#### Mise à jour financière – 1<sup>er</sup> semestre 2025

- **Résultat net** : profit de 31,5 millions EUR, par rapport à une perte de 89,1 millions EUR au S1 2024. Cette amélioration est liée à la réussite de la commercialisation de projets tels que Brouck'R, Kiem2050 et O'Sea, ainsi que la vente du permis de construire et du projet des Tours Proximus pour un prix de 18 millions EUR.
- **Revenus opérationnels** : 149 millions EUR (211 millions EUR en vue interne), par rapport à 114 millions EUR (137 millions EUR en vue interne) au S1 2024.
- **Résultat avant résultat financier et impôts** : 26 millions EUR, une nette amélioration par rapport au montant de -88 millions EUR au S1 2024. Ceci est le résultat de la bonne performance des projets résidentiels et des lancements de projets. Les dépréciations sont limitées à -1,7 millions EUR (par rapport à -86 millions EUR au S1 2024).

- **Résultat financier** : -5 millions EUR (par rapport à -1 million EUR au S1 2024), principalement en raison de la charge d'intérêts moyenne de 4,4% (inchangée par rapport à fin 2024, contre 3,8 % au S1 2024) et des effets de change.
- **Impôts** : 10,2 millions EUR (par rapport à -0,2 million EUR l'an passé), principalement grâce à l'activation d'impôts différés, rendue possible par les résultats solides d'Immobel.
- **Revenus locatifs annuels** : supérieurs à 8 millions EUR, permettant d'atteindre 16 millions EUR en 2025.
- **Situation de la trésorerie** : 155 millions EUR (179 millions EUR en vue interne), permettant au Groupe de faire face à ses obligations financières sur les 12 prochains mois, y compris les emprunts obligataires de 50 millions EUR et 125 millions EUR qui viennent à échéance respectivement en octobre 2025 et en juin 2026.
- **Ratio d'endettement** : s'améliore pour atteindre 64 %, par rapport à 67 % fin 2024.
- **Total des actifs** : 1,5 milliards EUR, par rapport à 1,6 milliards EUR fin 2024 (au prix de revient).
- **Composition du portefeuille** : 71 % du portefeuille est composé d'immobilier résidentiel, tenant compte d'une valeur brute de développement (GDV) de 4 milliards EUR.
- **Permis** : l'obtention de permis purgés est en bonne voie pour des projets représentant une GDV de 200 à 400 millions EUR, principalement au Luxembourg et en Allemagne, contribuant à une GDV totale purgée de 2 milliards EUR.

### **Le point sur les activités – 1er semestre 2025**

- Vente finalisée de 4 500 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux supplémentaires à la Loterie Nationale dans le projet mixte Brouck'R à Bruxelles. Tous les bureaux et commerces adjacents sont désormais vendus.
- Objectif de vente de plus de 900 unités résidentielles en 2025, dont 588 déjà vendus au premier semestre. Location à Brunello Cucinelli d'un bien développé par Immobel pour sa boutique phare dans un emplacement de choix de la rue Saint-Honoré à Paris.
- Red Bull a établi son siège français dans un bien développé par Immobel dans le quartier prisé du Marais à Paris.
- Démarrage des travaux du projet Kiem2050 au Luxembourg.

## B. Aperçu des projets

Aperçu des principaux projets du portefeuille du Groupe ImmoBel au 30 Juin 2025 (classé par superficie du projet).

### Belgique

Projet	Superficie (x1000 m <sup>2</sup> )	Emplacement	Type	Construction	Achèvement	Part ImmoBel
Slachthuisite	240	Anvers	Résidentiel	Q2 2022	2030+	30%
O'Sea	103	Ostende	Résidentiel	Q1 2017	2030+	100%
Oxy	74	Bruxelles	Mixte	Q1 2024	Q4 2026	50%
Key West	63	Bruxelles	Mixte	Q3 2030	2030+	50%
Universalis Park 3	55	Bruxelles	Mixte	Q2 2029	2030+	50%
Panorama	TBD	Bruxelles	Mixed	Q3 2020	2030+	40%
Multi	46	Bruxelles	Bureaux	Q1 2019	Q1 2022	50%
Lebeau	40	Bruxelles	Mixte	Q4 2025	Q3 2029	100%
Brouck'R	38	Bruxelles	Mixte	Q4 2024	Q2 2028	50%
Universalis Park 2	35	Bruxelles	Résidentiel	Q4 2024	Q1 2029	50%
Îlot Saint-Roch	35	Nivelles	Résidentiel	Q1 2022	Q1 2027	100%
Isala	34	Bruxelles	Mixte	Q1 2026	Q4 2027	76%
Lalys	30	Astene	Résidentiel	Q3 2020	Q1 2027	100%
't Park	30	Tielt	Résidentiel	Q1 2023	Q3 2026	100%
Cala	20	Liège	Bureaux	Q3 2018	Q4 2020	30%
Bree	19	Bree	Résidentiel	Q3 2019	Q4 2024	30%
Domaine du Fort	15	Barchon	Résidentiel	Q3 2020	Q3 2026	100%
Saintelette	15	Bruxelles	Bureaux	N/A	N/A	100%
The Commodore	13	Bruxelles	Résidentiel	Q2 2024	Q3 2026	100%
The Muse	9	Bruxelles	Bureaux	Q1 2024	Q1 2026	20%
Les Cinq Sapins	9	Wavre	Résidentiel	Q1 2019	Q1 2024	100%
Héros Uccle	4	Bruxelles	Résidentiel	Q4 2022	Q4 2025	100%

## France

Projet	Superficie (x1000 m <sup>2</sup> )	Emplacement	Type	Construction	Achèvement	Part Immobil
Fort d'Aubervilliers (îlot A)	18	Aubervilliers	Résidentiel	Q4 2021	Q3 2025	50%
Rueil-Malmaison	11	Rueil-Malmaison	Mixte	N/A	N/A	100%
Paris 14 / Montrouge	9	Paris	Bureaux	N/A	N/A	100%
Tati – La passerelle neo barbes	9	Paris	Mixte	Q4 2026	Q1 2028	100%
Osny	9	Osny	Résidentiel	Q3 2022	Q3 2025	60%
Richelieu	6	Paris	Bureaux	Q3 2024	Q3 2026	10%
Saint-Antoine	5	Paris	Mixte	Q4 2022	Q2 2025	100%
Saint-Honoré	3	Paris	Mixte	Q1 2023	Q4 2024	10%

## Luxembourg

Projet	Superficie (x1000 m <sup>2</sup> )	Emplacement	Type	Construction	Achèvement	Part Immobil
Polvermillen	33	Luxembourg	Mixte	Q4 2026	2030+	100%
Kiem 2050	21	Luxembourg	Résidentiel	Q2 2025	Q3 2028	70%
Liewen	15	Mamer	Résidentiel	Q3 2022	Q1 2028	100%
Total Gasperich	13	Luxembourg	Résidentiel	Q1 2027	Q2 2029	100%
Rue de Hollerich	12	Luxembourg	Mixte	Q3 2027	2030+	100%
Thomas	9	Strassen	Bureaux	Q4 2027	Q4 2029	100%
River Place	8	Luxembourg	Résidentiel	Q3 2025	Q3 2027	100%
Canal 44	6	Esch-sur-Alzette	Résidentiel	Q2 2021	Q1 2025	100%
The Frame	4	Luxembourg	Bureaux	Q3 2026	Q3 2028	20%

## Pologne

Projet	Superficie (x1000 m <sup>2</sup> )	Emplacement	Type	Construction	Achèvement	Part Immobil
Central Point	28	Varsovie	Bureaux	Q2 2018	Q4 2021	50%

## Allemagne

Projet	Superficie (x1000 m <sup>2</sup> )	Emplacement	Type	Construction	Achèvement	Part Immobil
Gutenberg	26	Berlin	Mixte	Q3 2026	Q4 2028	100%
Eden	20	Francfort	Résidentiel	Q3 2019	Q2 2023	100%

## Espagne

Projet	Superficie (x1000 m <sup>2</sup> )	Emplacement	Type	Construction	Achèvement	Part Immobil
Four Seasons Marbella Resort	72	Marbella	Loisirs	Q2 2027	2030+	50%

## Royaume-uni

Projet	Superficie (x1000 m <sup>2</sup> )	Emplacement	Type	Construction	Achèvement	Part Immobil
White Rose Park	49	Leeds	Bureaux	N/A	N/A	50%

## II. États financiers consolidés condensés intermédiaires

### A. État consolidé condensé des pertes et profits, et autres éléments du résultat global (en milliers d'euros)

	NOTES	30/06/2025	30/06/2024
<b>REVENUS OPÉRATIONNELS</b>		<b>149 222</b>	<b>113 553</b>
Chiffre d'affaires	7	145 389	108 272
Revenus locatifs	8	2 885	3 173
Autres revenus opérationnels	9	948	2 108
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>		<b>-127 830</b>	<b>-193 907</b>
Coût des ventes	10	-115 868	-102 053
Réductions de valeur sur stocks et dépréciation sur immeubles de placement	11	-1 668	-85 970
Frais d'administration	12	-10 294	-5 884
<b>RESULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>21 391</b>	<b>-80 354</b>
<b>CESSION D'ENTREPRISES LIÉES</b>			<b>- 11</b>
Gains (Pertes) sur ventes d'entreprises liées			- 11
<b>COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>		<b>4 560</b>	<b>-7 619</b>
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	13	4 560	-7 619
<b>RESULTAT AVANT RESULTAT FINANCIER ET IMPÔTS</b>		<b>25 951</b>	<b>-87 983</b>
Produits d'intérêt		3 083	3 597
Charges d'intérêt		-7 933	-6 060
Autres produits financiers		1 033	2 011
Autres charges financières		- 915	- 423
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	14	<b>-4 731</b>	<b>- 875</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>21 220</b>	<b>-88 858</b>
Impôts	15	10 176	- 167
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>		<b>31 395</b>	<b>-89 025</b>
Parts ne donnant pas le contrôle		- 116	113
<b>PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ</b>		<b>31 512</b>	<b>-89 138</b>
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>		<b>31 395</b>	<b>-89 025</b>
<b>Autres éléments du résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats</b>		<b>76</b>	<b>3 284</b>
Ecart de conversion		1 257	267
Cash flow hedging		-1 181	3 017
<b>TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>		<b>76</b>	<b>3 284</b>
<b>RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE</b>		<b>31 471</b>	<b>-85 741</b>
Parts ne donnant pas le contrôle		- 118	233
<b>PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ</b>		<b>31 589</b>	<b>-85 974</b>
<b>BENEFICE PAR ACTION (EUR) (BASE/DILUÉ)</b>	16	<b>3,08</b>	<b>-8,87</b>

## B. État consolidé condensé de la situation financière (en milliers d'euros)

<b>ACTIFS</b>	<b>NOTES</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>349 892</b>	<b>330 536</b>
Immobilisations incorporelles		1 606	1 648
Immobilisations corporelles		2 467	2 883
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	17	7 534	8 175
Immeubles de placement	18	52 779	53 017
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	19	173 653	170 838
Avances aux coentreprises et entreprises associées	19	90 867	76 112
Actifs d'impôts différés	20	19 613	16 187
Autres actifs financiers non courants		54	349
Garanties et cautions en espèces		1 319	1 328
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 138 687</b>	<b>1 239 125</b>
Stocks	21	916 854	952 669
Créances commerciales	22	31 740	33 945
Actifs de contrats	23	4 938	11 389
Créances fiscales		733	848
Acomptes et autres créances	24	22 354	31 428
Avances aux coentreprises et entreprises associées	19	6 276	25 918
Autres actifs financiers courants		359	1 126
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25	155 433	181 802
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>1 488 579</b>	<b>1 569 661</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>NOTES</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>CAPITAUX PROPRES TOTAUX</b>		<b>431 696</b>	<b>400 167</b>
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		413 170	381 461
Capital et prime d'émission		103 678	103 678
Résultats non distribués		309 323	277 692
Réserves		170	92
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		18 526	18 706
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>463 229</b>	<b>460 735</b>
Pensions et obligations similaires		243	243
Impôts différés	20	15 443	23 307
Dettes financières	25	444 573	430 580
Instruments financiers dérivés	25	2 970	6 605
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>593 654</b>	<b>708 759</b>
Provisions		2 206	2 364
Dettes financières	25	474 537	552 047
Instruments financiers dérivés	25	3 332	
Dettes commerciales	26	48 229	55 398
Passifs de contrats	27	31 061	44 889
Dettes fiscales		3 542	4 719
Dettes sociales, TVA et autres dettes fiscales	28	6 589	15 897
Charges à payer et autres montants à payer	28	5 771	12 775
Avances des entreprises et entreprises associées	19	18 390	20 669
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>1 488 579</b>	<b>1 569 661</b>

## C. État consolidé condensé des flux de trésorerie (en milliers d'euros)

	NOTES	30/06/2025	30/06/2024
Résultat opérationnel		21 391	-80 354
Amortissements et dépréciations d'actifs	11 + 12	3 213	87 689
Variation des provisions & autres éléments non décaissés		1 134	-1 272
<b>TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT</b>		<b>25 738</b>	<b>6 063</b>
Variation du fonds de roulement	29	22 349	-17 227
<b>TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT IMPÔTS PAYÉS</b>		<b>48 087</b>	<b>-11 164</b>
Impôts payés	15	-2 068	1 446
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>		<b>46 019</b>	<b>-9 718</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres investissements		- 268	-2 297
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres investissements		183	130
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées	19	16 610	24 956
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées	19	-7 685	-37 138
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées	19	430	4 987
Intérêts reçus (*)	14	790	765
Cessions d'entreprises liées			- 11
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>10 059</b>	<b>-8 608</b>
Produits d'emprunts	25	17 947	34 506
Remboursements d'emprunts	25	-77 716	-26 965
Intérêts payés (*)	14	-22 562	-15 717
Dividendes payés		- 117	-5 545
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		<b>-82 448</b>	<b>-13 721</b>
<b>AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>		<b>-26 370</b>	<b>-32 047</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE LA PERIODE</b>		<b>181 802</b>	<b>132 080</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PERIODE</b>		<b>155 433</b>	<b>100 034</b>

(\*) Les chiffres au 30 juin 2024 ont été retraités afin d'exclure l'impact des intérêts portés en compte aux coentreprises et entreprises associées, ainsi que des intérêts dus aux coentreprises et entreprises associées, car ceux-ci n'ont pas été réglés au comptant.

## D. État consolidé condensé des variations des fonds propres (en milliers d'euros)

	CAPITAL ET PRIME D'EMISSION	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	RÉSERVES D'ACQUISITION	RÉSERVES POUR ACTIONS PROPRES	RÉSERVES POUR ECARTS DE CONVERSION	GAINS ET PERTES ACTUARIELS CUMULÉS	RÉSERVES ASSOCIÉES AU HEDGING FINANCIER	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
<b>2025</b>										
Situation au 01-01-2025	103 678	153 958	124 869	-1 137	4 158	632	-4 698	381 461	18 706	400 167
Résultat de la période		31 512						31 512	- 116	31 395
Autres éléments du résultat global					1 233		-1 155	78	- 2	76
<b>Résultat global de la période</b>		<b>31 512</b>			<b>1 233</b>		<b>-1 155</b>	<b>31 590</b>	<b>- 118</b>	<b>31 472</b>
Dividendes et autres allocataires payés									- 117	- 117
Actions de performance		168						168		168
Autres mouvements		- 49						- 49	55	6
<b>Transactions avec actionnaires de la société</b>		<b>119</b>						<b>119</b>	<b>- 62</b>	<b>57</b>
Mouvements de l'exercice		31 631			1 233		-1 155	31 709	- 180	31 529
Situation au 30-06-2025	103 678	185 589	124 869	-1 137	5 391	632	-5 853	413 170	18 526	431 696

	CAPITAL ET PRIME D'EMISSION	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	RÉSERVES D'ACQUISITION	RÉSERVES POUR ACTIONS PROPRES	RÉSERVES POUR ECARTS DE CONVERSION	GAINS ET PERTES ACTUARIELS CUMULÉS	RÉSERVES ASSOCIÉES AU HEDGING FINANCIER	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
<b>2024</b>										
Situation au 01-01-2024	97 257	259 259	124 869	-1 137	3 753	631	165	484 798	16 877	501 675
Résultat de la période		-89 138						-89 138	113	-89 025
Autres éléments du résultat global					215		2 949	3 164	120	3 284
<b>Résultat global de la période</b>		<b>-89 138</b>			<b>215</b>		<b>2 949</b>	<b>-85 974</b>	<b>233</b>	<b>-85 741</b>
Emission de capital social et prime d'émission	6 421							6 421		6 421
Dividendes et autres allocataires payés		-11 966						-11 966		-11 966
Actions de performance		168						168		168
Changement de participation sans changement de contrôle		14						14	-14	
Autres mouvements		215			- 13	1	- 152	51	523	574
<b>Transactions avec actionnaires de la société</b>	<b>6 421</b>	<b>-11 569</b>			<b>- 13</b>	<b>1</b>	<b>- 152</b>	<b>-5 312</b>	<b>509</b>	<b>-4 803</b>
Mouvements de l'exercice	6 421	-100 707			202	1	2 797	-91 286	742	-90 544
Situation au 30-06-2024	103 678	158 552	124 869	-1 137	3 955	632	2 962	393 512	17 619	411 131

## **E. Notes sur les états financiers consolidés condensés intermédiaires**

### **Note 1. Base de préparation**

Immobel (« la Société ») est une société de droit belge dont les actions sont cotées en bourse (Euronext – IMMO). Les états financiers consolidés condensés intermédiaires du Groupe comprennent la Société, ses filiales et la participation du Groupe dans les entreprises associées et les partenariats (ci-après dénommées « le Groupe »). Le Groupe est actif dans le domaine de la promotion immobilière, avec des activités en Belgique, en France, au Luxembourg, en Allemagne, en Pologne, en Espagne et au Royaume-Uni.

Les états financiers consolidés condensés intermédiaires pour le semestre se terminant le 30 juin 2025 ont été préparés conformément à la norme comptable IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle qu'adoptée au sein de l'Union européenne. Ils doivent être lus conjointement avec les derniers états financiers consolidés annuels du Groupe au 31 décembre 2024 et pour l'exercice clos à cette date (ci-après dénommés « les derniers états financiers annuels »). Ils ne comprennent pas toutes les informations requises pour un ensemble complet d'états financiers préparés conformément aux normes IFRS. Cependant, des notes explicatives sélectionnées sont incluses pour expliquer les événements et les transactions qui sont importants pour comprendre les changements dans la situation financière et la performance du Groupe depuis les derniers états financiers annuels.

Le conseil d'administration de la Société a autorisé la publication de ces états financiers intermédiaires le 11 septembre 2025.

### **Note 2. Principes et méthodes comptables**

Sauf dans les cas décrits ci-dessous, les méthodes comptables appliquées dans ces états financiers intermédiaires sont les mêmes que celles appliquées dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2024 et pour l'exercice se terminant à cette date.

#### **Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025**

Un certain nombre de nouvelles normes comptables et de modifications des normes comptables entrent en vigueur pour les exercices commençant après le 1<sup>er</sup> janvier 2025. Aucune norme ou interprétation nouvelle ou modifiée entrant en vigueur pour la première fois pour le rapport intermédiaire du semestre clôturé le 30 juin 2025 n'a eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés intermédiaires condensés.

Le Groupe n'a adopté par anticipation aucune des normes comptables nouvelles ou modifiées à venir dans le cadre de la préparation des présents états financiers consolidés condensés intermédiaires. Le Groupe ne prévoit pas non plus d'adopter par anticipation les normes comptables nouvelles ou modifiées. L'impact de la première application ne devrait pas être significatif.

**Amendements du classement et de l'évaluation des instruments financiers – Amendements à IFRS 9 et IFRS 7**, publiés le 30 mai 2024, permettront de tenir compte de la diversité dans la pratique en rendant les exigences plus faciles à comprendre et plus cohérentes. Les amendements comprennent :

- Clarifications sur la classification des actifs financiers en fonction des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise et caractéristiques similaires (« ESG ») – Les caractéristiques ESG des prêts peuvent avoir un impact sur l'évaluation des prêts au coût amorti ou à la juste valeur. Pour tenir

compte de toute diversité dans la pratique, les amendements clarifient la façon dont les flux de trésorerie contractuels relatifs à ces prêts doivent être évalués.

- Précisions sur la date à laquelle un actif financier ou un passif financier est comptabilisé. L'IASB a également décidé d'inclure dans les règles comptables de la norme une option qui permet à une entreprise, si certains critères sont remplis, de ne plus comptabiliser une obligation financière avant la date de règlement (« settlement date »).

L'*IASB* (International Accounting Standards Board) a également inclus des obligations d'information supplémentaires afin d'offrir aux investisseurs une plus grande transparence concernant les participations dans des instruments de capitaux propres classés et comptabilisés à la juste valeur dans les autres éléments du résultat global et des instruments financiers ayant des caractéristiques conditionnelles, telles que des caractéristiques liées aux objectifs ESG.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2026 et une application anticipée étant autorisée. Les amendements ont été approuvés par l'Union Européenne.

**Le volume 11 des améliorations annuelles**, publié le 18 juillet 2024, comprend des clarifications, des simplifications, des corrections et des amendements visant à améliorer l'uniformité des diverses normes IFRS.

Les normes modifiées sont les suivantes :

- IFRS 1 Première application des normes IFRS
- IFRS 7 Instruments financiers : Notes et indications connexes pour la mise en œuvre d'IFRS 7;
- IFRS 9 Instruments financiers;
- IFRS 10 États financiers consolidés; et
- IAS 7 Tableau des flux de trésorerie.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2026 et une application anticipée étant autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.

**IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers**, publiée le 9 avril 2024, remplace *IAS 1 Présentation des états financiers*. La nouvelle norme introduit les nouvelles exigences clés suivantes :

- Les entités sont tenues de présenter l'ensemble des produits et charges dans l'état des résultats en cinq catégories, à savoir les catégories opérationnelles, les investissements, les financements, les activités abandonnées et l'impôt sur le résultat. Les entités sont également tenues de présenter le sous-total nouvellement défini du « bénéfice d'exploitation ». Le résultat net des entités ne changera pas.
- Les mesures de performance définies par la direction (« Management Performance Measures » ou « MPM's ») sont incluses dans une seule note dans les états financiers.
- Des guidages améliorés sont fournis pour le regroupement de l'information dans les états financiers.

En outre, toutes les entités sont tenues d'utiliser le sous-total du résultat d'exploitation comme point de départ pour le tableau des flux de trésorerie lorsqu'elles présentent les flux de trésorerie d'exploitation selon la méthode indirecte.

La norme entre en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2027 et une application anticipée étant autorisée. La norme n'a pas encore été approuvée par l'Union Européenne.

**IFRS 19 Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir**, publiée le 9 mai 2024, permettra aux filiales admissibles d'appliquer les normes IFRS avec des exigences d'information réduites. Une filiale peut appliquer la nouvelle norme dans ses états financiers consolidés et ses comptes individuels, à condition qu'à la date de clôture :

- elle n'a aucune responsabilité publique ; et
- la société mère établit des états financiers consolidés conformément aux normes IFRS.

La norme entre en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2027 et une application anticipée étant autorisée. La norme n'a pas encore été approuvée par l'Union Européenne.

**Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 - Contrats faisant référence à l'électricité dépendante de la nature**, publiées le 18 décembre 2024, aideront les entités à mieux rendre compte des effets financiers des contrats d'électricité dépendants de la nature, qui sont souvent structurés comme des contrats d'achat d'électricité (Power Purchase Agreements – PPA's). Les contrats d'électricité dépendants de la nature aident les entités à sécuriser leur approvisionnement en électricité à partir de sources telles que l'énergie éolienne et solaire. La quantité d'électricité produite dans le cadre de ces contrats peut varier en fonction de facteurs incontrôlables tels que les conditions météorologiques. Les normes comptables actuelles peuvent ne pas permettre de rendre compte de manière adéquate de la façon dont ces contrats affectent les résultats d'une entité. Les amendements comprennent :

- clarification de l'application de l'exigence relative à l'utilisation propre ;
- permettre la comptabilité de couverture si ces contrats sont utilisés comme instruments de couverture ; et
- des informations supplémentaires pour permettre aux utilisateurs des états financiers de comprendre les effets de ces contrats sur les résultats financiers et les flux de trésorerie d'une entité.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2026 et une application anticipée étant autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces normes et interprétations sur les états financiers consolidés du Groupe est en cours. A l'exception de l'application de IFRS 18, le groupe ne s'attend pas à des changements significatifs résultant de l'application de ces normes.

### **Note 3. Principaux jugements et principales sources d'incertitudes liés aux estimations**

Nous nous référons aux principaux jugements et estimations comptables énumérés à la section 5.13 des Principes et méthodes comptables (États financiers consolidés) du Rapport annuel 2024. Ils concernent principalement les immeubles de placement, les actifs d'impôts différés et les stocks. Chacun de ces éléments est traité dans ce rapport aux notes 18, 20 et 21.

Une augmentation significative des actifs d'impôt différé constatés au cours de la période est attribuable à la liquidation prévue des entités North. La Direction est confiante que ces actifs d'impôt différé seront principalement imputés sur les bénéfices générés au sein du périmètre de consolidation fiscale belge, soutenus par la solide performance financière du Groupe et la rentabilité projetée de ses entités belges.

Immobel note que la valeur de marché de ses fonds propres au 30 juin 2025 s'élève à 193 millions d'euros, par rapport à une valeur comptable de 432 millions d'euros. Cela représente une réduction de 55 %. La valeur de marché a depuis lors augmenté pour atteindre 265 millions d'euros (sur la base du prix du 11 septembre 2025), ce qui ramène la réduction à 38 %. Immobel souligne qu'un examen continu de tous les projets est en cours et que les dépréciations nécessaires sont comptabilisées en conséquence. Immobel observe en outre que de nombreux acteurs du secteur immobilier affichent actuellement une décote par rapport à la valeur comptable de leurs fonds propres.

## Note 4. Principaux risques et incertitudes

Le Groupe Immobel fait face aux risques et incertitudes inhérents au secteur du développement immobilier ainsi qu'à ceux liés au climat économique et financier général.

Le conseil d'administration estime que les principaux risques et incertitudes inclus dans le Rapport de gestion et dans la note 22 du Rapport annuel de 2024 sont toujours d'actualité pour les mois restants de 2025, et observe l'actualisation du risque de liquidité et du risque de violation des engagements financiers dans la note 25 du présent document.

## Note 5. Périmètre de consolidation

Le nombre d'entités comprises dans le périmètre de consolidation évolue comme suit :	30/06/2025	31/12/2024
Filiales - Intégration globale	108	112
Coentreprises - Mise en équivalence	45	46
Entreprises associées - Mise en équivalence	7	7
<b>TOTAL</b>	<b>160</b>	<b>165</b>

Les changements suivants ont été enregistrés au cours du premier semestre 2025 :

### - Sortie du périmètre de consolidation :

IMMOBEL GERMANY 1 Gmbh, précédemment détenue à 100 % (liquidation)

IMMOBEL GERMANY 2 Gmbh, précédemment détenue à 100 % (liquidation)

SCCV BONDY CANAL, précédemment détenue à 40 % (liquidation)

### - Variation du périmètre de consolidation :

Avant sa liquidation, le pourcentage de participation dans SCCV BONDY CANAL est passé de 40 % à 44,5 %

### - Fusions dans le périmètre de consolidation :

SCCV NP CHELLES, précédemment détenue à 100 % (avec IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP LONGPONT, précédemment détenue à 100 % (avec IMMOBEL FRANCE S.A.)

## Note 6. Secteur opérationnel – Informations financières par zone géographique

Les informations sectorielles sont présentées sur la base des secteurs opérationnels utilisés par le conseil d'administration pour surveiller la performance financière du Groupe, à savoir les zones géographiques (par pays). Le choix fait par le conseil d'administration de se concentrer sur la zone géographique plutôt que sur

d'autres secteurs opérationnels possibles est motivé par les caractéristiques de marché locales (clients, produit, réglementation, culture, réseau local, environnement politique, etc.), qui sont les moteurs essentiels de l'activité.

L'activité principale du Groupe, le développement immobilier, s'exerce en Belgique, au Luxembourg, en France, en Allemagne, en Pologne, en Espagne et au Royaume-Uni.

La ventilation des ventes par pays dépend du pays où l'activité est exercée.

Les résultats et les éléments d'actif et de passif des segments comprennent des éléments qui peuvent être attribués à un segment, soit directement, soit sur la base d'une clé de répartition.

Conformément aux normes IFRS, la Société applique la norme IFRS 11 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, ce qui modifie fortement la lecture des états financiers de la Société, sans modifier le résultat net et les fonds propres. Toutefois, le conseil d'administration considère que les données financières en application de la méthode d'intégration proportionnelle (avant la norme IFRS 11) donnent une meilleure image des activités et des états financiers (« vue interne »). Par conséquent, les informations communiquées au conseil d'administration et présentées ci-dessous incluent la participation du Groupe dans des entreprises associées et coentreprises sur la base de la méthode d'intégration proportionnelle.

Pour plus de clarté, la différence entre les états financiers publiés et la vue interne est que toutes les coentreprises consolidées dans les états financiers publiés selon la méthode de « mise en équivalence » sont consolidées dans la vue interne selon la « méthode d'intégration proportionnelle », où une société comptabilise sa quote-part des actifs, passifs, produits et charges liés à une opération conjointe, en fonction de son pourcentage de participation. Il est à noter que la Société peut utiliser le terme « vue externe » lorsqu'elle se réfère aux états financiers publiés.

## RÉSUMÉ DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

### État consolidé condensé des pertes et profits (vue interne)

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
<b>REVENUS OPÉRATIONNELS</b>		<b>210 571</b>	<b>137 022</b>
Chiffre d'affaires		196 600	123 228
Revenus locatifs		9 202	10 855
Autres revenus opérationnels		4 769	2 939
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>		<b>-175 412</b>	<b>-218 119</b>
Coût des ventes		-157 067	-115 507
Réductions de valeur sur stocks et dépréciation sur immeubles de placement		-1 668	-93 443
Frais d'administration		-16 677	-9 169
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>35 158</b>	<b>-81 097</b>
<b>CESSION D'ENTREPRISES LIÉES</b>			<b>- 11</b>
Gains (Pertes) sur ventes d'entreprises liées			- 11
<b>COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>			<b>- 2</b>
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt			- 2
<b>RÉSULTAT AVANT RÉSULTAT FINANCIER ET IMPÔTS</b>		<b>35 158</b>	<b>-81 110</b>
Produits d'intérêt		2 232	2 578
Charges d'intérêt		-12 552	-10 999
Autres produits et charges		479	1 657
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>-9 841</b>	<b>-6 764</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>25 318</b>	<b>-87 874</b>
Impôts		6 078	-1 256
<b>RÉSULTAT DE LA PÉRIODE</b>		<b>31 395</b>	<b>-89 130</b>
Parts ne donnant pas le contrôle		- 116	8
<b>PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ</b>		<b>31 512</b>	<b>-89 138</b>

### Analyse du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation par secteur géographique (vue interne)

	EUR ('000)	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL
		30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024
Belgique		100 557	28 526	46 663	-48 471
Luxembourg		43 166	4 031	38 863	-12 442
France		30 811	2 086	32 469	-15 808
Allemagne		8 441	44	5 233	-5 871
Pologne		13 625	969		1 461
Espagne			- 56		- 87
Royaume-Uni			- 442		109
<b>TOTAL CONSOLIDÉ</b>		<b>196 600</b>	<b>35 158</b>	<b>123 228</b>	<b>-81 109</b>

### État consolidé condensé de la situation financière (vue interne)

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>229 776</b>	<b>215 260</b>
Immobilisations incorporelles et corporelles		4 073	4 530
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation		7 534	8 175
Immeubles de placement		116 707	118 710
Participations et avances aux coentreprise et entreprises associées		68 829	54 172
Impôts différés		25 526	24 130
Autres actifs non courants		7 107	5 542
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 664 283</b>	<b>1 734 635</b>
Stocks		1 376 557	1386 769
Créances commerciales		42 129	38 131
Actifs de contrats		10 388	20 895
Créances fiscales et autres actifs courants		48 940	56 569
Avances aux coentreprises et entreprises associées		6 817	22 961
Trésorerie et équivalents de trésorerie		179 451	209 310
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>1 894 059</b>	<b>1 949 895</b>
<b>CAPITAUX PROPRES TOTAUX</b>	EUR ('000)	<b>431 696</b>	<b>400 167</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>583 973</b>	<b>585 725</b>
Dettes financières		560 694	551 735
Impôts différés		18 416	25 812
Autres passifs non courants		4 863	8 177
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>878 390</b>	<b>964 004</b>
Dettes financières		636 770	698 134
Dettes commerciales		67 139	70 270
Passifs de contrats		53 111	57 818
Dettes fiscales et autres passifs courants		112 017	127 181
Avances des entreprises et entreprises associées		9 353	10 601
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>1 894 059</b>	<b>1 949 895</b>

### Analyse des actifs et des passifs par secteur géographique (vue interne)

Au 30 juin 2025 :

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	ACTIFS SECTORIELS NON-COURANTS	ACTIFS SECTORIELS COURANTS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS <sup>1</sup>	CONSOLIDÉ
Belgique		45 214	878 610		923 824
Luxembourg		34 888	204 304		239 192
France		33 437	220 655		254 092
Allemagne			103 398		103 398
Pologne		2 631	47 925		50 556
Espagne		13 492	24 865		38 357
Royaume-Uni		67 481	4 340		71 821
Éléments non affectés <sup>1</sup>				212 819	212 819
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>197 143</b>	<b>1 484 097</b>	<b>212 819</b>	<b>1 894 059</b>

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	PASSIFS SECTORIELS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS <sup>1</sup>	CONSOLIDÉ
Belgique		1 024 504		1 024 504
Luxembourg		119 250		119 250
France		138 248		138 248
Allemagne		48 696		48 696
Pologne		46 592		46 592
Espagne		5 397		5 397
Royaume-Uni		50 832		50 832
Éléments non affectés <sup>1</sup>			28 843	28 843
<b>TOTAL DES PASSIFS</b>		<b>1 433 519</b>	<b>28 843</b>	<b>1 462 362</b>

Au 31 décembre 2024 :

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	ACTIFS SECTORIELS NON-COURANTS	ACTIFS SECTORIELS COURANTS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS <sup>1</sup>	CONSOLIDÉ
Belgique		46 471	866 084		912 555
Luxembourg		20 559	224 062		244 621
France		32 998	234 837		267 835
Allemagne		1	110 262		110 263
Pologne		2 596	59 265		61 861
Espagne		13 510	24 346		37 856
Royaume-Uni		69 453	4 683		74 136
Éléments non affectés <sup>1</sup>				240 768	240 768
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>185 588</b>	<b>1 523 539</b>	<b>240 768</b>	<b>1 949 895</b>

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	PASSIFS SECTORIELS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS <sup>1</sup>	CONSOLIDÉ
Belgique		1 042 277		1 042 277
Luxembourg		129 344		129 344
France		160 189		160 189
Allemagne		50 248		50 248
Pologne		70 042		70 042
Espagne		5 469		5 469
Royaume-Uni		55 774		55 774
Éléments non affectés <sup>1</sup>			36 385	36 385
<b>TOTAL DES PASSIFS</b>		<b>1 513 343</b>	<b>36 385</b>	<b>1 549 728</b>

- (1) Éléments non affectés : Actifs : Actifs d'impôts différés – Autres actifs non courants – Autres actifs financiers courants – Trésorerie et équivalents – Passifs : Obligations au titre des avantages du personnel - Provisions – Passifs d'impôts différés – Instruments financiers dérivés.

Pour avoir une idée de la taille du portefeuille de projets en développement par zone géographique, il convient de prendre en compte les stocks et les immeubles de placement, vu que ces derniers contiennent des biens mis en location, acquis en vue d'être réaménagés.

#### Analyse croisée des stocks et des immeubles de placement par type de projet et par secteur géographique (vue interne)

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	EUR ('000)				30/06/2025
		Bureaux	Résidentiel	Lotissement	
Belgique		410 893	352 424	57 345	820 662
Luxembourg		26 206	185 251		211 457
France		232 591	5 552		238 143
Allemagne			96 104		96 104
Pologne		42 103	2 369		44 472
Espagne			22 693		22 693
Royaume-Uni		59 734			59 734
<b>TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>		<b>771 527</b>	<b>664 393</b>	<b>57 345</b>	<b>1 493 265</b>

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	EUR ('000)				31/12/2024
		Bureaux	Résidentiel	Lotissement	
Belgique		399 638	350 866	50 404	800 908
Luxembourg		26 336	190 074		216 410
France		225 725	20 701		246 426
Allemagne			101 366		101 366
Pologne		41 434	15 345		56 779
Espagne			22 154		22 154
Royaume-Uni		61 436			61 436
<b>TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>		<b>754 569</b>	<b>700 506</b>	<b>50 404</b>	<b>1 505 479</b>

Les principaux changements dans les stocks et les immeubles de placement sont dus au développement continu des projets du portefeuille. Les augmentations les plus significatives proviennent du projet Oxy en Belgique et de Saint-Antoine en France. Elles sont compensées par des projets résidentiels en France, Eden en Allemagne, la comptabilisation du chiffre d'affaires de Granaria en Pologne et une réduction de valeur sur les stocks liés à Montrouge, d'un montant de 1,7 million d'euros.

## TABLEAU DE RAPPROCHEMENT ENTRE LA VUE INTERNE ET LA VUE EXTERNE

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	EUR ('000)	30/06/2025		
		Vue Interne	Différences	Vue Externe
Chiffre d'affaires		196 600	-51 211	145 389
Résultat opérationnel		<b>35 158</b>	-13 767	<b>21 391</b>
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt			4 560	4 560
Résultat avant résultat financier et impôts		<b>35 158</b>	-9 208	<b>25 951</b>
Résultat financier net		- 9 841	5 110	- 4 731
Résultat avant impôts		<b>25 318</b>	-4 098	<b>21 220</b>
Impôts		6 078	4 098	10 176
Résultat de la période		<b>31 395</b>		<b>31 395</b>

Les différences sont entièrement liées à la ventilation de la quote-part dans le résultat des coentreprises et des entreprises associées, nette d'impôt, dans la quote-part sous-jacente d'Immobel au résultat opérationnel, au résultat financier et aux impôts sur le résultat des investissements concernés, comme expliqué également dans la note 13.

Pour l'information sectorielle, les coentreprises sont consolidées selon la méthode d'intégration proportionnelle, où une société comptabilise sa quote-part des actifs, passifs, produits et charges liés à une opération conjointe, en fonction de son pourcentage de participation. Les différences résultent de l'application de la norme IFRS 11, entraînant la consolidation de coentreprises selon la méthode de mise en équivalence.

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	30/06/2025			
		Vue Interne	Différences	Reclassifications	Vue Externe
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>229 776</b>	<b>120 126</b>	<b>- 10</b>	<b>349 892</b>
Immobilisations incorporelles et corporelles		4 073			4 073
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation		7 534			7 534
Immeubles de placement		116 707	-63 929		52 779
Participations dans les coentreprise et entreprises associées			172 825	828	173 653
Avances aux coentreprise et entreprises associées		68 829	22 876	- 838	90 867
Impôts différés		25 526	-5 913		19 613
Autres actifs non courants		7 107	-5 733		1 373
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 664 283</b>	<b>- 525 596</b>		<b>1 138 687</b>
Stocks		1 376 557	-459 704		916 854
Créances commerciales		42 129	-10 389		31 740
Actifs de contrats		10 388	-5 451		4 938
Créances fiscales et autres actifs courants		48 940	-25 493		23 446
Avances aux coentreprises et entreprises associées		6 817	- 541		6 276
Trésorerie et équivalents de trésorerie		179 451	-24 018		155 433
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>1 894 059</b>	<b>- 405 470</b>	<b>- 10</b>	<b>1 488 579</b>
<b>CAPITAUX PROPRES TOTAUX</b>		<b>431 696</b>			<b>431 696</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>583 973</b>	<b>- 120 744</b>		<b>463 229</b>
Dettes financières		560 694	-116 122		444 573
Impôts différés		18 416	-2 973		15 443
Autres passifs non courants		4 863	-1 649		3 213
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>878 390</b>	<b>- 284 726</b>	<b>- 10</b>	<b>593 654</b>
Dettes financières		636 770	-162 234		474 537
Dettes commerciales		67 139	-18 910		48 229
Passifs de contrats		53 111	-22 050		31 061
Dettes fiscales et autres passifs courants		112 017	-90 579		21 438
Avances des entreprises et entreprises associées		9 353	9 047	- 10	18 390
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>1 894 059</b>	<b>- 405 470</b>	<b>- 10</b>	<b>1 488 579</b>

Pour l'état de la situation financière, les reclassements concernent des montants comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence négatifs qui, dans la vue externe, sont déduits des autres composantes de l'intérêt du Groupe dans la coentreprise, y compris des intérêts à long terme qui, en substance, font partie de l'investissement net.

## Note 7. Chiffre d'affaires

Le Groupe génère ses revenus au travers de contrats commerciaux portant sur le transfert de biens et de services dans les principales catégories de revenus suivantes :

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	30/06/2025
Belgique	18 507	58 173	938	77 618
Luxembourg		19 996		19 996
France	1 280	23 989		25 269
Allemagne		8 441		8 441
Pologne		13 626		13 626
Royaume-Uni	439			439
<b>Total</b>	<b>20 226</b>	<b>124 225</b>	<b>938</b>	<b>145 389</b>

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	30/06/2024
Belgique	430	37 045	2 643	40 118
Luxembourg		38 856		38 856
France		24 065		24 065
Allemagne		5 233		5 233
Pologne				
Royaume-Uni				
<b>Total</b>	<b>430</b>	<b>105 199</b>	<b>2 643</b>	<b>108 272</b>

Les revenus pour la Belgique proviennent principalement de la vente d'O'Sea et d'Ilot St-Roch pour le résidentiel, et de la vente du permis d'urbanisme Proximus pour les bureaux, d'Eden pour l'Allemagne, de Liewen pour le Luxembourg, de Granaria pour la Pologne et de plusieurs projets résidentiels de moindre importance pour la France. La quasi-totalité des unités de Granaria ont été livrées, avec seulement un nombre limité en attente.

L'analyse contractuelle des contrats de vente du Groupe a abouti à l'application des principes de reconnaissance suivants :

### Vente d'immeubles de bureaux

Conformément à la norme IFRS 15, Immobilé évalue au cas par cas :

- Si l'accord, le contrat ou la transaction répond à la définition d'un contrat avec un client, compte tenu de la probabilité que le Groupe récupère la contrepartie à laquelle il a droit ;
- Si, en vertu d'un contrat, la vente du terrain, l'aménagement et la commercialisation représentent des obligations de prestation distinctes ;
- Si, pour chaque obligation, le revenu fait l'objet d'un transfert progressif de contrôle, notamment pour les projets susceptibles de satisfaire au troisième critère défini par la norme IFRS 15.35 (« Performance créant un actif spécifique et donnant naissance à un droit exécutoire au paiement de la valeur des travaux réalisés à date »), et doit être comptabilisé dans le temps.

Les conditions de paiement pour les ventes de bureaux sont négociées et stipulées dans les contrats individuels.

### Ventes de projets résidentiels

Pour les projets résidentiels régis par la loi Breyne ou par une loi équivalente au Luxembourg, en France et en Allemagne, le Groupe reconnaît les revenus au fil du temps. Conformément à ces cadres juridiques, la propriété (et par conséquent, le contrôle) de l'unité résidentielle est progressivement transférée à l'acquéreur pendant la construction, de sorte que le produit est comptabilisé sur la période de construction si (i) la performance de l'entité ne crée pas un actif ayant une utilisation alternative pour l'entité et (ii) l'entité dispose d'un droit exécutoire au paiement pour la performance accomplie à ce jour. Les revenus liés à ces contrats sont mesurés sur la base de l'avancement des travaux à l'aide de la méthode des « coûts engagés », l'avancement étant déterminé en comparant les coûts engagés aux coûts totaux budgétisés pour chaque projet. Aucune distinction n'est faite entre les revenus liés au terrain et les revenus liés aux aménagements pour ces projets.

En Pologne, les revenus des projets résidentiels sont comptabilisés à un moment donné. L'obligation de performance est satisfaite lors de la remise du bien, attestée par la signature d'un protocole de réception et, le cas échéant, par la délivrance d'un permis d'occupation ; la comptabilisation est subordonnée à la réception du paiement intégral du prix d'achat. Les contrats de ce groupe de revenus en Pologne ne contiennent pas de contrepartie variable.

## Lotissement

Les revenus sont enregistrés lorsque l'actif est transféré et sont dus au moment de l'émission de l'acte notarié.

La ventilation du chiffre d'affaires selon ces différents principes de comptabilisation se présente comme suit :

	EUR ('000)		
	Moment de reconnaissance du revenu		
	Moment précis	Progressivement	30/06/2025
<b>BUREAUX</b>	20 226		20 226
<b>RESIDENTIEL</b>	28 123	96 102	124 225
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne ou équivalent		96 102	96 102
Unité résidentielle d'un projet - Autres	28 123		28 123
<b>LOTISSEMENT</b>	938		938
<b>TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	49 287	96 102	145 389

	EUR ('000)		
	Moment de reconnaissance du revenu		
	Moment précis	Progressivement	30/06/2024
<b>BUREAUX</b>	430		430
<b>RESIDENTIEL</b>		105 199	105 199
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne ou équivalent		105 199	105 199
Unité résidentielle d'un projet - Autres			
Autre projet			
<b>LOTISSEMENT</b>	2 643		2 643
<b>TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	3 073	105 199	108 272

Le prix de transaction relatif aux obligations de performance non réalisées ou partiellement réalisées au 30 juin 2025 s'élevait à 65 millions d'euros, contre 106 millions d'euros au 30 juin 2024. Les principaux projets donnant lieu à des obligations de performance sont O'Sea et Ilot St. Roch en Belgique, ainsi que River Place au Luxembourg.

Il concerne principalement les ventes d'unités résidentielles dont la construction est en cours (pour la totalité de leur valeur ou la partie non comptabilisée en fonction de l'avancement des travaux), ainsi que les ventes de bureaux dont l'analyse contractuelle a considéré que les critères de comptabilisation n'étaient pas remplis en vertu de la norme IFRS 15.

La direction du Groupe estime que 73 % du prix alloué à ces obligations de performance en suspens au 30 juin 2025 sera comptabilisé en produits au cours de l'année suivante. Au 30 juin 2024, la direction du Groupe estimait que 63 % du prix alloué à ces obligations de performance en suspens serait comptabilisé en produits au cours de l'année suivante.

## Note 8. Revenus locatifs

La répartition par zone géographique se présente comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Belgique		20	80
Luxembourg		1 111	1 432
France		1 670	1 567
Allemagne		44	51
Pologne		40	43
<b>TOTAL REVENUS LOCATIFS</b>		2 885	3 173

Les principaux contributeurs sont Rueil-Malmaison et Tati en France, ainsi que Thomas au Luxembourg.

Les conditions de location dépendent des accords sous-jacents.

## Note 9. Autres produits d'exploitation

La répartition s'effectue comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Autres produits		948	2 108
<b>TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS</b>		<b>948</b>	<b>2 108</b>

La diminution par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par la baisse des charges refacturées.

## Note 10. Coût des ventes

Le coût des ventes est ventilé comme suit par zone géographique :

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Belgique		-52 561	-36 106
Luxembourg		-19 763	-39 153
France		-21 818	-21 908
Allemagne		-7 862	-5 061
Pologne		-13 864	176
Espagne			
Royaume-Uni			
<b>TOTAL COÛT DES VENTES</b>		<b>-115 868</b>	<b>-102 053</b>

Le coût des ventes pour la Belgique provient principalement de la vente d'O'Sea et d'Ilot St-Roch, d'Eden pour l'Allemagne, de Liewen pour le Luxembourg, de Granaria pour la Pologne et de plusieurs projets résidentiels de moindre importance pour la France.

## Note 11. Réduction de valeur sur stocks et dépréciation sur immeubles de placement

La répartition s'effectue comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Réductions de valeur sur stocks et autres actifs		-1 668	-79 741
Dépréciation sur immeubles de placement			-6 229
<b>TOTAL REDUCTION DE VALEUR SUR STOCKS ET DEPRECIATION SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>		<b>-1 668</b>	<b>-85 970</b>

Les stocks et les immeubles de placement ont été évalués selon la méthode appliquée par la direction et décrite à la section « 5.13. Principaux jugements et principales sources d'incertitudes liés aux estimations » du Rapport annuel 2024.

Au 30 juin 2025, la réduction de valeur des stocks concerne Montrouge (France), reflétant le prix de vente convenu dans une lettre d'intention.

Les dépréciations de l'année précédente comprenaient la dépréciation des tours Proximus (Belgique), le passage en pertes et profits du projet Arquebusier (Luxembourg), la dépréciation sur la vente de lotissements non stratégiques en France et des ajustements de la valeur de réalisation sur des projets résidentiels et de bureaux en France, en Belgique et en Allemagne.

## Note 12. Frais d'administration

La répartition s'effectue comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Frais de personnel		-3 840	-2 097
Amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles		-1 545	-1 719
Autres charges opérationnelles		-4 910	-2 068
<b>FRAIS D'ADMINISTRATION</b>		<b>-10 294</b>	<b>-5 884</b>

Dans l'ensemble, les coûts administratifs ont augmenté, principalement en raison d'une capitalisation des coûts plus faible. De plus, la reprise de provisions a eu un impact plus important l'année précédente.

Dépenses de personnel :

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Rémunération et honoraires du personnel et des membres du Comité Exécutif		-10 415	-10 975
Frais de suivi de projets capitalisés sous la rubrique "stock"		7 689	9 845
Charges de sécurité sociale		- 979	- 827
Autres		- 135	- 140
<b>TOTAL FRAIS DE PERSONNEL</b>		<b>-3 840</b>	<b>-2 097</b>

Autres charges opérationnelles :

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Services et biens divers		-4 316	-2 757
Autres charges d'exploitation		- 585	- 583
Provisions		- 9	1 272
<b>TOTAL DES AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES</b>		<b>-4 910</b>	<b>-2 068</b>

Principales composantes des services et biens divers :

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Charges locatives des différents sièges		-1 034	- 915
Rétribution de tiers, comprenant notamment les honoraires payés à des tiers		-1 748	-1 593
Autres services et biens divers, reprenant les fournitures faites à l'entreprise, les frais de publicité, les frais d'entretien et de réparations des immeubles destinés à la vente ou en attente de développement		-1 534	- 249
<b>TOTAL DES SERVICES ET BIENS DIVERS</b>		<b>-4 316</b>	<b>-2 757</b>

## Note 13. Part dans le résultat des coentreprises et des entreprises associées, après impôt

La part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées se répartit comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Résultat opérationnel		13 767	- 638
Résultat financier		-5 109	-5 890
Impôts		-4 098	-1 091
<b>RÉSULTAT DE LA PÉRIODE</b>		<b>4 560</b>	<b>-7 619</b>

L'augmentation de la part du résultat des coentreprises et des entreprises associées est principalement due à la commercialisation de projets tels que Brouck'R et Kiem 2050. Cette évolution, conjuguée à d'autres éléments non matériels, explique également en grande partie l'augmentation des impôts sur le revenu.

Les résultats de l'année dernière ont été affectés par des dépréciations sur des projets en Belgique et au Luxembourg.

De plus amples informations concernant les coentreprises et les entreprises associées sont fournies à la note 19.

## Note 14. Résultat financier

Le résultat financier se décompose comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Charges d'intérêts selon la méthode du taux d'intérêt effectif		-19 211	-16 342
Coûts financiers capitalisés sur projets en développement		11 278	10 282
Produits d'intérêts		3 083	3 597
Autres produits et charges financières		119	1 588
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>-4 731</b>	<b>- 875</b>

Les charges d'intérêts ont augmenté en raison de coûts d'intérêts plus élevés et d'un taux de capitalisation relativement plus faible, alors que davantage de projets sont passés en phase de commercialisation, malgré un

montant absolu capitalisé plus élevé que l'année dernière. Les produits d'intérêts proviennent principalement des intérêts sur les avances aux coentreprises et à des entreprises associées.

Le rapprochement avec l'état consolidé des flux de trésorerie se présente comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Charges d'intérêts selon la méthode du taux d'intérêt effectif		-19 211	-16 342
Charges d'intérêts non décaissées		-3 351	625
<b>INTERETS PAYES</b>		<b>-22 562</b>	<b>-15 717</b>
Produits d'intérêts		3 083	3 597
Produits d'intérêts non encaissés		-2 293	-2 832
<b>INTERETS PERÇUS</b>		<b>790</b>	<b>765</b>

## Note 15. Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat se présentent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Impôts courants relatifs à l'année en cours		-1 185	- 667
Impôts courants relatifs aux exercices antérieurs		179	398
Impôts différés sur les différences temporaires		11 182	102
<b>TOTAL DE LA CHARGE D'IMPOTS REPRISE AU RESULTAT GLOBAL</b>		<b>10 176</b>	<b>- 167</b>
Impôts courants		-1 006	- 269
Variation des créances et des dettes fiscales		-1 062	1 715
<b>IMPOTS PAYES (ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE)</b>		<b>-2 068</b>	<b>1 446</b>

L'augmentation des impôts différés (impact positif) reflète principalement l'amélioration de la comptabilisation des actifs fiscaux due aux solides performances financières du Groupe. Les actifs d'impôt les plus importants reconnus concernent les pertes résultant de la liquidation prévue des entités North.

La position créances fiscales/dettes fiscales résulte d'une réduction de l'impôt sur le revenu à payer de 1,2 million d'euros, légèrement compensée par une diminution des créances fiscales de 0,1 million d'euros.

## Note 16. Résultat par action

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat de l'exercice (résultat net et résultat global) par le nombre moyen d'actions. Le calcul du nombre moyen d'actions est défini par IAS 33.

Le résultat de base par action est déterminé à l'aide des données suivantes :

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
<b>Résultat net de la période attribuables aux propriétaires de la société</b>	<b>EUR ('000)</b>	<b>31 512</b>	<b>-89 138</b>
<b>Résultat global de la période</b>	<b>EUR ('000)</b>	<b>31 589</b>	<b>-85 974</b>
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires:			
Actions ordinaires au 1 janvier (actions propres incluses)		10 252 163	9 997 356
Actions propres au 1 janvier		- 25 434	- 25 434
Augmentation des actions ordinaires (dividende optionnel - apport en nature)			254 807
Actions propres octroyées à un membre du comité exécutif			
Actions propres cédées			
<b>Actions ordinaires en circulation au 30 juin (actions propres exclues)</b>		<b>10 226 729</b>	<b>10 226 729</b>
<b>Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires (base)</b>		<b>10 226 729</b>	<b>10 047 942</b>
<b>Résultat net (part du Groupe) par action</b>		<b>3,081</b>	<b>-8,871</b>

## Note 17. Actifs comptabilisés au titre de droits d'utilisation

Les actifs comptabilisés au titre de droits d'utilisation évoluent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
<b>COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>		<b>10 135</b>	<b>11 024</b>
Entrée dans le périmètre			
Acquisitions		123	1 251
Cessions/désaffectations			-2 140
<b>COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE LA PERIODE</b>		<b>10 258</b>	<b>10 135</b>
<b>AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>		<b>-1 960</b>	<b>-2 007</b>
Entrée dans le périmètre			
Amortissements		- 764	-1 371
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations			1 251
Réductions de valeur sur actifs comptabilisés au titre de droit			167
<b>AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE LA PERIODE</b>		<b>-2 724</b>	<b>-1 960</b>
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE AU 30 JUIN 2025 / 31 DECEMBRE 2024</b>		<b>7 534</b>	<b>8 175</b>

## Note 18. Immeubles de placement

Cette rubrique comprend des biens mis en location, acquis en vue d'être réaménagés et qui génèrent des revenus locatifs en prévision de leur développement futur. Les immeubles de placement sont amortis à leur valeur résiduelle.

Les immeubles de placement évoluent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
<b>COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>		<b>86 180</b>	<b>86 180</b>
Entrée dans le périmètre			
Cession/sortie de périmètre			
Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks			
<b>COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE LA PERIODE</b>		<b>86 180</b>	<b>86 180</b>
<b>AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>		<b>-33 163</b>	<b>-26 034</b>
Amortissements		- 238	-1 322
Amortissements annulés suite à cession/sortie de périmètre			
Dépréciation sur immeubles de placement			-5 807
<b>AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE LA PERIODE</b>		<b>-33 401</b>	<b>-33 163</b>
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE AU 30 JUIN 2025 / 31 DECEMBRE 2024</b>		<b>52 779</b>	<b>53 017</b>

Les principaux projets inclus dans les immeubles de placement sont Rueil-Malmaison en France et Thomas au Luxembourg.

Les durées de vie utiles des immeubles de placement sont basées sur la durée du contrat de location. La durée de vie utile restante moyenne est de 0,6 an. Les immeubles de placement comprennent un certain nombre de biens commerciaux loués à des tiers. À la fin de la période de location, la phase de développement du projet commence.

Les immeubles de placement ont été évalués selon la méthode appliquée par la direction et décrite à la section « 5.13. Principaux jugements et principales sources d'incertitudes liés aux estimations » du Rapport annuel 2024.

La perte de valeur des immeubles de placement en 2024 résulte d'un ajustement de la valeur de réalisation du projet de bureaux de Rueil, en France.

## Note 19. Participation dans des coentreprises et entreprises associées

Les contributions des coentreprises et des entreprises associées dans l'état de la situation financière et l'état du résultat global se résument comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Participations dans les coentreprises		160 659	157 679
Participations dans les entreprises associées		12 995	13 159
<b>TOTAL DES PARTICIPATIONS DANS L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE</b>		<b>173 653</b>	<b>170 838</b>
	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Avances des coentreprises - Passifs courants		-18 390	-20 669
<b>TOTAL DES AVANCES DES COENTREPRISES</b>		<b>-18 390</b>	<b>-20 669</b>
Avances aux coentreprises - Actifs non courants		88 296	74 034
Avances aux coentreprises - Actifs courants		6 259	25 900
<b>TOTAL DES AVANCES AUX COENTREPRISES</b>		<b>94 555</b>	<b>99 934</b>
Avances aux entreprises associées - Actifs non courants		2 570	2 077
Avances aux entreprises associées - Actifs courants		17	18
<b>TOTAL DES AVANCES AUX ENTREPRISES ASSOCIEES</b>		<b>2 588</b>	<b>2 095</b>
	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Quote-part dans le résultat net des coentreprises		4 911	-2 572
Quote-part dans le résultat net des entreprises associées		- 352	191
<b>QUOTE-PART DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIEES DANS LE RESULTAT GLOBAL</b>		<b>4 560</b>	<b>-2 381</b>

Conformément à l'accord en vertu duquel les coentreprises et les entreprises associées sont constituées, le Groupe et les autres investisseurs ont convenu d'apporter des contributions supplémentaires proportionnelles à leurs intérêts pour compenser les pertes, le cas échéant, jusqu'à un montant maximum de 25 millions d'euros au 30 juin 2025 (contre 29 millions d'euros au 31 décembre 2024). Aucun engagement n'a été comptabilisé dans ces états financiers consolidés, ni dans les entreprises associées, ni dans les coentreprises dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint.

Le reclassement du courant vers le non courant reflète principalement le projet Central Point, qui devait initialement être vendu d'ici la fin de 2025, mais qui, selon les estimations actualisées, devrait désormais être réalisé à plus long terme.

La valeur comptable de la participation dans des coentreprises et entreprises associées a évolué comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
<b>VALEUR AU 1ER JANVIER</b>		<b>170 838</b>	<b>167 312</b>
Part dans le résultat		4 560	-2 381
Acquisitions et injections de capital		2 553	23 182
Variations de périmètre		75	- 990
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées		- 430	-11 126
Cession ou liquidation de coentreprises et entreprises associées		- 1	- 21
Remboursement de capital		- 66	-1 821
Réduction de capital		-2 584	
Autres mouvements		-1 292	-3 317
<b>MUTATIONS DE LA PERIODE</b>		<b>2 815</b>	<b>3 526</b>
<b>VALEUR AU 30 JUIN 2025 / 31 DECEMBRE 2024</b>		<b>173 653</b>	<b>170 838</b>

La valeur comptable des avances consenties aux coentreprises et entreprises associées ou obtenues de coentreprises et d'entreprises associées a évolué comme suit :

	ACTIFS - EUR ('000)		PASSIFS - EUR ('000)	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
<b>VALEUR AU 1ER JANVIER</b>	<b>102 030</b>	<b>119 760</b>	<b>-20 669</b>	<b>-25 244</b>
Avances consenties	4 553	7 335	-3 974	-54 515
Intérêts portés en compte	2 293	2 832	- 399	- 625
Avances remboursées	-12 571	-27 865	578	55 899
Variations de périmètre		- 32		3 816
Autres mouvements (*)	837		6 074	
<b>MUTATIONS DE LA PERIODE</b>	<b>-4 887</b>	<b>-17 730</b>	<b>2 280</b>	<b>4 575</b>
<b>VALEUR AU 30 JUIN 2025 / 31 DECEMBRE 2024</b>	<b>97 143</b>	<b>102 030</b>	<b>-18 390</b>	<b>-20 669</b>

(\*) La ligne 'Autres mouvements' comprend le règlement de la dette par réduction de capital et versement de dividendes.

Des tests de dépréciation sont effectués chaque année pour les entités mises en équivalence. Ces tests n'ont pas indiqué la nécessité d'une dépréciation pour la période se terminant le 30 juin 2025.

Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les prêts à destination ou en provenance de coentreprises et d'entreprises associées est de 5,43 % au 30 juin 2025 (contre 6,18 % au 31 décembre 2024). Le calendrier de remboursement des prêts est défini à la date de fin des projets.

Le tableau ci-dessous montre la contribution des coentreprises et des entreprises associées dans l'état de la situation financière et l'état du résultat global.

NOMS	% INTÉRÊT		VALEUR D'INVENTAIRE DES PARTICIPATIONS - QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT GLOBAL - EUR (000)			
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
BELLA VITA	50%	50%	36	86	- 51	23
BONDY CANAL	40%	40%		1075	- 754	- 2 642
BORALINA INVESTMENTS, S.L.	50%	50%	124	29	- 5	- 14
BROUCKÈRE TOWER INVEST	50%	50%	43 822	43 462	342	- 3 324
CBD INTERNATIONAL	50%	50%				123
CHÂTEAU DE BEGGEN	50%	50%		4	- 6	- 5
CITYZEN HOLDING	50%	50%	44	60	- 16	- 21
CITYZEN HOTEL	50%	50%	10 623	10 662	- 10	30
CITYZEN OFFICE	50%	50%	28 235	28 593	- 190	- 69
CITYZEN RESIDENCE	50%	50%	3 516	3 260	255	499
CP DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	50%	50%			615	2 075
CSM DEVELOPMENT	50%	50%			- 68	- 144
DEBROUCKÈRE DEVELOPMENT	50%	50%	243	1 208	- 965	889
DEBROUCKÈRE LAND (EX- MOBIUS I)	50%	50%			- 35	- 85
DEBROUCKÈRE LEISURE	50%	50%	3 530	2 082	2 981	- 90
DEBROUCKÈRE OFFICE	50%	50%		778	403	548
GOODWAYS SA	50%	50%	5 335	2 935	- 63	- 131
ILOT ECLUSE	50%	50%	139	141	- 2	- 2
IMMO PA 33 1	50%	50%	48	46	2	16
IMMO PA 44 1	50%	50%	50	45	5	11
IMMO PA 44 2	50%	50%	54	48	6	34
IMMOBEL MARIAL SÀRL		50%				- 4 386
KEY WEST DEVELOPMENT	50%	50%			- 98	- 220
KIEM 2050 S.À.R.L.	70%	70%	1 963		2 330	- 288
LES DEUX PRINCES DEVELOP.	50%	50%	590	155	435	40
M1	33%	33%	144	122	22	10
M7		33%				
MUNROEK LUXEMBOURG SA	50%	50%	4 987	6 360	- 1 074	- 792
NP_AUBERVIL	50%	50%	2 559	2 325	234	986
NP_CHARENT1	51%	51%	412	422	- 10	- 36
ODD CONSTRUCT	50%	50%	87	88	- 1	7
OXY LIVING	50%	50%	4 716	4 513	204	543
PA_VILLA	51%	51%			276	7
PLATEAU D'ERPENT	50%	50%	32	37	- 6	- 1
RAC3	40%	40%	3 929	3 843	86	162
RAC4	40%	40%	1 257	1 243	14	- 70
RAC4 DEVELOPT	40%	40%	1 435	1 453	- 18	- 41
RAC6	40%	40%	1 791	1 775	16	45
SURF CLUB HOSPITALITY GROUP SL	50%	50%	8 278	8 228		- 19
SURF CLUB MARBELLA BEACH, S.L.	50%	50%	24 414	24 364		- 43
TRELAMET		40%				3 549
ULB HOLDING	60%	60%			- 104	- 212
UNPARK	50%	50%	2 688	2 637	51	84
UNIVERSALIS PARK 2	50%	50%			199	- 159
UNIVERSALIS PARK 3	50%	50%			- 170	- 322
UNIVERSALIS PARK 3AB	50%	50%	2 134	2 120	14	60
UNIVERSALIS PARK 3C	50%	50%	451	447	4	17
URBAN LIVING BELGIUM	30%	30%	2 993	3 033	64	786
<b>TOTAL COENTREPRISES</b>			<b>160 659</b>	<b>157 679</b>	<b>4 911</b>	<b>- 2 572</b>
277 SH	10%	10%	5 981	6 238	- 217	639
ARLON 75	20%	20%	4 357	3 519		- 1
BEESTACK SA	20%	20%	1 270	1 198	13	- 99
BELUX OFFICE DEVELOPMENT FEEDER CV	27%	27%			- 5	- 7
DHR CLOS DU CHÂTEAU		33%				- 2
IMMOBEL BELUX OFFICE DEVELOPMENT FUND SCSP	20%	20%		806	- 106	- 269
MONTLHERY 2 BIS	20%	20%	4		1	- 93
RICHELIEU	10%	10%	1 383	1 398	- 38	23
<b>TOTAL ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>			<b>12 995</b>	<b>13 159</b>	<b>- 352</b>	<b>191</b>
<b>TOTAL COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>			<b>173 653</b>	<b>170 838</b>	<b>4 560</b>	<b>- 2 381</b>

Le tableau ci-dessous indique les avances consenties par et à destination des coentreprises et entreprises associées dans l'état de la situation financière. Ces avances sont généralement considérées comme étant à long terme. Au cours de l'année d'achèvement du projet sous-jacent, la classification est ajustée et ces avances deviennent « courantes ».

NOMS	AVANCE DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000) PASSIFS COURANTS		AVANCE AUX COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000) ACTIFS NON COURANTS		AVANCE AUX COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000) ACTIFS COURANTS	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
BELLA VITA						
BONDY CANAL						
BORALINA INVESTMENTS, S.L.						
BROUCKÈRE TOWER INVEST	- 900	- 300				
CBD INTERNATIONAL			15 242			14 749
CHÂTEAU DE BEGGEN			5	7		
CITYZEN HOLDING						
CITYZEN HOTEL						
CITYZEN OFFICE						
CITYZEN RESIDENCE						
CP DEVELOPMENT SP. Z O.O.			664			
CSM DEVELOPMENT			573	558		
DEBROUCKÈRE DEVELOPMENT			10 812	6 377		
DEBROUCKÈRELAND (EX-MOBIUS I)			3 043	2 749		
DEBROUCKÈRE LEISURE	- 3 387			3 641		
DEBROUCKÈRE OFFICE	- 338	- 6 250				
GOODWAYS SA			2 908	4 991		
ILOT ECLUSE						
IMMO PA 33 1	- 235	- 406				
IMMO PA 44 1	- 48	- 182				
IMMO PA 44 2	- 36	- 282				
IMMOBEL MARIAL SÀRL						
KEY WEST DEVELOPMENT			8 082	7 918		
KIEM 2050 S.À.R.L.		- 367			2 392	7 489
LES DEUX PRINCES DEVELOP.	- 778	- 831				
M1	- 324	- 324			224	
M7	- 12	- 12				
MUNROE K LUXEMBOURG SA			14 805	15 344	1 944	2 014
NP_AUBERVIL			- 232		1 466	1 466
NP_CHARENT1	- 3	- 3				
ODD CONSTRUCT						
OXY LIVING						
PA_VILLA	- 141	- 6		- 411		
PLATEAU D'ERPENT						
RAC3	- 3 738	- 3 647				
RAC4	- 685	- 831				
RAC4 DEVELOPT			1 234	1 170		
RAC6	- 1 760	- 1 760				
SURF CLUB HOSPITALITY GROUP SL						
SURF CLUB MARBELLA BEACH, S.L.						
TRELAMET						
ULB HOLDING					233	182
UNIPARK	- 2 985	- 2 868				
UNIVERSALIS PARK 2			5 918	5 544		
UNIVERSALIS PARK 3			10 571	10 177		
UNIVERSALIS PARK 3AB	- 2 118	- 2 080				
UNIVERSALIS PARK 3C	- 385	- 379				
URBAN LIVING BELGIUM			14 673	15 968		
<b>TOTAL COENTREPRISES</b>	<b>- 17 874</b>	<b>- 20 530</b>	<b>88 296</b>	<b>74 034</b>	<b>6 259</b>	<b>25 900</b>
277 SH			60	60		
ARLON 75						
BEESTACK SA						
BELUX OFFICE DEVELOPMENT FEEDER CV	- 145	- 138	- 189	- 189	17	18
DHR CLOS DU CHÂTEAU						
IMMOBEL BELUX OFFICE DEVELOPMENT FUND SCSP	- 370					
MONTLHERY 2 BIS			283	287		
RICHELIEU	- 1	- 1	2 417	1 920		
<b>TOTAL ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>	<b>- 516</b>	<b>- 139</b>	<b>2 570</b>	<b>2 077</b>	<b>17</b>	<b>18</b>
<b>TOTAL COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>	<b>- 18 390</b>	<b>- 20 669</b>	<b>90 867</b>	<b>76 112</b>	<b>6 276</b>	<b>25 918</b>

## Note 20. Impôts différés

Les actifs ou passifs d'impôts différés sont enregistrés au bilan sur les différences temporaires déductibles ou imposables, les pertes fiscales et les crédits d'impôt reportés. Les variations des impôts différés au bilan survenues au cours de l'exercice sont enregistrées dans l'état des pertes et profits, à moins qu'elles ne se réfèrent à des éléments directement comptabilisés dans les autres éléments du résultat global.

Immobel a examiné le caractère recouvrable des actifs d'impôts différés en ce qui concerne :

- La disponibilité de différences temporaires imposables suffisantes.
- La probabilité que l'entité dispose de bénéfices imposables suffisants à l'avenir, au cours de la même période que celle de la reprise de la différence temporaire déductible ou au cours des périodes sur lesquelles une perte fiscale peut être reportée en arrière ou en avant.
- L'existence d'opportunités de planification fiscale permettant de récupérer des actifs d'impôts différés.

Les impôts différés au bilan se réfèrent aux différences temporaires suivantes :

EUR ('000)	ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS		PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Pertes fiscales	26 363	15 327		
Différence temporelle sur la valorisation des projets	5 657	2 940	28 998	26 405
Instruments dérivés	1 372	1 313	14	124
Juste valeur des instruments financiers		61		
Autres éléments	10	8	220	241
Netting (situation fiscale nette par entité)	-13 789	-3 463	-13 789	-3 463
<b>TOTAL</b>	<b>19 613</b>	<b>16 187</b>	<b>15 443</b>	<b>23 307</b>

VALEUR AU 1ER JANVIER	16 187	23 307
Impôts différés reconnus dans les capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société	- 2	- 110
Impôts différés reconnus dans l'état consolidé du résultat global	3 428	- 7 754
<b>VALEUR AU 30 JUIN 2025</b>	<b>19 613</b>	<b>15 443</b>

L'augmentation des actifs d'impôts différés reflète principalement l'amélioration de la comptabilisation des actifs fiscaux due aux solides performances financières du groupe. Les actifs d'impôts différés les plus significatifs concernent les pertes résultant de la liquidation prévue des entités North. Ces actifs seront principalement compensés par les bénéfices générés par d'autres entités belges, conformément au principe de consolidation fiscale belge (régime d'imposition des groupes). L'augmentation des différences temporelles est principalement attribuable à l'avancement des projets et à la comptabilisation des bénéfices qui en résulte pour des projets tels que O'Sea et Ilot St. Roch en Belgique, et Liewen et Canal au Luxembourg. À des fins de reporting légal, ceux-ci sont comptabilisés selon la méthode du contrat achevé, qui diffère de la comptabilisation basée sur l'avancement du projet comme l'exige la norme IFRS 15.

Immobel et Infinito contribuent pour l'essentiel aux passifs d'impôts différés.

Au 30 juin 2025, Immobel détient des pertes fiscales d'un montant de 157 millions d'euros pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'a été comptabilisé, contre 176 millions d'euros au 31 décembre 2024.

## Note 21. Stocks

Les stocks se composent de bâtiments et de terrains acquis pour le réaménagement et la revente.

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Belgique		452 503	453 524
Luxembourg		179 146	184 618
France		182 526	193 931
Allemagne		96 104	101 366
Pologne		2 551	15 527
Espagne		4 024	3 702
<b>TOTAL STOCKS</b>		<b>916 854</b>	<b>952 669</b>

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	30/06/2025
Belgique	140 274	254 884	57 345	452 503
Luxembourg	1 419	177 727		179 146
France	181 417	1 109		182 526
Allemagne		96 104		96 104
Pologne	182	2 369		2 551
Espagne		4 024		4 024
<b>Total</b>	<b>323 292</b>	<b>536 217</b>	<b>57 345</b>	<b>916 854</b>

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2024
Belgique	135 069	268 052	50 404	453 524
Luxembourg	1 280	183 339		184 618
France	175 499	18 432		193 931
Allemagne		101 366		101 366
Pologne		15 527		15 527
Espagne		3 702		3 702
<b>Total</b>	<b>311 847</b>	<b>590 417</b>	<b>50 404</b>	<b>952 669</b>

Les principaux changements dans les stocks sont dus au développement continu des projets du portefeuille. Les augmentations les plus significatives proviennent de Saint-Antoine en France. Elles sont compensées par des projets résidentiels en France, Eden en Allemagne, la comptabilisation du revenu de Granaria en Pologne et une réduction de valeur sur les stocks liés à Montrouge, d'un montant de 1,7 million d'euros.

Les principaux projets en stock comprennent O'Sea, Isala et Lebeau Sablon en Belgique, Gasperich, Polvermillen et Rue de Hollerich au Luxembourg, Saint-Antoine et Tati en France, ainsi que Gutenberg et Eden en Allemagne.

Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les coûts d'emprunt capitalisés sur les facilités de financement de projets, sur les facilités de financement d'entreprise et sur les obligations était de 4,4 % au 30 juin 2025 (contre 4,3 % au 31 décembre 2024).

Les stocks se décomposent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
<b>STOCKS AU 1ER JANVIER</b>		<b>952 669</b>	<b>1118 165</b>
Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks			
Achats de l'exercice			
Développements		70 438	251 493
Cessions de l'exercice		-115 868	-348 734
Coûts d'emprunts		11 278	17 767
Ecart de conversion		4	122
Réductions de valeurs actées		-1 668	-86 143
<b>MUTATIONS DE L'EXERCICE</b>		<b>-35 816</b>	<b>-165 495</b>
<b>STOCKS AU 30 JUIN 2025 / 31 DECEMBRE 2024</b>		<b>916 854</b>	<b>952 669</b>

Les stocks ont été évalués selon la méthode appliquée par la direction et décrite à la section « 5.13. Principaux jugements et principales sources d'incertitudes liés aux estimations » du Rapport annuel 2024.

Au 30 juin 2025, la réduction de valeur des stocks concerne Montrouge (France), reflétant le prix de vente convenu dans une lettre d'intention.

Les dépréciations de l'année précédente comprenaient la dépréciation des tours Proximus (Belgique), le passage en pertes et profits du projet Arquebusier (Luxembourg), la dépréciation sur la vente de lotissements non stratégiques en France et des ajustements de la valeur de réalisation sur des projets résidentiels et de bureaux en France, en Belgique et en Allemagne.

Composantes par secteur géographique des mouvements de la période : EUR ('000)	Achats/ Développements	Cessions	Coûts d'emprunts	Ecart de conversion	Réductions de valeurs actées	Net
Belgique	42 472	-52 561	9 067			-1 022
Luxembourg	12 912	-19 763	1 379			-5 472
France	12 081	-21 818			-1 668	-11 405
Allemagne	1 768	-7 862	832			-5 262
Pologne	884	-13 864		4		-12 976
Espagne	322					322
<b>Total</b>	<b>70 438</b>	<b>-115 868</b>	<b>11 278</b>	<b>4</b>	<b>-1 668</b>	<b>-35 816</b>

Valeur du stock à récupérer :

EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Endéans 12 mois	249 526	221 467
Au delà de 12 mois	667 328	731 201
La répartition des stocks par type		
Sans permis	254 954	305 778
En développement	618 351	623 720
Projets finis	43 549	23 171

La valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour les titres de créance liés aux immeubles de placement et aux stocks dans leur ensemble s'est élevée à 878 millions d'euros, par rapport à 918 millions d'euros à la fin de 2024, soit une diminution de 39 millions d'euros.

## Note 22. Créances commerciales

Les créances commerciales se réfèrent aux zones géographiques suivantes :

EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Belgique	17 049	18 736
Luxembourg	676	1 647
France	5 075	4 797
Allemagne	6 882	7 780
Pologne	1 602	499
Espagne	456	486
Royaume-Uni		
<b>TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES</b>	<b>31 740</b>	<b>33 945</b>

L'analyse de l'échéancier clients se présente comme suit: EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Echus < 3 mois	7 881	3 848
Echus > 3 mois < 6 mois	505	721
Echus > 6 mois < 12 mois	1 520	643
Echus > 1 an	1 124	2 166

La diminution des créances commerciales est principalement liée au projet Eghezée en Belgique.

## RISQUE DE CRÉDIT

Les créances commerciales se rapportent principalement à des créances pour des entités mises en équivalence ou pour des clients. Le risque de crédit pour ces deux types de créances est considéré comme non significatif. Les créances envers des entités mises en équivalence sont généralement garanties par un actif en cours de développement. Les créances clients sont généralement garanties par l'actif vendu qui sert de collatéral (garantie).

Les dépréciations enregistrées sur les créances commerciales évoluent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
<b>SITUATION AU 1ER JANVIER</b>		439	577
Additions		1	
Réductions			- 138
<b>MUTATIONS DE LA PERIODE</b>		1	- 138
<b>SITUATION AU 30 JUIN 2025 / 31 DECEMBRE 2024</b>		440	439

## Note 23. Actifs de contrats

Les actifs de contrats, provenant de l'application de la norme IFRS 15, se rapportent aux zones géographiques suivantes :

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Belgique		301	420
Luxembourg		4 172	2 693
France		465	8 276
Allemagne			
<b>TOTAL ACTIFS DE CONTRATS</b>		4 938	11 389

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
<b>SITUATION AU 1ER JANVIER</b>		11 389	22 480
Additions		3 194	7 576
Réductions		-9 645	-18 667
<b>MUTATIONS DE LA PERIODE</b>		-6 451	-11 091
<b>SITUATION AU 30 JUIN 2025 / 31 DECEMBRE 2024</b>		4 938	11 389

Les actifs de contrats comprennent les montants auxquels l'entité a droit en échange de biens ou de services qu'elle a déjà fournis à un client, mais pour lesquels le paiement n'est pas encore dû. Lorsqu'un montant devient exigible, il est transféré au compte de créances. Une créance commerciale est comptabilisée dès que l'entité a un droit inconditionnel de percevoir un paiement. Ce droit inconditionnel existe à partir du moment où le paiement devient exigible.

Les créances commerciales, les autres créances et les actifs de contrats sont également soumis à un test de dépréciation conformément aux dispositions de la norme IFRS 9 sur les pertes de crédit anticipées. Ce test ne montre aucun impact potentiel significatif, puisque ces actifs de contrats (et leurs créances connexes) sont généralement couverts par les actifs sous-jacents représentés par l'immeuble à transférer.

Au 30 juin 2025, la variation des actifs de contrats est principalement due à la diminution de l'activité opérationnelle en France.

## Note 24. Acomptes et autres créances

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Autres créances		20 920	29 526
dont : avances et garanties versées			
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer		15 619	18 402
avances et dividendes à recevoir		5 301	11 124
Charges à reporter et produits acquis sur projets en développement		1 434	1 902
charges à reporter		553	683
produits acquis		881	1 219
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS</b>		22 354	31 428

Ces créances sont principalement liées à la TVA chez les entreprises luxembourgeoises (Polvermillen, Frounerbond, Canal Development, ImmoBel Lux) ainsi qu'à d'autres créances chez ImmoBel S.A.

Cette diminution est principalement attribuable au dividende à recevoir au titre du projet Brouck'R à la clôture de l'exercice 2024, qui a été réglé au cours du premier semestre de l'exercice en cours.

## Note 25. Informations relatives à l'endettement financier net

L'endettement financier net du Groupe est le solde entre la trésorerie, les équivalents de trésorerie et les dettes financières (courantes et non courantes). Il s'élève à -764 millions d'euros au 30 juin 2025, par rapport à -801 millions d'euros au 31 décembre 2024.

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)		155 433	181 802
Dettes financières non courantes (-)		444 573	430 580
Dettes financières courantes (-)		474 537	552 047
<b>ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>		<b>-763 677</b>	<b>-800 825</b>

Le ratio d'endettement du Groupe est de 63,9 % au 30 juin 2025, contre 66,7 % au 31 décembre 2024.

Les dettes financières non courantes sont restées stables, tandis que les dettes financières courantes ont diminué en raison de remboursements.

### Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les dépôts en espèces et les avoirs en banque et en caisse s'élèvent à 155 millions d'euros, par rapport à 181 millions d'euros à la fin de 2024, ce qui représente une diminution de 26 millions d'euros.

La répartition de la trésorerie et des équivalents de trésorerie est la suivante :

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Dépôts à terme d'une durée inférieure à 3 mois		91 298	95 409
Valeurs disponibles		64 135	86 393
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>		<b>155 433</b>	<b>181 802</b>

L'explication de la variation de la trésorerie disponible est présentée dans l'état consolidé des flux de trésorerie. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont entièrement disponibles, soit pour distribution aux actionnaires, soit pour financer des projets détenus par les différentes sociétés. 31 millions d'euros de trésorerie disponible sont consacrés à des projets spécifiques visant à achever les travaux de construction en cours, contre 46 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Tous les comptes bancaires sont détenus par des banques ayant la notation « catégorie investissement » ou « investment grade » (notation minimale Baa1/A-).

### Dettes financières

Les dettes financières ont diminué de 64 millions d'euros, en passant de 983 millions d'euros au 31 décembre 2024 à 919 millions d'euros au 30 juin 2025. Pour toute information supplémentaire concernant les emprunts soumis à des conventions, voir les engagements financiers. Les dettes financières se composent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Emprunts obligataires non subordonnés :			
- échéance 14-04-2027 taux de 3,00 % - valeur nominale 75 MEUR		75 000	75 000
- échéance 12-05-2028 taux de 3,00 % - valeur nominale 125 MEUR		125 000	125 000
- échéance 29-06-2026 taux de 4,75 % - valeur nominale 125 MEUR			125 000
Contrats de location		6 269	6 751
Emprunts bancaires		238 304	98 829
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES</b>		<b>444 573</b>	<b>430 580</b>
Emprunts obligataires non subordonnés :			
- échéance 17-10-2025 taux de 3,50 % - valeur nominale 50 MEUR		50 000	50 000
- échéance 29-06-2026 taux de 4,75 % - valeur nominale 125 MEUR		125 000	
Emprunts bancaires		293 972	492 714
Contrats de location		1 607	1 627
Intérêts non échus		3 956	7 706
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES COURANTES</b>		<b>474 536</b>	<b>552 047</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>		<b>919 108</b>	<b>982 627</b>
Dettes financières à taux fixes		375 000	375 000
Dettes financières à taux variables		540 152	599 921
Intérêts non échus		3 956	7 706
Montant des dettes garanties par des sûretés		360 577	387 663
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés		878 007	916 540

Les dettes financières évoluent comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
<b>DETTES FINANCIÈRES AU 1ER JANVIER</b>		<b>982 627</b>	<b>964 128</b>
Dettes relatives aux contrats de location		- 502	-2 453
Dettes contractées		17 947	208 323
Dettes remboursées		-77 214	-186 686
Effets de variation de périmètre			
Mouvements sur emprunts obligataires - Intérêts non échus		-3 750	- 685
Intérêts sur autres emprunts non échus			
<b>VARIATION DE LA PERIODE</b>		<b>-63 519</b>	<b>18 499</b>
<b>DETTES FINANCIÈRES AU 30 JUIN 2025 / 31 DECEMBRE 2024</b>		<b>919 109</b>	<b>982 627</b>

Toutes les dettes financières sont libellées en euros.

À l'exception des obligations, le financement du Groupe et le financement des projets du Groupe sont assurés sur la base d'un taux à court terme, l'Euribor 1 à 12 mois, majoré de la marge commerciale.

À la fin du mois de juin 2025, IMMOBEL a le droit d'utiliser 409 millions d'euros de lignes de financement pour des projets confirmés, dont 361 millions d'euros ont été utilisés. Par comparaison, au 31 décembre 2024, IMMOBEL avait le droit d'utiliser 472 millions d'euros de lignes de financement pour des projets confirmés, dont 380 millions d'euros ont été utilisés. Ces lignes de crédit (crédits de financement de projets) sont propres au développement de certains projets. En outre, une facilité de crédit corporate de 135 millions EUR a été renouvelée le 30 avril 2025, avec une nouvelle échéance fixée au 31 mars 2027.

Le tableau ci-après résume l'échéancier des dettes financières du Groupe :

Au 30 juin 2025

ECHÉANT DANS LA PERIODE COMPRISE ENTRE - EUR ('000)	DE 0 A 1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 3 ANS	DE 3 A 4 ANS	DE 4 A 5 ANS	APRES 5 ANS	Total
Emprunts obligataires	175 000	75 000	125 000				375 000
Crédits Project Financing	257 273	63 824	39 480				360 577
Corporate Credit lines	36 700	135 000					171 700
Commercial paper							
Lease contracts	1 607	1 352	1 200	1 124	1 096	1 496	7 875
Intérêts non échus et coûts amortis	3 956						3 956
<b>MONTANT TOTAL DES DETTES</b>	<b>474 537</b>	<b>275 176</b>	<b>165 680</b>	<b>1 124</b>	<b>1 096</b>	<b>1 496</b>	<b>919 108</b>

Au 31 décembre 2024

ECHÉANT DANS LA PERIODE COMPRISE ENTRE - EUR ('000)	DE 0 A 1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 3 ANS	DE 3 A 4 ANS	DE 4 A 5 ANS	APRES 5 ANS	Total
Emprunts obligataires	50 000	125 000	75 000	125 000			375 000
Crédits Project Financing	281 937	63 199	11 150	24 480			380 766
Corporate Credit lines	203 780						203 780
Commercial paper	7 000						7 000
Lease contracts	1 624	1 383	1 228	1 150	1 122	1 868	8 375
Intérêts non échus et coûts amortis	7 706						7 706
<b>MONTANT TOTAL DES DETTES</b>	<b>552 047</b>	<b>189 582</b>	<b>87 378</b>	<b>150 630</b>	<b>1 122</b>	<b>1 868</b>	<b>982 627</b>

Le tableau ci-dessous résume l'échéance des intérêts sur les passifs financiers du Groupe :

Au 30 juin 2025

ECHÉANT DANS LA PERIODE COMPRISE ENTRE - EUR ('000)	DE 0 A 1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 3 ANS	DE 3 A 4 ANS	DE 4 A 5 ANS	APRES 5 ANS	Total
Emprunts obligataires	12 444	5 513	3 236				21 193
Crédits Project Financing	10 299	2 398	1 198				13 895
Corporate Credit lines	6 318	4 471					10 789
Commercial paper							
Lease contracts	32	28	23	21	20	29	153
<b>MONTANT TOTAL DES INTERÊTS</b>	<b>29 092</b>	<b>12 409</b>	<b>4 458</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>29</b>	<b>46 030</b>

Au 31 décembre 2024

ECHÉANT DANS LA PÉRIODE COMPRISE ENTRE - EUR (000)	DE 0 A 1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 3 ANS	DE 3 A 4 ANS	DE 4 A 5 ANS	APRES 5 ANS	Total
Emprunts obligataires	13 328	8 896	4 379	1 346			27 948
Crédits Project Financing	13 605	3 470	1 454	615			19 144
Corporate Credit lines	4 240						4 240
Commercial paper							
Lease contracts	30	26	22	20	19	33	149
<b>MONTANT TOTAL DES INTERÊTS</b>	<b>31 203</b>	<b>12 391</b>	<b>5 854</b>	<b>1 981</b>	<b>19</b>	<b>33</b>	<b>51 481</b>

## RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Pour couvrir son exposition aux taux d'intérêt variables, la société utilise divers types d'instruments financiers.

Plafonnement du taux d'intérêt (CAP)

- En mars 2019, la société a conclu des accords visant à plafonner le taux d'intérêt à 3 % sur une partie de la dette financière liée à un montant nominal de 18 millions d'euros pour la période allant du 22 mai 2019 au 22 août 2026.
- En janvier 2023, la Société a conclu un accord visant à plafonner le taux d'intérêt à 4 % sur une partie de la dette financière liée à un montant nominal de 100 millions d'euros pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Swap de taux d'intérêt

La société a recours à des swaps de taux d'intérêt pour convertir une partie de son exposition au taux d'intérêt variable en taux d'intérêt fixe afin de réduire le risque d'augmentation du taux d'intérêt Euribor. Les swaps de taux d'intérêt remplacent le taux Euribor par un taux d'intérêt fixe chaque année sur l'encours.

Immobel a conclu les swaps de taux d'intérêt suivants :

swaps de taux d'intérêts - (000) Société	ENCOURS	DEVISE	TAUX D'INTÉRÊT FIXE	DATE DE DEBUT	DATE DE FIN
Immobel	100 000	EUR	197,95bps	30-06-26	31-12-27
Immobel	100 000	EUR	201,05bps	31-12-26	31-12-27
Immobel	100 000	EUR	242,5 bps	28-06-24	31-12-26
Immobel	75 000	EUR	271,4 bps	31-12-25	31-12-26
Immobel	75 000	EUR	271,4 bps	31-12-25	31-12-26
Immobel	36 667	EUR	301,5 bps	29-12-23	31-12-25
Immobel	36 667	EUR	301,5 bps	28-03-24	31-12-25
Immobel	36 667	EUR	301,5 bps	27-05-24	31-12-25
Immobel	200 000	EUR	304 bps	01-07-24	30-06-26
Immobel	100 000	EUR	215 bps	31-12-26	31-12-27
Immobel	66 667	EUR	218,1 bps	31-12-26	31-12-27
Infinito	5 000	EUR	249 bps	11-12-23	31-10-26
Infinito	5 000	EUR	265 bps	30-04-24	31-07-26
Infinito Holding	19 550	EUR	249 bps	30-04-24	31-10-26
Infinito Holding	19 550	EUR	265 bps	30-04-24	31-07-26

Les caps et les swaps de taux d'intérêt sont formellement désignés et qualifiés comme couverture de flux de trésorerie et sont comptabilisés dans le bilan consolidé sous les autres actifs financiers courants et non courants pour un montant total de 0,4 million d'euros, et dans les instruments financiers dérivés sous les passifs non courants, pour un montant total de 6,3 millions d'euros.

Les différents caps et swaps de taux d'intérêt font que la position totale d'encours de la dette financière d'Immobel est entièrement couverte au mois de juin 2025 (100 % au mois de décembre 2024). Toutefois, une augmentation de 1 % du taux d'intérêt se traduirait par une augmentation annuelle de la charge d'intérêt sur la dette de 0,7 million d'euros au mois de juin 2025 (1 million d'euros au mois de décembre 2024), ce qui reflète la marge entre le taux Euribor au 30 juin 2025 et le pourcentage plafonné.

## Informations sur la juste valeur des instruments financiers

Le tableau suivant répertorie les différentes catégories d'actifs et de passifs financiers avec leur valeur comptable au bilan et leur juste valeur respective et ventilée selon la catégorie d'évaluation.

La juste valeur des instruments financiers est déterminée comme suit :

- Si leur échéance est à court terme (par exemple : créances et dettes commerciales), la juste valeur est présumée proche du coût amorti.
- Pour les dettes à taux fixe, sur la base de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs, estimés sur la base des taux du marché à la clôture de l'exercice comptable.
- Pour les dettes à taux variable, la juste valeur est présumée proche du coût amorti, étant donné que les spreads de crédit à la clôture de l'exercice comptable n'ont aucune incidence significative sur la juste valeur.
- Pour les avances aux coentreprises et entreprises associées, la juste valeur est supposée être proche de la valeur comptable, compte tenu de la nature des avances et de la situation financière des entités bénéficiaires.
- Pour les instruments financiers dérivés, la juste valeur est déterminée sur la base de la valeur actualisée des flux de trésorerie estimés sur la base des courbes des taux d'intérêt à terme. Cette valeur est communiquée par l'institution financière contrepartie.
- Pour les obligations cotées, sur la base de la cotation à la clôture de l'exercice comptable.

L'évaluation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers peut être caractérisée de l'une des manières suivantes :

- Niveau 1 : la juste valeur des actifs et passifs financiers assortis de conditions générales et négociés sur les marchés liquides actifs est déterminée par rapport aux prix cotés sur les marchés actifs pour des actifs et passifs identiques,
- Niveau 2 : la juste valeur des autres actifs et passifs financiers est déterminée selon des modèles de valorisation généralement acceptés, sur la base de l'analyse de la valeur actualisée des flux de trésorerie, en utilisant des prix de transactions courantes observables sur le marché et des cotations des courtiers pour des instruments similaires. Ceci concerne principalement des instruments financiers dérivés,
- Niveau 3 : la juste valeur des actifs et passifs financiers restants est dérivée de techniques d'évaluation qui incluent des données non fondées sur des données de marché observables.

EUR ('000)	Montants comptabilisés conformément à IFRS 9					
	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable 30/06/2025	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats	Juste valeur 30/06/2025	Cash flow hedging 30/06/2024
<b>ACTIFS</b>						
		155 433	155 433		155 433	
		359			359	
		54			54	
		97 143	97 143		97 143	
<b>TOTAL</b>		<b>252 989</b>	<b>252 576</b>		<b>252 989</b>	
<b>PASSIFS</b>						
		375 000	375 000		364 103	
		544 109	544 109		544 109	
		6 302			6 302	
		18 390	18 390		18 390	
<b>TOTAL</b>		<b>943 801</b>	<b>937 499</b>		<b>932 904</b>	

EUR ('000)	Montants comptabilisés conformément à IFRS 9					
	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable 31/12/2024	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats	Juste valeur 31/12/2024	Cash flow hedging 31/12/2024
<b>ACTIFS</b>						
		181 802	181 802		181 802	
		1 126			1 126	
		349			349	
		102 029	102 029		102 029	
<b>TOTAL</b>		<b>285 306</b>	<b>283 831</b>		<b>285 306</b>	
<b>PASSIFS</b>						
		375 000	375 000		341 548	
		607 627	607 627		607 627	
		6 605			6 605	
		20 669	20 669		20 669	
<b>TOTAL</b>		<b>1009 901</b>	<b>1003 296</b>		<b>976 449</b>	

La société n'a apporté aucune modification à sa politique de gestion des risques financiers au cours du premier semestre 2025.

## RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le risque de liquidité est le risque que la Société n'ait pas suffisamment de liquidités pour rembourser ses facilités de financement de projets ou d'entreprise à l'échéance.

La Société dispose des facilités suivantes qui arriveront à échéance dans les 12 prochains mois au niveau de ses entités consolidées par intégration globale :

### a. Facilités de financement de projets :

Projet	Montant EUR ('000)	Échéance
Rueil Malmaison	14 944	03-2026
Saint Antoine	34 536	03-2026
Montrouge	4 200	06-2026
TotalEnergies	28 000	05-2026
Isala	49 100	10-2025
Gutenbergstrasse	38 407	12-2025
Tati	41 000	03-2026
Lebeau	44 769	12-2025
Héros	2 317	12-2025

### b. Obligations et lignes de crédit d'entreprise :

- Échéance de l'emprunt obligataire 17-10-2025 à 3,50 % – montant nominal 50 MEUR
- Échéance de l'emprunt obligataire 29-06-2026 à 4,75 % – montant nominal 125 MEUR
- Ligne de crédit Landbanking – 36,7 MEUR

Toutes les facilités de financement de projets sont cantonnées au niveau des entités ad hoc du projet, sans aucun recours contre Immobil S.A. Au cas où l'une des entités ad hoc du projet ne rembourserait pas une facilité de financement de projet à l'échéance, il en résulterait un défaut de paiement. En cas de défaut de paiement, les prêteurs du financement de projet concerné ont le droit de rendre le financement exigible par anticipation et de réclamer le remboursement immédiat de ces facilités. De plus, la situation susmentionnée pourrait déclencher certaines clauses de défaut croisé liées à d'autres facilités de financement de projets existantes. Il convient toutefois de noter que nos clauses de défaut croisé sont généralement limitées au niveau de l'emprunteur et que ce risque est, par conséquent, considéré comme faible.

Au cas où Immobil S.A. ne rembourserait pas l'une des obligations susmentionnées à l'échéance, il en résulterait un défaut de paiement dans le cadre des émissions d'obligations concernées, ce qui donnerait aux détenteurs d'obligations le droit de rendre ces obligations exigibles par anticipation et d'en réclamer le remboursement immédiat. Si ces obligations sont rendues exigibles par anticipation, les détenteurs d'obligations et les prêteurs, dans le cadre des autres conventions de crédit et émissions d'obligations existantes au niveau d'Immobilier S.A., ont le droit de rendre leurs financements exigibles par anticipation.

Sur la base des discussions en cours avec les banques, rien n'indique que les facilités de financement de projets arrivant à échéance au cours des 12 prochains mois, qui ne sont pas prévus pour être remboursés, ne seront pas prolongées ni converties en financement de construction :

Projet	Montant EUR ('000)	Échéance	Action prévue
Rueil Malmaison	14 944	03-2026	Prolongation sauf en cas de vente
Saint Antoine	34 536	03-2026	Prolongation sauf en cas de vente
Montrouge	4 200	06-2026	Remboursement
TotalEnergies	28 000	05-2026	Conversion en financement de construction
Isala	49 100	10-2025	Conversion en financement de construction
Gutenbergstrasse	38 407	12-2025	Prolongation
Tati	41 000	03-2026	Conversion en financement de construction
Lebeau	44 769	12-2025	Conversion en financement de construction
Héros	2 317	12-2025	Remboursement

La ligne de crédit Landbanking susmentionnée sera prolongée et, d'après les négociations en cours, rien n'indique que ce ne sera pas le cas.

Les obligations susmentionnées seront remboursées en utilisant les soldes de trésorerie actuels et les entrées de trésorerie attendues de ses projets résidentiels et de bureaux. La probabilité d'un déficit est jugée faible, compte tenu des facteurs suivants :

- Les ventes de nos principaux projets résidentiels sont restées stables et font l'objet d'un suivi hebdomadaire permanent pour garantir des performances constantes.
- Les négociations pour la vente de plusieurs bureaux progressent favorablement, bien que chaque vente individuelle représente une part relativement faible des entrées de trésorerie globales.
- La société évalue continuellement la vente potentielle d'actifs ou d'espaces de bureaux supplémentaires afin de renforcer le flux de trésorerie et d'optimiser les performances du portefeuille.

## RISQUE DE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

Immobilier est tenue de respecter les engagements et obligations spécifiés dans sa documentation de prêt (qui inclut des obligations et des facilités de crédit). Cela comprend le maintien d'un niveau minimum de fonds propres, un ratio maximum d'endettement, un ratio stocks/dettes financières nettes minimum et un seuil minimum de liquidités. Durant le premier semestre 2025, l'entreprise a respecté avec succès tous ces engagements financiers.

Au cas où Immobil ne respecterait pas l'un de ces engagements, il pourrait en résulter un défaut de paiement dans le cadre des émissions d'obligations ou des accords de crédit concernés (sous réserve des délais de grâce

et du droit de renonciation nécessaires), ce qui donnerait aux détenteurs d'obligations ou aux prêteurs le droit de rendre ces financements exigibles par anticipation et d'en réclamer le remboursement immédiat. Si ces financements sont rendus exigibles par anticipation, les détenteurs d'obligations et les prêteurs dans le cadre des autres accords de crédit et émissions d'obligations existants au niveau d'Immobel S.A. ont le droit de rendre leurs financements exigibles par anticipation.

La probabilité d'une violation de ces engagements au cours des 12 prochains mois est jugée faible, car Immobel s'attend, au cours de cette période, à renouer avec la rentabilité tout en réduisant sa dette nette et en générant des flux de trésorerie suffisants, en plus de la marge existante au 30 juin 2025. Cette supposition s'appuie sur les facteurs suivants :

- a. Les ventes de nos principaux projets résidentiels sont restées stables et font l'objet d'un suivi hebdomadaire permanent pour garantir des performances constantes.
- b. Les négociations pour la vente de plusieurs bureaux progressent favorablement, bien que chaque vente individuelle représente une part relativement faible des entrées de trésorerie globales.
- c. La société évalue continuellement la vente potentielle d'actifs ou d'espaces de bureaux supplémentaires afin de renforcer le flux de trésorerie et d'optimiser les performances du portefeuille.

## RISQUE DE FLUCTUATION DES MONNAIES ÉTRANGÈRES

Le Groupe dispose d'une couverture limitée du risque de change sur ses activités. La monnaie fonctionnelle des projets en cours de développement en Pologne et des activités au Royaume-Uni est convertie respectivement de PLN en EUR (à l'exception du Central Point dont la gestion se fait en EUR) et de GBP en EUR, avec un impact sur les autres éléments du résultat global.

## Note 26. Dettes commerciales

Cette rubrique se ventile comme suit par zone géographique :

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Belgique		22 494	26 002
Luxembourg		4 610	4 069
France		8 059	17 302
Allemagne		8 098	2 093
Pologne		927	1 846
Espagne		4 041	4 075
Royaume-Uni			11
<b>TOTAL DETTES COMMERCIALES</b>		<b>48 229</b>	<b>55 398</b>

Les dettes commerciales sont principalement liées aux projets O'sea et Ilot St Roch en Belgique, et Eden en Allemagne. En France, une baisse significative a été enregistrée, reflétant la diminution du nombre de projets en cours

## Note 27. Passifs de contrats

Les passifs de contrats, provenant de l'application de la norme IFRS 15, se rapportent aux zones géographiques suivantes :

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Belgique		23 214	15 461
Luxembourg		2 904	6 027
France		2 854	1 657
Allemagne			8 222
Pologne		2 089	13 522
<b>TOTAL PASSIFS DE CONTRATS</b>		<b>31 061</b>	<b>44 889</b>

La diminution des passifs de contrats est principalement due aux projets Eden en Allemagne et Granaria en Pologne ; elle est partiellement compensée par une augmentation du projet O'Sea en Belgique.

Les passifs de contrats comprennent les montants reçus par l'entité à titre de compensation pour des biens ou des services qui n'ont pas encore été fournis au client. Ils sont réglés par comptabilisation « future » des produits lorsque les critères de la norme IFRS 15 pour la comptabilisation des produits ont été remplis.

Tous les montants figurant dans les passifs de contrats concernent des activités résidentielles pour lesquelles les recettes sont comptabilisées au fil du temps, à l'exception de la Pologne où les recettes seront comptabilisées à la livraison, ce qui crée des écarts entre les paiements et la réalisation des bénéfices.

## Note 28. Dettes sociales, TVA, charges à imputer et autres montants à payer

Les composantes de ce compte sont les suivantes :

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Dettes sociales		1 086	1 276
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer		5 502	14 621
Charges à imputer		1 188	5 874
Autres dettes		4 583	6 901
<b>TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS</b>		<b>12 359</b>	<b>28 672</b>

La diminution de la TVA à payer est principalement liée au règlement de la TVA pour le projet Granaria en Pologne. Les charges à imputer ont diminué, reflétant les provisions pour coûts prévus enregistrées à la fin de 2024 liées à l'achèvement du projet Granaria.

## Note 29. Variation du fonds de roulement

La variation du fonds de roulement par nature s'établit comme suit :

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Stocks, incluant les acquisitions et ventes de filiales détentrices d'un projet dédié		45 430	97 242
Créances à moins d'un an		13 762	1 210
Charges à reporter et produits à recevoir		468	16 325
Dettes commerciales, y compris les passifs de contrats		-20 997	-61 879
Dettes à payer au titre des impôts et de la sécurité sociale		-9 308	3 429
Charges à payer et produits constatés d'avance		-4 455	-16 121
Autres dettes		-2 551	922
<b>VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT</b>		<b>22 349</b>	<b>41 128</b>

Les changements dans les contributeurs au fonds de roulement sont abordés dans les notes respectives plus haut dans ce rapport.

## Note 30. Saisonnalité des résultats

En raison du caractère intrinsèque des activités de l'entreprise, le développement immobilier, les résultats du premier semestre 2025 ne peuvent pas être extrapolés à l'ensemble de l'année. Ces résultats dépendent des transactions finales effectuées avant le 31 décembre 2025.

## **Note 31. Continuité d'exploitation**

Sur la base des lignes de crédit disponibles et engagées et des liquidités disponibles, et compte tenu du modèle de prévision des liquidités avec ses différents scénarios reflétant l'environnement économique actuel, la continuité d'exploitation de la société reste appropriée et confirme les bonnes perspectives du Groupe. Le groupe continue de plus à bénéficier de différentes options pour gérer ses besoins de trésorerie à court terme, comme le report du lancement de nouveaux projets de développement tant qu'un objectif raisonnable de prévente n'a pas été atteint, la recherche de partenaires afin de co-développer des projets importants ou encore l'accélération de la sortie des projets. De plus, il n'est pas soumis à des engagements d'acquisition significatifs en 2025 et dispose d'une marge de manœuvre suffisante en ce qui concerne les engagements liés aux obligations.

## **Note 32. Événements significatifs postérieurs à la clôture intermédiaire**

Après la clôture de l'exercice comptable, ImmoBel a conclu la vente de son immeuble de bureaux, situé au 2 square Sainctelette à Bruxelles, à AWEX et WBI qui ont exercé leur option d'achat à l'expiration d'un contrat de bail de 27 ans. Nous faisons référence au communiqué de presse publié le 28 août 2025.

Aucun autre événement significatif n'est survenu entre la date de clôture du 30 juin 2025 et le 11 septembre 2025, date à laquelle les états financiers ont été approuvés par le conseil d'administration.

## **Note 33. Parties liées**

Les transactions des parties liées décrites dans la note 31 des Notes sur les états financiers consolidés du Rapport annuel au 31 décembre 2024 n'ont pas changé de manière significative à la fin du mois de juin 2025.

### III. Déclaration de la direction

A<sup>3</sup> Management BV, représentée par M. Marnix Galle en sa qualité de président exécutif du conseil d'administration et KB Financial Services BV, représentée par M. Karel Breda en sa qualité de Chief Financial Officer déclarent, qu'à leur connaissance :

- le rapport intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants et, le cas échéant, des principales transactions entre parties liées survenues au cours des six premiers mois de l'exercice, et de leur incidence sur le jeu d'états financiers résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice ;
- le jeu d'états financiers résumés, établi conformément aux normes comptables applicables et ayant fait l'objet d'une revue par le commissaire, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats du Groupe ImmoBel et de ses filiales.

## IV. Rapport du commissaire



### **Rapport du commissaire au conseil d'administration d'Immobel SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de 6 mois close le 30 juin 2025**

#### **Introduction**

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé résumé de la situation financière d'Immobel SA arrêté au 30 juin 2025 ainsi que des états consolidés résumés du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et l'état consolidé résumé du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). Le conseil d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

#### **Etendue de l'examen limité**

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.



*Rapport du commissaire au conseil d'administration d'Immobel SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de 6 mois close le 30 juin 2025*

## Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de 6 mois close le 30 juin 2025 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Zaventem, le 11 septembre 2025

KPMG Réviseurs d'Entreprises  
Commissaire  
représentée par

Filip De Bock  
(Signature)  
Digitally signed by  
Filip De Bock  
(Signature)  
Date: 2025.09.11  
15:35:53 +02'00'

Filip De Bock  
Réviseur d'Entreprises

Frederic Poesen  
(Authentication)  
Digitally signed by  
Frederic Poesen  
(Authentication)  
Date: 2025.09.11  
15:02:56 +02'00'

Frederic Poesen  
Réviseur d'Entreprises