



TUSSENTIJD VERSLAG

OP 30 JUNI 2025

INHOUDSOPGAVE

I.	Tussentijds bestuursverslag	2
A.	Hoogtepunten	2
B.	Projectoverzicht	4
II.	Tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële overzichten	7
A.	Verkorte geconsolideerde resultatenrekening en overige totaalresultaat (in duizenden EUR)....	7
B.	Verkort geconsolideerd overzicht van de financiële toestand (in duizenden EUR).....	8
C.	Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizenden EUR)	9
D.	Verkort geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizenden EUR)	10
E.	Toelichtingen bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde jaarrekening	11
III.	Verklaring van het bestuur	42
IV.	Verslag van de commissaris	43

I. Tussentijds bestuursverslag

A. Hoogtepunten

IMMOBEL BOEKT STERKE RESULTATEN IN EERSTE JAARHEFT 2025 EN VERWACHT JAAROMZET AAN DE BOVENKANT VAN DE PROGNOSE

Immobel behaalde in de eerste jaarhelft van 2025 een netto resultaat van 31,5 miljoen euro, met enkele belangrijke transacties die de resultaten boven de verwachtingen deden uitkomen en de groep positioneren richting de bovenkant van de jaaromzetprognose van 300 tot 400 miljoen euro. Deze prestatie benadrukt de strategische focus van Immobel en de solide basis van de activa, en geven extra dynamiek voor de tweede jaarhelft. Voor de komende periode behoudt Immobel een voorzichtige kijk op de groeivoorzichten in haar kernmarkten. De eerste tekenen van herstel bieden een gunstige uitgangspositie voor duurzame waardecreatie op lange termijn.

Na de halfjaarafsluiting rondde Immobel de verkoop af van het Sainctelette-kantoorgebouw in Brussel aan AWEX en WBI. Deze transactie zal in de tweede helft van 2025 verder bijdragen aan de financiële resultaten van de groep.

Financiële update H1 2025

- **Netto resultaat:** winst van 31,5 miljoen euro, tegenover een verlies van 89,1 miljoen euro in H1 2024. Dit herstel is voornamelijk te danken aan de succesvolle commercialisering van projecten zoals Brouck'R, Kiem2050 en O'Sea, en de verkoop van het ontwerp en de bouwvergunning voor de Proximus Towers voor 18 miljoen euro.
- **Bedrijfsopbrengsten:** 149 miljoen euro (211 miljoen euro interne visie), tegenover 114 miljoen euro (137 miljoen euro interne visie) in H1 2024.
- **Resultaat voor financieel resultaat en belastingen:** 26 miljoen euro, een sterke verbetering ten opzichte van -88 miljoen euro in H1 2024. Dit is te danken aan de goede prestaties van residentiële ontwikkelingen en projectlanceringen. De waardeverminderingen bleven beperkt tot -1,7 miljoen euro (tegenover -86 miljoen euro in H1 2024).
- **Financieel resultaat:** -5 miljoen euro, hoofdzakelijk door de gemiddelde interestkost van 4,4% (ongewijzigd ten opzichte van eind 2024, tegenover 3,8% in H1 2024) en wisselkoerseffecten (tegenover -1 miljoen euro in H1 2024).
- **Belastingen:** 10,2 miljoen euro (tegenover -0,2 miljoen euro vorig jaar), voornamelijk dankzij de activering van uitgestelde belastingen, mogelijk gemaakt door de sterke resultaten van Immobel.

- **Geannualiseerde huurinkomsten:** meer dan 8 miljoen euro, op schema om 16 miljoen euro in 2025 te bereiken.
- **Liquiditeitspositie:** 155 miljoen euro (179 miljoen euro interne visie), wat Immobel in staat stelt om aan haar financiële verplichtingen in de komende 12 maanden te voldoen, inclusief de obligatieleningen van 50 miljoen euro en 125 miljoen euro, die respectievelijk in oktober 2025 en juni 2026 vervallen
- **Gearing ratio:** verbeterd tot 64%, tegenover 67% eind 2024.
- **Totale activa:** 1,5 miljard euro tegenover 1,6 miljard euro eind 2024 (gewaardeerd aan kostprijs).
- **Portefeuille:** 71% van de portefeuille bestaat uit residentieel vastgoed, op een totale Gross Development Value (GDV) van 4 miljard euro.
- **Vergunningen:** behalen van definitieve vergunningen op schema voor projecten ten belope van een GDV van 200 -400 miljoen euro, voornamelijk in Luxemburg en Duitsland, wat het totaal aan vergunde GDV op 2 miljard euro brengt.

Business update H1 2025

- Verkoop afgerond aan de Nationale Loterij van 4.500 m² bijkomende kantoorruimte in Brouck'R, een gemengd project in Brussel. Alle kantoor- en aanliggende retailunits zijn nu verkocht.
- Verkoopdoelstelling van meer dan 900 residentiële eenheden in 2025, waarvan er in de eerste jaarhelft al 588 verkocht zijn. Verhuur van een pand ontwikkeld door Immobel aan Brunello Cucinelli voor hun flagship store op een toplocatie in de Rue Saint-Honoré, Parijs.
- Red Bull vestigde zijn Franse hoofdzetel in een door Immobel ontwikkeld pand op een prestigieuze locatie in de Marais-wijk in Parijs.
- Start van de werken aan het project Kiem2050 in Luxemburg.

B. Projectoverzicht

Overzicht van de belangrijkste projecten in de portefeuille van de Immobel Groep op 30 Juni 2025 (gerangschikt naar projectoppervlakte).

België

Project	Oppervlakte (x1000 m ²)	Locatie	Type	Constructie	Oplevering	Aandeel Immobel
Slachthuissite	240	Antwerpen	Residentieel	Q2 2022	2030+	30%
O'Sea	103	Oostende	Residentieel	Q1 2017	2030+	100%
Oxy	74	Brussel	Gemengd	Q1 2024	Q4 2026	50%
Key West	63	Brussel	Gemengd	Q3 2030	2030+	50%
Universalis Park 3	55	Brussel	Gemengd	Q2 2029	2030+	50%
Panorama	TBD	Brussel	Gemengd	Q3 2020	2030+	40%
Multi	46	Brussel	Kantoren	Q1 2019	Q1 2022	50%
Lebeau	40	Brussel	Gemengd	Q4 2025	Q3 2029	100%
Brouck'R	38	Brussel	Gemengd	Q4 2024	Q2 2028	50%
Universalis Park 2	35	Brussel	Residentieel	Q4 2024	Q1 2029	50%
Îlot Saint-Roch	35	Nijvel	Residentieel	Q1 2022	Q1 2027	100%
Isala	34	Brussel	Gemengd	Q1 2026	Q4 2027	76%
Lalys	30	Astene	Residentieel	Q3 2020	Q1 2027	100%
't Park	30	Tielt	Residentieel	Q1 2023	Q3 2026	100%
Cala	20	Luik	Kantoren	Q3 2018	Q4 2020	30%
Bree	19	Bree	Residentieel	Q3 2019	Q4 2024	30%
Domaine du Fort	15	Barchon	Residentieel	Q3 2020	Q3 2026	100%
Saintelette	15	Brussel	Kantoren	N/A	N/A	100%
The Commodore	13	Brussel	Residentieel	Q2 2024	Q3 2026	100%
The Muse	9	Brussel	Kantoren	Q1 2024	Q1 2026	20%
Les Cinq Sapins	9	Waver	Residentieel	Q1 2019	Q1 2024	100%
Héros Uccle	4	Brussel	Residentieel	Q4 2022	Q4 2025	100%

Frankrijk

Project	Oppervlakte (x1000 m²)	Locatie	Type	Constructie	Oplevering	Aandeel Immobel
Fort d'Aubervilliers (flot A)	18	Aubervilliers	Residentieel	Q4 2021	Q3 2025	50%
Rueil-Malmaison	11	Rueil-Malmaison	Gemengd	N/A	N/A	100%
Paris 14 / Montrouge	9	Parijs	Kantoren	N/A	N/A	100%
Tati – La passerelle neo barbes	9	Parijs	Gemengd	Q4 2026	Q1 2028	100%
Osny	9	Osny	Residentieel	Q3 2022	Q3 2025	60%
Richelieu	6	Parijs	Kantoren	Q3 2024	Q3 2026	10%
Saint-Antoine	5	Parijs	Gemengd	Q4 2022	Q2 2025	100%
Saint-Honoré	3	Parijs	Gemengd	Q1 2023	Q4 2024	10%

Luxemburg

Project	Oppervlakte (x1000 m²)	Locatie	Type	Constructie	Oplevering	Aandeel Immobel
Polvermillen	33	Luxemburg	Gemengd	Q4 2026	2030+	100%
Kiem 2050	21	Luxemburg	Residentieel	Q2 2025	Q3 2028	70%
Liewen	15	Mamer	Residentieel	Q3 2022	Q1 2028	100%
Total Gasperich	13	Luxemburg	Residentieel	Q1 2027	Q2 2029	100%
Rue de Hollerich	12	Luxemburg	Gemengd	Q3 2027	2030+	100%
Thomas	9	Strassen	Kantoren	Q4 2027	Q4 2029	100%
River Place	8	Luxemburg	Residentieel	Q3 2025	Q3 2027	100%
Canal 44	6	Esch-sur-Alzette	Residentieel	Q2 2021	Q1 2025	100%
The Frame	4	Luxemburg	Kantoren	Q3 2026	Q3 2028	20%

Polen

Project	Oppervlakte (x1000 m²)	Locatie	Type	Constructie	Oplevering	Aandeel Immobel
Central Point	28	Warschau	Kantoren	Q2 2018	Q4 2021	50%

Duitsland

Project	Oppervlakte (x1000 m²)	Locatie	Type	Constructie	Oplevering	Aandeel Immobil
Gutenberg	26	Berlijn	Gemengd	Q3 2026	Q4 2028	100%
Eden	20	Frankfurt	Residentieel	Q3 2019	Q2 2023	100%

Spanje

Project	Oppervlakte (x1000 m²)	Locatie	Type	Constructie	Oplevering	Aandeel Immobil
Four Seasons Marbella Resort	72	Marbella	Leisure	Q2 2027	2030+	50%

Verenigd koninkrijk

Project	Oppervlakte (x1000 m²)	Locatie	Type	Constructie	Oplevering	Aandeel Immobil
White Rose Park	49	Leeds	Kantoren	N/A	N/A	50%

II. Tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële overzichten

A. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening en overige totaalresultaat (in duizenden EUR)

	TOELICHTINGEN	30/06/2025	30/06/2024
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		149.222	113.553
Omzet	7	145.389	108.272
Huurinkomsten	8	2.885	3.173
Overige bedrijfsopbrengsten	9	948	2.108
BEDRIJFSKOSTEN		-127.830	-193.907
Kostprijs van de omzet	10	-115.868	-102.053
Waardeverminderingen op voorraden en vastgoedbeleggingen	11	-1.668	-85.970
Administratiekosten	12	-10.294	-5.884
BEDRIJFSRESULTAAT		21.391	-80.354
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN			-11
Winsten (verliezen) op de verkoop van verbonden ondernemingen			-11
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		4.560	-7.619
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting	13	4.560	-7.619
RESULTAAT VOOR FINANCIEEL RESULTAAT EN BELASTINGEN		25.951	-87.983
Renteopbrengsten		3.083	3.597
Rentelasten		-7.933	-6.060
Overige financiële opbrengsten		1.033	2.011
Overige financiële kosten		-915	-423
FINANCIEEL RESULTAAT	14	-4.731	-875
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		21.220	-88.858
Belastingen	15	10.176	-167
RESULTAAT VAN DE PERIODE		31.395	-89.025
Aandeel van de minderheidsbelangen		-116	113
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		31.512	-89.138
RESULTAAT VAN DE PERIODE		31.395	-89.025
Andere elementen van het totaalresultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		76	3.284
Omrekeningsverschillen		1.257	267
Cash flow hedging		-1.181	3.017
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT		76	3.284
TOTAALRESULTAAT VAN DE PERIODE		31.471	-85.741
Aandeel van de minderheidsbelangen		-118	233
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		31.589	-85.974
WINST PER AANDEEL (€) (BASIS /VERWATERD)	16	3,08	-8,87

B. Verkort geconsolideerd overzicht van de financiële toestand (in duizenden EUR)

ACTIVA	TOELICHTINGEN	30/06/2025	31/12/2024
VASTE ACTIVA		349.892	330.536
Immateriële vaste activa		1.606	1.648
Materiële vaste activa		2.467	2.883
Activa opgenomen als gebruiksrecht	17	7.534	8.175
Vastgoedbeleggingen	18	52.779	53.017
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19	173.653	170.838
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19	90.867	76.112
Uitgestelde belastingvorderingen	20	19.613	16.187
Overige financiële vaste activa		54	349
Garanties en deposito's		1.319	1.328
VLOTTENDE ACTIVA		1.138.687	1.239.125
Vorraden	21	916.854	952.669
Handelsvorderingen	22	31.740	33.945
Contractactiva	23	4.938	11.389
Fiscale vorderingen		733	848
Vooruitbetalingen en overige vorderingen	24	22.354	31.428
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19	6.276	25.918
Overige financiële vlottende activa		359	1.126
Geldmiddelen en kasequivalenten	25	155.433	181.802
TOTAAL ACTIVA		1.488.579	1.569.661

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	TOELICHTINGEN	30/06/2025	31/12/2024
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		431.696	400.167
EIGEN VERMOGEN TOEKOMEND AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTS		413.170	381.461
Kapitaal en uitgiftepremie		103.678	103.678
Ingehouden winsten		309.323	277.692
Reserves		170	92
MINDERHEIDSBELANGEN		18.526	18.706
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		463.229	460.735
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		243	243
Uitgestelde belastingschulden	20	15.443	23.307
Financiële schulden	25	444.573	430.580
Afgeleide financiële instrumenten	25	2.970	6.605
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		593.654	708.759
Voorzieningen		2.206	2.364
Financiële schulden	25	474.537	552.047
Afgeleide financiële instrumenten	25	3.332	
Handelsschulden	26	48.229	55.398
Contract verplichtingen	27	31.061	44.889
Fiscale schulden		3.542	4.719
Sociale schulden, btw en andere belastingschulden	28	6.589	15.897
Overlopende rekeningen en overige te betalen bedragen	28	5.771	12.775
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19	18.390	20.669
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.488.579	1.569.661

C. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizenden EUR)

	TOELICHTINGEN	30/06/2025	30/06/2024
Bedrijfsresultaat		21.391	-80 354
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	11 + 12	3.213	87 689
Wijziging van voorzieningen en andere niet-uitbetaalde elementen		1.134	-1 272
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		25.738	6 063
Schommeling van het bedrijfskapitaal	29	22.349	-17 227
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BELASTINGEN		48.087	-11 164
Betaalde belastingen	15	-2.068	1 446
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		46.019	-9 718
Aanschaffingen van immateriële, materiële vaste activa en overige investeringen		-268	-2 297
Verkopen van immateriële, materiële vaste activa en overige investeringen		183	130
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19	16.610	24 956
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19	-7.685	-37 138
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19	430	4 987
Ontvangen rente (*)	14	790	765
Verkoop van verbonden ondernemingen			- 11
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		10.059	-8 608
Opbrengsten uit leningen	25	17.947	34 506
Terugbetaling leningen	25	-77.716	-26 965
Betaalde rente (*)	14	-22.562	-15 717
Betaalde bruto dividenden		-117	-5 545
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-82.448	-13 721
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		-26.370	-32 047
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE		181 802	132 080
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE		155 433	100 034

(*) De cijfers van 30 juni 2024 zijn aangepast om het effect van aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen in rekening gebrachte rente en aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen verschuldigde rente buiten beschouwing te laten, aangezien deze niet op kasbasis zijn verrekend.

D. Verkort geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizenden EUR)

	KAPITAAL EN UITGIFTE- PREMIE	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	EIGEN AANDELEN RESERVE	RESERVES IN VERBAND MET WISSELKOERS- VERSCHILLEN	GECCUMULEER DE ACTUARIËLE WINSTEN EN VERLIEZEN	RESERVE IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2025										
Situatie op 01-01-2025	103.678	153.958	124.869	-1.137	4.158	632	-4.698	381.461	18.706	400.167
Resultaat van de periode		31.512						31.512	-116	31.395
Andere elementen van het globaal resultaat					1.233		-1.155	78	-2	76
Globaal resultaat van het boekjaar		31.512			1.233		-1.155	31.590	-118	31.472
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigten									-117	-117
Prestatieaandelen		168						168		168
Overige wijzigingen		-49						-49	55	6
Transacties met eigenaren van de vennootschap		119						119	-62	57
Schommelingen van het boekjaar		31.631			1.233		-1.155	31.709	-180	31.529
Situatie op 30-06-2025	103.678	185.589	124.869	-1.137	5.391	632	-5.853	413.170	18.526	431.696

	KAPITAAL EN UITGIFTE- PREMIE	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	EIGEN AANDELEN RESERVE	RESERVES IN VERBAND MET WISSELKOERS- VERSCHILLEN	GECCUMULEER DE ACTUARIËLE WINSTEN EN VERLIEZEN	RESERVE IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2024										
Situatie op 01-01-2024	97.257	259.259	124.869	-1.137	3.753	631	165	484.798	16.877	501.675
Resultaat van de periode		-89.138						-89.138	113	-89.025
Andere elementen van het globaal resultaat					215		2.949	3.164	120	3.284
Globaal resultaat van het boekjaar		-89.138			215		2.949	-85.974	233	-85.741
Uitgifte van aandelenkapitaal en uitgiftepremie	6.421							6.421		6.421
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigten		-11.966						-11.966		-11.966
Prestatieaandelen		168						168		168
Verandering van eigendomsbelangen zonder wijziging van zeggenschap		14						14	-14	
Overige wijzigingen		215			-13	1	-152	51	523	574
Transacties met eigenaren van de vennootschap	6.421	-11.569			-13	1	-152	-5.312	509	-4.803
Schommelingen van het boekjaar	6.421	-100.707			202	1	2.797	-91.286	742	-90.544
Situatie op 30-06-2024	103.678	158.552	124.869	-1.137	3.955	632	2.962	393.512	17.619	411.131

E. Toelichtingen bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1. Grondslagen voor de opstelling

Immobel ('de Vennootschap') is een in België opgerichte vennootschap waarvan de aandelen openbaar worden verhandeld (Euronext - IMMO). De tussentijdse verkorte geconsolideerde jaarrekening van de Groep omvat de Vennootschap, haar dochterondernemingen en het belang van de Groep in geassocieerde deelnemingen en gezamenlijke regelingen (hierna 'de Groep'). De Groep is actief in de vastgoedontwikkeling en heeft activiteiten in België, Frankrijk, Luxemburg, Duitsland, Polen, Spanje en het Verenigd Koninkrijk.

De tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële overzichten per en voor de periode van zes maanden eindigend op 30 juni 2025 is opgesteld in overeenstemming met de boekhoudnorm IAS 34, Tussentijdse financiële verslaggeving, zoals goedgekeurd in de Europese Unie. Ze moeten worden gelezen in samenhang met de meest recente geconsolideerde jaarrekening van de Groep per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2024 ('meest recente jaarrekening'). Ze bevatten niet alle informatie die vereist is voor een volledige volgens de IFRS opgestelde jaarrekening. Er werden evenwel geselecteerde toelichtingen opgenomen om gebeurtenissen en transacties toe te lichten die belangrijk zijn om de wijzigingen in de financiële positie en prestaties van de Groep sinds de laatste jaarrekening te begrijpen.

Op 11 september 2025 werden deze tussentijdse financiële overzichten door de raad van bestuur van de Vennootschap goedgekeurd voor publicatie.

Toelichting 2. Boekhoudkundige beginselen en methoden

Behoudens wat hierna wordt vermeld, zijn de in deze tussentijdse financiële overzichten toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving dezelfde als die welke in de geconsolideerde jaarrekening van de Groep per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2024 zijn toegepast.

Standaarden en interpretaties van toepassing voor boekjaren die op of na 1 januari 2025 aanvangen

Voor jaarperioden die na 1 januari 2025 aanvangen, zijn een aantal nieuwe standaarden voor jaarrekeningen en wijzigingen van standaarden voor jaarrekeningen van kracht. Er zijn geen nieuwe of gewijzigde standaarden of interpretaties die voor het eerst van toepassing zijn op het tussentijdse verslag voor de periode van zes maanden eindigend op 30 juni 2025 die een significante invloed hadden op de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële overzichten.

Bij het opstellen van deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële overzichten heeft de Groep geen van de komende nieuwe of gewijzigde standaarden voor jaarrekeningen vervroegd toegepast. De Groep is ook niet van plan om de nieuwe of gewijzigde standaarden voor jaarrekeningen vervroegd toe te passen en de impact van de eerste toepassing zal naar verwachting niet materieel zijn.

Aanpassingen aan de classificatie en waardering van financiële instrumenten – Aanpassingen in IFRS 9 en IFRS 7, gepubliceerd op 30 mei 2024, zullen de diversiteit in de praktijk aanpakken door de vereisten begrijpelijker en consistentere te maken. De aanpassingen omvatten:

- Verduidelijkingen over de classificatie van financiële activa met betrekking tot milieu-, sociale en deugdelijk bestuur en soortgelijke kenmerken ("ESG") – ESG-gerelateerde kenmerken in leningen kunnen van invloed zijn op de vraag of de leningen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of tegen reële waarde.

Om eventuele diversiteit in de praktijk op te lossen, wordt in de aanpassingen verduidelijkt hoe de contractuele kasstromen op dergelijke leningen moeten worden beoordeeld.

- Verduidelijkingen over de datum waarop een financieel actief of een financiële verplichting wordt erkend. De IASB heeft ook besloten een optie in de waarderingsregels op te nemen in de standaard die een onderneming in staat stelt, indien aan bepaalde criteria is voldaan, een financiële verplichting reeds voor de afwikkelingsdatum ("settlement date") niet langer te erkennen.

De IASB (International Accounting Standards Board) heeft ook bijkomende toelichtingsvereisten opgenomen, dit om beleggers meer transparantie te bieden met betrekking tot beleggingen in eigenvermogensinstrumenten die tegen reële waarde via de niet-gerealiseerde resultaten zijn aangemerkt en worden verwerkt en financiële instrumenten met voorwaardelijke kenmerken, bijvoorbeeld kenmerken die verband houden met ESG-gerelateerde doelstellingen.

De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2026, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn door de EU goedgekeurd.

Jaarlijkse verbeteringen Volume 11, gepubliceerd op 18 juli 2024, omvat verduidelijkingen, vereenvoudigingen, correcties en aanpassingen die gericht zijn op het verbeteren van de consistentie tussen de verschillende IFRS-standaarden.

De aangepaste standaarden zijn:

- IFRS 1 Eerste toepassing van IFRS-standaarden;
- IFRS 7 Financiële instrumenten: Toelichtingen en de bijbehorende richtlijnen voor de implementatie van IFRS 7;
- IFRS 9 Financiële instrumenten;
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening; en
- IAS 7 Kasstroomoverzicht.

De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2026, waarbij vervroegde goedkeuring is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet door de EU goedgekeurd.

IFRS 18 Presentatie en toelichting in de jaarrekening, gepubliceerd op 9 april 2024, vervangt IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening*. De nieuwe norm introduceert de volgende belangrijke nieuwe vereisten:

- Entiteiten zijn verplicht om alle opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening te presenteren in vijf categorieën, namelijk de categorieën operationeel, investeringen, financiering, beëindigde bedrijfsactiviteiten en inkomstenbelasting. Entiteiten zijn ook verplicht om een subtotaal "bedrijfswinst" te presenteren. Het nettoresultaat van de entiteiten zal niet wijzigen.
- Door het management gedefinieerde prestatimaatstaven ("Management Performance Measures" of "MPM's") worden in één toelichting in de jaarrekening opgenomen.
- Er worden verbeterde richtlijnen gegeven voor het groeperen van informatie in de jaarrekening.

Bovendien zijn alle entiteiten verplicht om het subtotaal operationele resultaat te gebruiken als uitgangspunt voor het kasstroomoverzicht bij de presentatie van operationele kasstromen volgens de indirecte methode.

De standaard is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2027, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze standaard is nog niet door de EU goedgekeurd.

IFRS 19 Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht: Toelichtingen, gepubliceerd op 9 mei 2024, zal in aanmerking komende dochterondernemingen in staat stellen IFRS-standaarden toe te passen met verminderde toelichtingsvereisten. Een dochteronderneming kan de nieuwe standaard toepassen in haar geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening, op voorwaarde dat op de rapporteringsdatum:

- het geen publieke verantwoordingsplicht heeft; en
- de moederonderneming een geconsolideerde jaarrekening opmaakt volgens de IFRS-standaarden.

De standaard is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2027, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze standaard is nog niet door de EU goedgekeurd.

Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 - Contracten met betrekking tot natuurafhankelijke elektriciteit, gepubliceerd op 18 december 2024, zullen entiteiten helpen beter te rapporteren over de financiële gevolgen van natuurafhankelijke elektriciteitscontracten, die vaak zijn gestructureerd als stroomafnameovereenkomsten (*Power Purchase Agreements – PPA's*). Natuurafhankelijke elektriciteitscontracten helpen entiteiten om hun elektriciteitsvoorziening uit bronnen zoals wind- en zonne-energie veilig te stellen. De hoeveelheid elektriciteit die in het kader van deze contracten wordt opgewekt, kan variëren op basis van oncontroleerbare factoren zoals weersomstandigheden. De huidige boekhoudkundige normen laten mogelijk niet adequaat toe te rapporteren over hoe deze contracten de resultaten van een entiteit beïnvloeden. De aanpassingen omvatten:

- verduidelijking van de toepassing van de vereiste inzake "eigen gebruik";
- het toestaan van *hedge accounting* als deze contracten worden gebruikt als afdekkingsinstrumenten; en
- aanvullende toelichtingen om gebruikers van de jaarrekening in staat te stellen de effecten van deze contracten op de financiële resultaten en kasstromen van een entiteit te begrijpen.

De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2026, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet door de EU goedgekeurd.

Er wordt momenteel nagegaan wat de potentiële impact van deze standaarden en interpretaties op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep is. Met uitzondering van de toepassing van IFRS 18 verwacht de Groep geen belangrijke wijzigingen als gevolg van de toepassing van deze standaarden.

Toelichting 3. Belangrijkste oordelen en belangrijkste bronnen van onzekerheid met betrekking tot de schattingen

We verwijzen naar de belangrijkste boekhoudkundige oordelen en schattingen in punt 5.13 van de grondslagen en methoden voor financiële verslaggeving (geconsolideerde jaarrekening) van het jaarverslag 2024. Ze hebben voornamelijk betrekking op vastgoedbeleggingen, uitgestelde belastingvorderingen en voorraden. Elk van deze punten wordt in dit verslag behandeld onder respectievelijk de toelichtingen 18, 20 en 21.

De aanzienlijke stijging van de erkende belastingvorderingen tijdens de periode is toe te schrijven aan de geplande liquidatie van de North-entiteiten. Het management heeft er alle vertrouwen in dat deze uitgestelde belastingvorderingen voornamelijk zullen worden verrekend met winsten binnen de Belgische fiscale

consolidatiekring, ondersteund door de solide financiële prestaties van de Groep en de verwachte winstgevendheid van haar Belgische entiteiten.

Immobel merkt op dat de marktwaarde van zijn eigen vermogen per 30 juni 2025 193 miljoen EUR bedroeg, terwijl de boekwaarde 432 miljoen EUR bedroeg. Dit is een verschil van 55 %. De marktwaarde is sindsdien gestegen tot 265 miljoen EUR (gebaseerd op de prijs op 11 september 2025), waardoor het verschil is afgenomen tot 38 %. Immobel benadrukt dat alle projecten voortdurend worden geëvalueerd en dat alle noodzakelijke bijzondere waardeverminderingen dienovereenkomstig worden opgenomen. Daarnaast merkt Immobel op dat de marktwaarde van het eigen vermogen van veel vastgoedspelers momenteel lager is dan de boekwaarde van hun eigen vermogen.

Toelichting 4. Voornaamste risico's en onzekerheden

De Groep Immobel wordt geconfronteerd met de risico's en onzekerheden die eigen zijn aan de sector van de vastgoedontwikkeling, maar ook met die welke verband houden met het algemene economische en financiële klimaat.

De raad van bestuur is van mening dat de belangrijkste risico's en onzekerheden die zijn vermeld in het bestuursverslag en in toelichting 22 van het jaarverslag 2024 nog steeds relevant zijn voor de resterende maanden van 2025 en neemt nota van de update van het liquiditeitsrisico en het risico op schending van financiële convenanten in toelichting 25 van dit document.

Toelichting 5. Consolidatiebereik

Wijzigingen in de consolidatiekring - aantal entiteiten	30/06/2025	31/12/2024
Dochterondernemingen - globale consolidatie	108	112
Joint ventures - vermogensmutatie	45	46
Geassocieerde ondernemingen - vermogensmutatie	7	7
	160	165

In de eerste helft van 2025 vonden de volgende wijzigingen plaats:

- Verwijderd uit de consolidatiekring:

IMMOBEL GERMANY 1 GmbH, voorheen 100 % in eigendom (liquidatie)

IMMOBEL GERMANY 2 GmbH, voorheen 100 % in eigendom (liquidatie)

SCCV BONDY CANAL, voorheen 40 % in eigendom (liquidatie)

- Wijziging in de consolidatiekring:

Vóór de liquidatie steeg het eigendomspercentage van SCCV BONDY CANAL van 40 % naar 44,5 %

- Fusies in de consolidatiekring:

SCCV NP CHELLES, voorheen 100 % in eigendom (met IMMOBEL FRANCE S.A.)

SCCV NP LONGPONT, voorheen 100 % in eigendom (met IMMOBEL FRANCE S.A.)

Toelichting 6. Operationeel segment – Financiële informatie per geografisch segment

De gesegmenteerde informatie wordt voorgesteld op basis van de operationele segmenten die door het bestuursorgaan worden gebruikt om de financiële prestaties van de Groep te volgen: het betreft de geografische segmenten (per land). De keuze van het bestuursorgaan om zich te concentreren op een geografisch segment in plaats van op andere mogelijke operationele segmenten is ingegeven door de kenmerken van de lokale markten (klanten, product, regelgeving, cultuur, lokaal netwerk, politieke omgeving, enz.).

De kernactiviteit van de Groep, vastgoedontwikkeling, wordt uitgeoefend in België, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Polen, Spanje en het Verenigd Koninkrijk.

De verdeling van de verkoop per land hangt af van het land waar de activiteit wordt uitgeoefend.

De resultaten en activa- en passivaposten van de segmenten omvatten posten die ofwel rechtstreeks, ofwel via een verdeelsleutel aan een segment kunnen worden toegewezen.

In overeenstemming met de IFRS past de Vennootschap sinds 1 januari 2014 IFRS 11 toe, die de interpretatie van de jaarrekening van de Vennootschap aanzienlijk wijzigt, maar het nettoresultaat en het eigen vermogen niet verandert. De raad van bestuur is echter van oordeel dat de financiële gegevens onder toepassing van de proportionele-consolidatiemethode (vóór IFRS 11) een beter beeld geven van de activiteiten en de jaarrekening ("interne visie"). Daarom omvat de aan de raad van bestuur gerapporteerde en hierna gepresenteerde informatie het belang van de Groep in geassocieerde deelnemingen en joint ventures op basis van de proportionele-consolidatiemethode.

Ter verduidelijking: het verschil tussen de gepubliceerde jaarrekening en de interne visie is dat alle joint ventures die in de gepubliceerde jaarrekening volgens de equity-methode worden geconsolideerd, in de interne visie volgens de proportionele methode worden geconsolideerd, waarbij een onderneming haar aandeel in de activa, passiva, baten en lasten van een gezamenlijke overeenkomst registreert in overeenstemming met haar eigendomspercentage. Merk op dat de Vennootschap de term "externe visie" kan gebruiken bij verwijzingen naar de gepubliceerde jaarrekening.

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN (INTERNE VISIE)

Verkorte geconsolideerde winst-en-verliesrekening (interne visie)

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		210.571	137.022
Omzet		196.600	123.228
Huurinkomsten		9.202	10.855
Overige bedrijfsopbrengsten		4.769	2.939
BEDRIJFSKOSTEN		-175.412	-218.119
Kostprijs van de omzet		-157.067	-115.507
Waardeverminderingen op voorraden en vastgoedbeleggingen		-1.668	
Administratiekosten		-16.677	-9.169
BEDRIJFSRESULTAAT		35.158	-81.097
VERKOOP VAN VERBODEN ONDERNEMINGEN			-11
Winsten (verliezen) op de verkoop van verboden ondernemingen			-11
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			-2
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting			-2
RESULTAAT VOOR FINANCIËEL RESULTAAT EN BELASTINGEN		35.158	-81.110
Renteopbrengsten		2.232	2.578
Rentelasten		-12.552	-10.999
Overige financiële opbrengsten / kosten		479	1.657
FINANCIËEL RESULTAAT		-9.841	-6.764
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		25.318	-87.874
Belastingen		6.078	-1.256
RESULTAAT VAN DE PERIODE		31.395	-89.130
Aandeel van de minderheidsbelangen		-116	8
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		31.512	-89.138

Uitsplitsing van opbrengsten en bedrijfsresultaat naar geografisch segment (interne visie)

	EUR ('000)	OMZET	BEDRIJFS- RESULTAAT	OMZET	BEDRIJFS- RESULTAAT
		30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024
België		100.557	28.526	46.663	-48.471
Luxemburg		43.166	4.031	38.863	-12.442
Frankrijk		30.811	2.086	32.469	-15.808
Duitsland		8.441	44	5.233	-5.871
Polen		13.625	969		1.461
Spanje			-56		-87
Verenigd koninkrijk			-442		109
TOTAAL GECONSOLIDEERD		196.600	35.158	123.228	-81.109

Verkort geconsolideerd overzicht van de financiële positie (interne visie)

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
VASTE ACTIVA		229.776	215.260
Immateriële en materiële vaste activa		4.073	4.530
Activa opgenomen als gebruiksrecht		7.534	8.175
Vastgoedbeleggingen		116.707	118.710
Deelnemingen en voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		68.829	54.172
Uitgestelde belastingvorderingen		25.526	24.130
Overige vaste activa		7.107	5.542
VLOTTENDE ACTIVA		1.664.283	1.734.635
Voorraden		1.376.557	1.386.769
Handelsvorderingen		42.129	38.131
Contractactiva		10.388	20.895
Fiscale vorderingen en overige vlottende activa		48.940	56.569
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		6.817	22.961
Geldmiddelen en kasequivalenten		179.451	209.310
TOTAAL ACTIVA		1.894.059	1.949.895
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	EUR ('000)	431.696	400.167
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		583.973	585.725
Financiële schulden		560.694	551.735
Uitgestelde belastingsschulden		18.416	25.812
Overige langlopende verplichtingen		4.863	8.177
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		878.390	964.004
Financiële schulden		636.770	698.134
Handelsschulden		67.139	70.270
Contract verplichtingen		53.111	57.818
Fiscale schulden en overige kortlopende verplichtingen		112.017	127.181
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		9.353	10.601
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.894.059	1.949.895

Uitsplitsing van activa en verplichtingen naar geografisch segment (interne visie)

Per 30 juni 2025:

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SEGMENT VASTE ACTIVA	SEGMENT VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België		45.214	878.610		923.824
Luxemburg		34.888	204.304		239.192
Frankrijk		33.437	220.655		254.092
Duitsland			103.398		103.398
Polen		2.631	47.925		50.556
Spanje		13.492	24.865		38.357
Verenigd koninkrijk		67.481	4.340		71.821
Niet-toegewezen elementen ¹				212.819	212.819
TOTAAL ACTIVA		197.143	1.484.097	212.819	1.894.059

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SECTORIËLE PASSIVA	NIET-TOEGEWEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België		1.024.504		1.024.504
Luxemburg		119.250		119.250
Frankrijk		138.248		138.248
Duitsland		48.696		48.696
Polen		46.592		46.592
Spanje		5.397		5.397
Verenigd koninkrijk		50.832		50.832
Niet-toegewezen elementen ¹			28.843	28.843
TOTAAL PASSIVA		1.433.519	28.843	1.462.362

Per 31 december 2024:

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SEGMENT VASTE ACTIVA	SEGMENT VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België		46.471	866.084		912.555
Luxemburg		20.559	224.062		244.621
Frankrijk		32.998	234.837		267.835
Duitsland		1	110.262		110.263
Polen		2.596	59.265		61.861
Spanje		13.510	24.346		37.856
Verenigd koninkrijk		69.453	4.683		74.136
Niet-toegewezen elementen ¹				240.768	240.768
TOTAAL ACTIVA		185.588	1.523.539	240.768	1.949.895

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SEGMENT PASSIVA	NIET-TOEGEWEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België		1.042.277		1.042.277
Luxemburg		129.344		129.344
Frankrijk		160.189		160.189
Duitsland		50.248		50.248
Polen		70.042		70.042
Spanje		5.469		5.469
Verenigd koninkrijk		55.774		55.774
Niet-toegewezen elementen ¹			36.385	36.385
TOTAAL PASSIVA		1.513.343	36.385	1.549.728

- (1) Niet-toegerekende posten: Activa: Uitgestelde belastingvorderingen - Andere vaste activa - Andere vlottende financiële activa - Geldmiddelen en kasequivalenten - Passiva: Verplichtingen uit hoofde van personeelsbeloningen - Voorzieningen - Uitgestelde belastingverplichtingen - Afgeleide financiële instrumenten.

Om een beeld te krijgen van de omvang van de portefeuille van projecten in ontwikkeling per geografisch segment, moeten zowel voorraden als vastgoedbeleggingen in aanmerking worden genomen, aangezien vastgoedbeleggingen in lease gegeven vastgoed omvatten dat is verworven om te worden herontwikkeld.

Kruisanalyse van voorraden en vastgoedbeleggingen per type project en per geografisch segment (interne visie)

VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN EUR ('000)	Kantoren	Residentieel	Verkaveling	30/06/2025
België	410.893	352.424	57.345	820.662
Luxemburg	26.206	185.251		211.457
Frankrijk	232.591	5.552		238.143
Duitsland		96.104		96.104
Polen	42.103	2.369		44.472
Spanje		22.693		22.693
Verenigd koninkrijk	59.734			59.734
TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	771.527	664.393	57.345	1.493.265

VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN EUR ('000)	Kantoren	Residentieel	Verkaveling	31/12/2024
België	399.638	350.866	50.404	800.908
Luxemburg	26.336	190.074		216.410
Frankrijk	225.725	20.701		246.426
Duitsland		101.366		101.366
Polen	41.434	15.345		56.779
Spanje		22.154		22.154
Verenigd koninkrijk	61.436			61.436
TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	754.569	700.506	50.404	1.505.479

De belangrijkste veranderingen in voorraden en vastgoedbeleggingen worden veroorzaakt door de voortdurende ontwikkeling van projecten in de portefeuille. De belangrijkste stijgingen komen van het Oxy-project in België en Saint-Antoine in Frankrijk. Deze worden tenietgedaan door residentiële projecten in Frankrijk, Eden in Duitsland, de opbrengstverantwoording voor Granaria in Polen en een afwaardering van voorraden met betrekking tot Montrouge, voor een bedrag van 1,7 miljoen EUR.

AANSLUITING TUSSEN INTERNE EN EXTERNE VISIE

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	EUR ('000)	30/06/2025		
		Interne Visie	Verschillen	Externe Visie
Omzet		196 600	-51 211	145 389
Bedrijfsresultaat		35 158	-13 767	21 391
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aft.			4 560	4 560
Resultaat voor financieel resultaat en belastingen		35 158	-9 208	25 951
Financieel resultaat		- 9 841	5 110	- 4 731
Resultaat voor belastingen		25 318	-4 098	21 220
Belastingen		6 078	4 098	10 176
Resultaat van de periode		31 395		31 395

De verschillen hebben volledig betrekking op de uitsplitsing van het aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde deelnemingen, na belasting, in het onderliggende aandeel van Immobel in het bedrijfsresultaat, het financieel resultaat en de belastingen op het resultaat van de betrokken investeringen, zoals eveneens toegelicht in toelichting 13.

Voor gesegmenteerde informatie worden joint ventures geconsolideerd volgens de proportionele methode, waarbij een onderneming haar aandeel in de activa, passiva, baten en lasten van een gezamenlijke overeenkomst registreert in overeenstemming met haar eigendomspercentage. De verschillen vloeien voort uit de toepassing van IFRS 11, die resulteert in de consolidatie van joint ventures volgens de vermogensmutatiemethode.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE EUR ('000)	30/06/2025			
	Interne Visie	Verschillen	Herclassificaties	Externe Visie
VASTE ACTIVA	229 776	120 126	- 10	349 892
Immateriële en materiële vaste activa	4 073			4 073
Activa opgenomen als gebruiksrecht	7 534			7 534
Vastgoedbeleggingen	116 707	-63 929		52 779
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen		172 825	828	173 653
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	68 829	22 876	- 838	90 867
Uitgestelde belastingvorderingen	25 526	-5 913		19 613
Overige vaste activa	7 107	-5 733		1 373
VLOTTENDE ACTIVA	1 664 283	- 525 596		1 138 687
Voorraden	1 376 557	-459 704		916 854
Handelsvorderingen	42 129	-10 389		31 740
Contractactiva	10 388	-5 451		4 938
Fiscale vorderingen en overige vlottende activa	48 940	-25 493		23 446
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	6 817	- 541		6 276
Geldmiddelen en kasequivalenten	179 451	-24 018		155 433
TOTAAL ACTIVA	1 894 059	- 405 470	- 10	1 488 579
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	431 696			431 696
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	583 973	- 120 744		463 229
Financiële schulden	560 694	-116 122		444 573
Uitgestelde belastingsschulden	18 416	-2 973		15 443
Overige langlopende verplichtingen	4 863	-1 649		3 213
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	878 390	- 284 726	- 10	593 654
Financiële schulden	636 770	-162 234		474 537
Handelsschulden	67 139	-18 910		48 229
Contract verplichtingen	53 111	-22 050		31 061
Fiscale schulden en overige kortlopende verplichtingen	112 017	-90 579		21 438
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9 353	9 047	- 10	18 390
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 894 059	- 405 470	- 10	1 488 579

De herclassificaties in het geconsolideerde overzicht van de financiële positie hebben betrekking op negatieve equity-gewaardeerde bedragen die, in de externe visie, in mindering worden gebracht op andere componenten van het belang van de Groep in de joint venture, met inbegrip van langetermijnbelangen die in wezen deel uitmaken van de netto-investering.

Toelichting 7. Inkomsten

De Groep genereert haar opbrengsten door middel van commerciële contracten voor de overdracht van goederen en diensten in de volgende hoofdcategorieën:

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	30/06/2025
België	18.507	58.173	938	77.618
Luxemburg		19.996		19.996
Frankrijk	1.280	23.989		25.269
Duitsland		8.441		8.441
Polen		13.626		13.626
Verenigd koninkrijk	439			439
Totaal	20.226	124.225	938	145.389

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	30/06/2024
België	430	37.045	2.643	40.118
Luxemburg		38.856		38.856
Frankrijk		24.065		24.065
Duitsland		5.233		5.233
Polen				
Verenigd koninkrijk				
Totaal	430	105.199	2.643	108.272

Voor België werden de opbrengsten voornamelijk gegenereerd door de verkoop van O'Sea en Îlot Saint-Roch voor 'Residential' en door de verkoop van de Proximus-bouwvergunning voor 'Offices', voor Duitsland door Eden, voor Luxemburg door Liewen, voor Polen door Granaria en voor Frankrijk door verschillende kleinere residentiële projecten. Vrijwel alle units van Granaria zijn opgeleverd, op een beperkt aantal na.

De contractuele analyse van de verkoopcontracten van de Groep resulteerde in de toepassing van de volgende opnameprincipes:

Verkoop van kantoorgebouwen

Overeenkomstig IFRS 15 beoordeelt ImmoBel geval per geval:

- of de overeenkomst, het contract of de transactie voldoet aan de definitie van een contract met een klant, rekening houdend met de waarschijnlijkheid dat de Groep de vergoeding waarop zij recht heeft, zal innen;
- of in een overeenkomst de verkoop van de grond, de ontwikkeling en de commercialisering onderscheiden prestatieverplichtingen vormen;
- of de opbrengsten voor elke verplichting onderhevig zijn aan een geleidelijke overdracht van zeggenschap, met name voor projecten die kunnen voldoen aan het derde criterium van IFRS 15.35 ('Prestatie die een specifiek actief creëert en aanleiding geeft tot een afdwingbaar recht op betaling voor de tot dan toe geleverde prestaties'), en in de tijd moeten worden opgenomen.

De betalingsvoorwaarden voor de verkoop van kantoren worden bedongen en vastgelegd in de individuele contracten.

Verkoop van residentiële projecten

Voor residentiële projecten die vallen onder de wet Breyne of onder gelijkwaardige wetgeving in Luxemburg, Frankrijk en Duitsland, boekt de Groep opbrengsten gespreid in de tijd. Volgens deze rechtskaders gaat de eigendom (en dus de zeggenschap) van de wooneenheid geleidelijk over op de koper tijdens de bouw ervan; opbrengsten worden bijgevolg opgenomen over de bouwperiode wanneer (i) de prestaties van de entiteit geen actief met een alternatief gebruik voor de entiteit creëren en (ii) de entiteit een afdwingbaar recht op betaling heeft voor de tot dan toe geleverde prestaties. Opbrengsten die voortkomen uit dergelijke contracten worden gewaardeerd op basis van de voortgang van de werken volgens een inputmethode (cost-to-cost), die wordt bepaald door de verhouding tussen de gemaakte kosten en de totale gebudgetteerde kosten voor elk project. Voor deze projecten wordt geen apart onderscheid gemaakt tussen opbrengsten uit grond en opbrengsten uit ontwikkeling.

In Polen worden opbrengsten uit residentiële projecten opgenomen op een bepaald punt in de tijd. Aan de prestatieverplichting wordt voldaan bij oplevering van het onroerend goed, blijkend uit een ondertekend acceptatiedocument en, indien van toepassing, de afgifte van een woonvergunning ; de opname is afhankelijk van ontvangst van de volledige betaling van de aankoopprijs. Contracten in deze opbrengstengroep in Polen bevatten geen variabele vergoeding.

Landbanking (Grondspeculatie)

Opbrengsten worden geboekt wanneer het actief wordt overgedragen en worden opeisbaar op het moment dat de notariële akte wordt afgegeven.

Uitgesplitst volgens deze verschillende opnamegrondslagen zien de verkopen er als volgt uit:

EUR ('000)	Tijdstip van opbrengsterkenning		
	Nauwkeurig tijdstip	Progressief	30/06/2025
KANTOREN	20.226		20.226
RESIDENTIEEL	28.123	96.102	124.225
Woon eenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig		96.102	96.102
Woon eenheid van een project - Andere	28.123		28.123
VERKADELING	938		938
TOTAAL OMZET	49.287	96.102	145.389

EUR ('000)	Tijdstip van opbrengsterkenning		
	Nauwkeurig tijdstip	Progressief	30/06/2024
KANTOREN	430		430
RESIDENTIEEL		105.199	105.199
Woon eenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig		105.199	105.199
Woon eenheid van een project - Andere			
Andere project			
VERKADELING	2.643		2.643
TOTAAL OMZET	3.073	105.199	108.272

De transactieprijs met betrekking tot niet-gerealiseerde of gedeeltelijk gerealiseerde prestatieverplichtingen bedroeg 65 miljoen EUR op 30 juni 2025, versus 106 miljoen EUR op 30 juni 2024. De belangrijkste projecten die aanleiding geven tot prestatieverplichtingen zijn O'Sea en Ilot St. Roch in België, en River Place in Luxemburg.

Het betreft voornamelijk de verkoop van wooneenheden waarvan de bouw aan de gang is (voor hun volledige waarde of het niet-opgenomen deel op basis van de voortgang van de afwerking), alsook de verkoop van kantoren waarvoor de contractanalyse liet uitschijnen dat niet werd voldaan aan de opnamecriteria volgens IFRS 15.

Het management van de Groep schat dat 73 % van de per 30 juni 2025 aan deze uitstaande prestatieverplichtingen toegerekende prijs in het volgende jaar zal worden opgenomen als opbrengst. Het management van de Groep schatte per 30 juni 2024 dat 63 % van de aan deze uitstaande prestatieverplichtingen toegerekende prijs als opbrengst zou worden opgenomen in het volgende jaar.

Toelichting 8. Huurinkomsten

Een uitsplitsing naar geografisch segment geeft het volgende resultaat:

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
België		20	80
Luxemburg		1.111	1.432
Frankrijk		1.670	1.567
Duitsland		44	51
Polen		40	43
TOTAAL HUURINKOMSTEN		2.885	3.173

De belangrijkste bijdragen komen van de projecten Rueil-Malmaison en Tati in Frankrijk en het project Thomas in Luxemburg.

De leaseperioden zijn afhankelijk van de onderliggende overeenkomsten.

Toelichting 9. Overige bedrijfsopbrengsten

Uitsplitsing:

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Overige opbrengsten		948	2.108
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN		948	2.108

De daling ten opzichte van het vorige boekjaar is voornamelijk het gevolg van minder doorberekende kosten.

Toelichting 10. Kostprijs van de omzet

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

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
België		-52.561	-36.106
Luxemburg		-19.763	-39.153
Frankrijk		-21.818	-21.908
Duitsland		-7.862	-5.061
Polen		-13.864	176
Spanje			
Verenigd koninkrijk			
TOTAAL KOSTPRIJS VAN DE OMZET		-115.868	-102.053

Voor België is de kostprijs van de omzet voornamelijk toe te schrijven aan de verkoop van O'Sea en Îlot Saint-Roch, voor Duitsland aan Eden, voor Luxemburg aan Liewen, voor Polen aan Granaria en voor Frankrijk aan verschillende kleinere residentiële projecten.

Toelichting 11. Afwaardering op voorraden en bijzondere waardevermindering op vastgoedbeleggingen

Uitsplitsing:

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Waardeverminderingen op voorraden en andere activa		-1.668	-79.741
Waardeverminderingen op vastgoedbeleggingen			-6.229
TOTAAL WAARDEVERMINDERINGEN OP VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN		-1.668	-85.970

Voorraden en vastgoedbeleggingen zijn gewaardeerd volgens de door het management gehanteerde methode zoals beschreven in punt 5.13 'Belangrijkste oordelen en belangrijkste bronnen van onzekerheid met betrekking tot de schattingen' in het jaarverslag 2024.

De voorraadafwaardering per 30 juni 2025 heeft betrekking op Montrouge (Frankrijk), wat de overeengekomen verkoopprijs in een intentieverklaring weerspiegelt.

De waardeverminderingen in het voorgaande jaar bestonden uit de bijzondere waardevermindering op de Proximus-torens (België), de afwaardering van het Arquebusier-project (Luxemburg), de bijzondere waardevermindering op de verkoop van niet-strategische grondreserves in Frankrijk en aanpassingen van woon- en kantoorprojecten in Frankrijk, België en Duitsland naar hun bruto-opbrengstwaarde.

Toelichting 12. Administratiekosten

Uitsplitsing:

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Personeelkosten		-3.840	-2.097
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa, en vastgoedbeleggingen		-1.545	-1.719
Overige bedrijfskosten		-4.910	-2.068
TOTAAL ADMINISTRATIEKOSTEN		-10.294	-5.884

Over het geheel genomen zijn de beheerskosten gestegen, voornamelijk door een lagere kapitalisatie van de kosten. Daarnaast had de terugnemering van voorzieningen een grotere impact in het voorgaande jaar.

Personeelskosten:

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité		-10.415	-10.975
Gekapitaliseerde opvolgingskosten van projecten opgenomen onder de voorraden		7.689	9.845
Sociale lasten		-979	-827
Andere		-135	-140
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN		-3.840	-2.097

Overige operationele kosten:

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Diensten en diverse goederen		-4.316	-2.757
Overige exploitatiekosten		-585	-583
Voorzieningen		-9	1.272
TOTAAL OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN		-4.910	-2.068

Hoofdbestanddelen van diensten en diverse goederen:

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Huurkosten van de maatschappelijke zetels		-1.034	-915
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden		-1.748	-1.593
Overige diensten en diverse goederen waaronder de leveringen aan de onderneming, de reclame-, onderhouds- en herstellingskosten op projecten bestemd voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling		-1.534	-249
TOTAAL DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN		-4.316	-2.757

Toelichting 13. Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde deelnemingen, na belastingen

Het aandeel in het nettoresultaat van joint ventures en geassocieerde deelnemingen kan als volgt worden uitgesplitst:

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Bedrijfsresultaat		13.767	-638
Financieel resultaat		-5.109	-5.890
Belastingen		-4.098	-1.091
RESULTAAT VAN DE PERIODE		4.560	-7.619

De stijging van het aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde deelnemingen is vooral het gevolg van de commercialisering van projecten zoals Brouck'R en Kiem 2050. Deze ontwikkeling, samen met andere niet-materiële posten, verklaart ook grotendeels de stijging van de inkomstenbelastingen.

Vorig jaar werden de resultaten beïnvloed door bijzondere waardeverminderingen op projecten in België en Luxemburg.

Nadere informatie over joint ventures en geassocieerde deelnemingen is te vinden in toelichting 19.

Toelichting 14. Financieel resultaat

Het financieel resultaat kan als volgt worden uitgesplitst:

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Rentelasten op basis van de effective rentemethode		-19.211	-16.342
Gekapitaliseerde rente op projecten in ontwikkeling		11.278	10.282
Renteopbrengsten		3.083	3.597
Overige financiële opbrengsten en kosten		119	1.588
FINANCIEEL RESULTAAT		-4.731	-875

De rentelasten stegen door zowel hogere rentekosten als een lagere gekapitaliseerde rente als gevolg van een groter aantal projecten in de commercialiseringsfase, ondanks een hoger absoluut gekapitaliseerd bedrag in vergelijking met vorig jaar. Rentebaten zijn voornamelijk afkomstig van rente op voorschotten aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen.

De afstemming met het geconsolideerde kasstroomoverzicht is als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Rentelasten op basis van de effective rentemethode		-19.211	-16.342
Niet-uitbetaalde rentelasten		-3.351	625
BETAALDE RENTE		-22.562	-15.717
Renteopbrengsten		3.083	3.597
Niet-geïnde rente		-2.293	-2.832
ONTVANGEN RENTE		790	765

Toelichting 15. Winstbelasting

De winstbelasting is als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2025	30/06/2024
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige boekjaar		-1.185	-667
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren		179	398
Uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen		11.182	102
TOTALE BELASTINGEN OPGENOMEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT		10.176	-167
Lopende belastingen		-1.006	-269
Wijzigingen van de fiscale vorderingen en verplichtingen		-1.062	1.715
BETAALDE BELASTINGEN (KASSTROOMOVERZICHT)		-2.068	1.446

De stijging van uitgestelde belastingen (positieve impact) is voornamelijk het gevolg van een betere opname van belastingvorderingen, ondersteund door de solide financiële prestaties van de Groep. De belangrijkste erkende belastingvorderingen hebben betrekking op de verliezen die voortvloeien uit de geplande liquidatie van de North-entiteiten.

De positie belastingvordering/belastingsschuld is het resultaat van een daling van de te betalen winstbelasting met 1,2 miljoen EUR, licht tenietgedaan door een daling van de winstbelastingvordering met 0,1 miljoen EUR.

Toelichting 16. Winst per aandeel

Het basisresultaat per aandeel wordt verkregen door het resultaat van het jaar (nettoresultaat en totaalresultaten) te delen door het gemiddeld aantal aandelen. De berekening van het gemiddeld aantal aandelen is vastgelegd in IAS 33.

De gewone winst per aandeel wordt bepaald aan de hand van de volgende gegevens:

		30/06/2025	30/06/2024
Nettoresultaat van de periode toerekenbaar aan de eigenaars van de vennootschap	EUR ('000)	31.512	-89.138
Globaal resultaat van de periode	EUR ('000)	31.589	-85.974
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen			
Aantal aandelen op 1 januari (inclusief eigen aandelen)		10.252.163	9.997.356
Eigen aandelen op 1 januari		-25.434	-25.434
Toename gewone aandelen (keuzedividend - inbreng in natura)			254.807
Eigen aandelen toegekend aan een lid van het executive comité			
Eigen aandelen vervreemd			
Aantal aandelen uitstaan op 30 juni (exclusief eigen aandelen)		10.226.729	10.226.729
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen (basic)		10.226.729	10.047.942
Nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel		3,081	-8,871

Toelichting 17. Met een gebruiksrecht overeenstemmende activa

De met een gebruiksrecht overeenstemmende activa evolueren als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		10.135	11.024
Intrede in consolidatie kring			
Aankopen		123	1.251
Verkopen en buitengebruikstellingen			-2.140
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE		10.258	10.135
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		-1.960	-2.007
Intrede in consolidatie kring			
Afschrijvingen		-764	-1.371
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen			1.251
Waardeverminderingen op activa opgenomen als gebruiksrecht			167
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE		-2.724	-1.960
NETTO BOEKWAARDE PER 30 JUNI 2025 / 31 DECEMBER 2024		7.534	8.175

Toelichting 18. Vastgoedbeleggingen

Onder deze rubriek valt verhuurd vastgoed dat is verworven met het oog op herontwikkeling en dat huurinkomsten oplevert in afwachting van de toekomstige ontwikkeling. Vastgoedbeleggingen worden afgeschreven tot hun restwaarde.

De vastgoedbeleggingen evolueren als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		86.180	86.180
Intrede in consolidatie kring			
Verkopen/Uittrede van de consolidatiekring			
Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van/naar voorraden			
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE		86.180	86.180
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		-33.163	-26.034
Afschrijvingen		-238	-1.322
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen geannuleerd na verkoop/uittrede van de consolidatiekring			
Waardeverminderingen op vastgoedbeleggingen			-5.807
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE		-33.401	-33.163
NETTO BOEKWAARDE PER 30 JUNI 2025 / 31 DECEMBER 2024		52.779	53.017

De belangrijkste projecten in vastgoedbeleggingen zijn Rueil-Malmaison in Frankrijk en Thomas in Luxemburg.

De gebruiksduur van de vastgoedbeleggingen is gebaseerd op de contractuele leaseperiode. De gemiddelde resterende gebruiksduur is 0,6 jaar. De vastgoedbeleggingen omvatten commercieel vastgoed dat aan derden wordt verhuurd. Aan het einde van de huurperiode begint de ontwikkelingsfase van het project.

Vastgoedbeleggingen zijn gewaardeerd volgens de door het management gehanteerde methode zoals beschreven in punt 5.13 'Belangrijkste oordelen en belangrijkste bronnen van onzekerheid met betrekking tot de schattingen' in het jaarverslag 2024.

Het bijzondere waardeverminderverslies op vastgoedbeleggingen in 2024 is het gevolg van een aanpassing van de bruto-opbrengstwaarde van het kantoorproject in Rueil, Frankrijk.

Toelichting 19. Investerings in joint ventures en geassocieerde deelnemingen

De bijdragen van joint ventures en geassocieerde deelnemingen in het overzicht van de financiële positie en het overzicht van het totaalresultaat zijn hieronder vermeld:

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Deelnemingen in joint ventures		160.659	157.679
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen		12.995	13.159
TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE		173.653	170.838

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Voorschotten van joint ventures - kortlopende verplichtingen		-18.390	-20.669
TOTAAL VOOSCHOTTEN VAN JOINT VENTURES		-18.390	-20.669
Voorschotten aan joint ventures - vaste activa		88.296	74.034
Voorschotten aan joint ventures - vlottende activa		6.259	25.900
TOTAAL VOOSCHOTTEN AAN JOINT VENTURES		94.555	99.934
Voorschotten aan geassocieerde ondernemingen - vaste activa		2.570	2.077
Voorschotten aan geassocieerde ondernemingen - vlottende activa		17	18
TOTAAL VOOSCHOTTEN AAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		2.588	2.095

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Aandeel in het resultaat van de joint ventures		4.911	-2.572
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen		-352	191
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		4.560	-2.381

In de overeenkomst tot oprichting van de joint ventures en geassocieerde deelnemingen zijn de Groep en de andere investeerders overeengekomen om aanvullende bijdragen te doen in verhouding tot hun belangen teneinde eventuele verliezen weg te werken, indien nodig, tot een maximumbedrag van 25 miljoen EUR per 30 juni 2025 (versus 29 miljoen EUR per 31 december 2024). In deze geconsolideerde financiële overzichten zijn geen verbintenissen opgenomen voor geassocieerde deelnemingen of joint ventures waarover de Groep gezamenlijke zeggenschap heeft.

De herclassificatie van vlottende naar vaste activa weerspiegelt voornamelijk het Central Point-project, dat aanvankelijk naar verwachting tegen eind 2025 zou worden verkocht, maar op basis van bijgewerkte ramingen nu naar verwachting op langere termijn zal worden gerealiseerd.

De boekwaarde van investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen is als volgt geëvolueerd:

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
WAARDE OP 1 JANUARI		170.838	167.312
Aandeel in het resultaat		4.560	-2.381
Aanschaffingen en kapitaalinjecties		2.553	23.182
Wijzigingen van de consolidatiekring		75	-990
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-430	-11.126
Verkopen of vereffening van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-1	-21
Terugbetaling kapitaal		-66	-1.821
Kapitaalvermindering		-2.584	
Overige wijzigingen		-1.292	-3.317
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE		2.815	3.526
WAARDE OP 30 JUNI 2025 / 31 DECEMBER 2024		173.653	170.838

De boekwaarde van voorschotten aan/van joint ventures en geassocieerde deelnemingen is als volgt geëvolueerd:

	ACTIVA - EUR ('000)		VERPLICHTINGEN - EUR ('000)	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
WAARDE OP 1 JANUARI	102.030	119.760	-20.669	-25.244
Toegekende voorschotten	4.553	7.335	-3.974	-54.515
Geboekte rente	2.293	2.832	-399	-625
Terugbetaalde voorschotten	-12.571	-27.865	578	55.899
Wijzigingen van de consolidatiekring		-32		3.816
Overige wijzigingen (*)	837		6.074	
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE	-4.887	-17.730	2.280	4.575
WAARDE OP 30 JUNI 2025 / 31 DECEMBER 2024	97.143	102.030	-18.390	-20.669

(*) De lijn 'Overige wijzigingen' omvat een afwikkeling van de verplichting via kapitaalvermindering en dividenduitkering.

Volgens de equity-methode verwerkte deelnemingen worden jaarlijks op bijzondere waardevermindering getoetst. Daaruit bleek dat er voor de periode eindigend op 30 juni 2025 geen bijzondere waardevermindering nodig was.

De gewogen gemiddelde rente op leningen aan/van joint ventures en geassocieerde deelnemingen bedroeg 5,43 % per 30 juni 2025 (vergeleken met 6,18 % per 31 december 2024). Het aflossingsschema voor leningen wordt vastgesteld op de einddatum van de projecten.

De onderstaande tabel toont het overzicht van de financiële toestand en het overzicht van het totaalresultaat uitgesplitst naar joint ventures en geassocieerde deelnemingen.

NAAM	% BELANG		BOEKWAARDE VAN DE INVESTERINGEN - EUR (000)		AANDEEL IN HET TOTAALRESULTAAT - EUR	
	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%		1.075	-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
UNIPARK	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
TOTAAL JOINT VENTURES			160.659	157.679	4.911	-2.571
277 SH	10%	10%	5.981	6.238	-217	639
ARLON 75	20%	20%	4.357	3.519		-1
BEIESTACK 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
RICHÉLIEU	10%	10%	1.383	1.398	-38	23
TOTAAL GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN			12.995	13.159	-352	191
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN			173.653	170.838	4.560	-2.381

De onderstaande tabel toont de voorschotten van en aan de joint ventures en geassocieerde deelnemingen in het overzicht van de financiële positie. Deze voorschotten worden over het algemeen beschouwd als langlopend. In het jaar waarin het onderliggende project wordt voltooid, wordt de classificatie aangepast naar kortlopend.

NAAM	VOORSCHOTTEN VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN - EUR (000) KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		VOORSCHOTTEN AAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN - EUR (000) VASTE ACTIVA		VOORSCHOTTEN AAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN - EUR (000) VLOTTENDE ACTIVA	
	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		
DEBROUCKÈRE LAND (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		
TOTAAL JOINT VENTURES	-17.874	-20.530	88.296	74.035	6.259	25.900
277 SH			60	60		
ARLON 75						
BEESTACK SA						
BELUX OFFICE DEVELOPMENT FEEDER CV	-145	-138	-189	-189	17	16
DHR CLOS DU CHÂTEAU						
IMMOBEL BELUX OFFICE DEVELOPMENT FUND SCSP	-370					
MONTLHERY 2 BIS			283	287		
RICHELIEU	-1	-1	2.417	1.920		
TOTAAL GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN	-516	-139	2.570	2.077	17	18
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN	-18.390	-20.669	90.867	76.112	6.276	25.918

Toelichting 20. Uitgestelde belastingen

Uitgestelde belastingvorderingen of -verplichtingen worden in de balans opgenomen bij aftrekbare of belastbare tijdelijke verschillen, fiscale verliezen en overgedragen belastingkredieten. De wijzigingen in de uitgestelde belastingen op de balans die zich in de loop van het boekjaar hebben voorgedaan, worden in de resultatenrekening opgenomen, tenzij zij betrekking hebben op bestanddelen die rechtstreeks onder niet-gerealiseerde resultaat worden opgenomen.

Immobel heeft de realiseerbaarheid van de uitgestelde belastingvorderingen beoordeeld op:

- de beschikbaarheid van voldoende belastbare tijdelijke verschillen,
- de waarschijnlijkheid dat de entiteit over voldoende belastbare winsten zal beschikken in de toekomst, in dezelfde periode als de afwikkeling van het aftrekbare tijdelijke verschil of in de periodes waarin een fiscaal verlies voorwaarts of achterwaarts kan worden gecompenseerd,
- de beschikbaarheid van fiscale planningsmogelijkheden die het mogelijk maken de uitgestelde belastingvorderingen te realiseren.

Uitgestelde belastingen op de balans hebben betrekking op de volgende tijdelijke verschillen:

EUR ('000)	Uitgestelde belastingvorderingen		Uitgestelde belastingsschulden	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Fiscale verliezen	26.363	15.327		
Tijdsverschil bij de waardering van projecten	5.657	2.940	28.998	26.405
Afgeleide instrumenten	1.372	1.313	14	124
Reële waarde van afgeleide financiële instrumenten		61		
Overige elementen	10	8	220	241
Netting (netto tax positie per entiteit)	-13.789	-3.463	-13.789	-3.463
TOTAAL	19.613	16.187	15.443	23.307

WAARDE OP 1 JANUARI	16.187	23.307
Uitgestelde belastingen geboekt in het eigen vermogen toekomend aan de aandeelhouders van de vennootschap	-2	-110
Uitgestelde belastingen geboekt in het globaal resultaat	3.428	-7.754
WAARDE OP 30 JUNI 2025	19.613	15.443

De toename van de uitgestelde belastingvorderingen is voornamelijk het gevolg van een betere opname van belastingvorderingen, ondersteund door de solide financiële prestaties van de Groep. De belangrijkste erkende belastingvorderingen hebben betrekking op de verliezen die voortvloeien uit de geplande liquidatie van de North-entiteiten. Deze vorderingen zullen voornamelijk worden verrekend met winsten die door andere Belgische entiteiten worden gegenereerd, in overeenstemming met het Belgische fiscale consolidatiebeginsel (groepscontributies). De toename van de tijdelijke verschillen is voornamelijk toe te schrijven aan de voortgang van projecten en de daaruit voortvloeiende opname van winsten op projecten zoals O'Sea en Ilot St. Roch in België, en Liewen en Canal in Luxemburg. Voor wettelijke verslaggevingsdoeleinden worden deze opgenomen volgens de methode van voltooide contracten, die verschilt van de opname op basis van de voortgang van het project zoals vereist onder IFRS 15.

Immobel en Infinito dragen voor het grootste deel bij tot de uitgestelde belastingverplichtingen.

Per 30 juni 2025 heeft Immobel voor 157 miljoen euro aan fiscale verliezen waarvoor geen uitgestelde belastingvordering is opgenomen, tegenover 176 miljoen euro per 31 december 2024.

Toelichting 21. Voorraden

De voorraden bestaan uit gebouwen en terreinen die zijn verworven voor ontwikkeling en wederverkoop.

Uitsplitsing van de voorraden naar geografisch segment:

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
België		452.503	453.524
Luxemburg		179.146	184.618
Frankrijk		182.526	193.931
Duitsland		96.104	101.366
Polen		2.551	15.527
Spanje		4.024	3.702
TOTAAL VOORRADEN		916.854	952.669

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	30/06/2025
België	140.274	254.884	57.345	452.503
Luxemburg	1.419	177.727		179.146
Frankrijk	181.417	1.109		182.526
Duitsland		96.104		96.104
Polen	182	2.369		2.551
Spanje		4.024		4.024
Totaal	323.292	536.217	57.345	916.854

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	31/12/2024
België	135.069	268.052	50.404	453.524
Luxemburg	1.280	183.339		184.618
Frankrijk	175.499	18.432		193.931
Duitsland		101.366		101.366
Polen		15.527		15.527
Spanje		3.702		3.702
Totaal	311.847	590.417	50.404	952.669

De belangrijkste veranderingen in voorraden worden veroorzaakt door de voortdurende ontwikkeling van projecten in de portefeuille. De belangrijkste stijgingen komen van Saint-Antoine in Frankrijk. Deze worden tenietgedaan door residentiële projecten in Frankrijk, Eden in Duitsland, de opbrengstverantwoording voor Granaria in Polen en een afwaardering van voorraden met betrekking tot Montrouge, voor een bedrag van 1,7 miljoen EUR.

Tot de belangrijkste projecten in voorraden behoren O'Sea, Isala en Lebeau Sablon in België, Gasperich, Polvermille en Rue de Hollerich in Luxemburg, Saint-Antoine en Tati in Frankrijk, en Gutenberg en Eden in Duitsland.

De gewogen gemiddelde rentevoet op financieringskosten die zijn geactiveerd op projectfinancieringsfaciliteiten, corporate financieringsfaciliteiten en obligaties bedroeg 4,4 % per 30 juni 2025 (tegenover 4,3% per 31 december 2024).

De voorraden kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
VOORRADEN OP 1 JANUARI		952.669	1.118.165
Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van / naar voorraden			
Aankopen van het boekjaar			
Ontwikkelingen		70.438	251.493
Overdrachten van het boekjaar		-115.868	-348.734
Kosten van leningen		11.278	17.767
Omrekeningsverschillen		4	122
Geboekte waardeverminderingen		-1.668	-86.143
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR		-35.816	-165.495
VOORRADEN OP 30 JUNI 2025 / 31 DECEMBER 2024		916.854	952.669

De voorraden zijn gewaardeerd volgens de door het management gehanteerde methode zoals beschreven in punt 5.13 'Belangrijkste oordelen en belangrijkste bronnen van onzekerheid met betrekking tot de schattingen' in het jaarverslag 2024.

De voorraadaafwaardering per 30 juni 2025 heeft betrekking op Montrouge (Frankrijk), wat overeenkomt met de overeengekomen verkoopprijs in een intentieverklaring.

De bijzondere waardeverminderingen in het voorgaande jaar bestonden uit de bijzondere waardevermindering op de Proximus-torens (België), de afwaardering van het Arquebusier-project (Luxemburg), de bijzondere waardevermindering op de verkoop van niet-strategische grondreserves in Frankrijk en aanpassingen van woon- en kantoorprojecten in Frankrijk, België en Duitsland naar hun bruto-opbrengstwaarde.

De wijzigingen van het boekjaar per geografische zone :	EUR ('000)	Aankopen/ ontwikkelingen	Verkopen	Kosten van leningen	Omrekeningsverschillen	Geboekte waardeverminderingen	Netto
België		42.472	-52.561	9.067			-1.022
Luxemburg		12.912	-19.763	1.379			-5.472
Frankrijk		12.081	-21.818			-1.668	-11.405
Duitsland		1.768	-7.862	832			-5.262
Polen		884	-13.864		4		-12.976
Spanje		322					322
TOTAAL		70.438	-115.868	11.278	4	-1.668	-35.816

De waarde van voorraden die moet worden gerealiseerd:

EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Binnen de 12 maanden	249.526	221.467
Langer dan 12 maanden	667.328	731.201
De verdeling van de voorraad per type		
Zonder vergunning	254.954	305.778
In ontwikkeling	618.351	623.720
Afgewerkte projecten	43.549	23.171

De boekwaarde van de activa van de Groep die in pand zijn gegeven voor schuldbewijzen met betrekking tot vastgoedbeleggingen en voorraad bedroeg in totaal 878 miljoen EUR, tegenover 918 miljoen EUR eind 2024 (een daling van 39 miljoen EUR).

Toelichting 22. Handelsvorderingen

Handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende geografische segmenten:

EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
België	17.049	18.736
Luxemburg	676	1.647
Frankrijk	5.075	4.797
Duitsland	6.882	7.780
Polen	1.602	499
Spanje	456	486
Verenigd koninkrijk		
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	31.740	33.945
De analyse van de betalingsachterstand is als volgt:		
EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Vervallen < 3 maanden	7.881	3.848
Vervallen > 3 maanden < 6 maanden	505	721
Vervallen > 6 maanden < 12 maanden	1.520	643
Vervallen > 1 jaar	1.124	2.166

De afname in handelsvorderingen heeft voornamelijk te maken met het project Eghezée in België.

KREDIETRISICO

Handelsvorderingen hebben voornamelijk betrekking op vorderingen op hetzij deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de vermogensmutatiemethode, hetzij op klanten. Voor beide soorten vorderingen wordt het kredietrisico als immaterieel beschouwd. Vorderingen op deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de vermogensmutatiemethode worden gewoonlijk gedekt door een actief in ontwikkeling. Vorderingen op klanten worden gewoonlijk gedekt door het verkochte actief dat als onderpand dient.

De bijzondere waardeverminderingen op handelsvorderingen evolueren als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
TOESTAND OP 1 JANUARI		439	577
Toevoegingen		1	
Kortingen			-138
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE		1	-138
TOESTAND OP 30 JUNI 2025 / 31 DECEMBER 2024		440	439

Toelichting 23. Contractactiva

De activa uit hoofde van contracten, die voortvloeien uit de toepassing van IFRS 15, hebben betrekking op de volgende geografische segmenten:

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
België		301	420
Luxemburg		4.172	2.693
Frankrijk		465	8.276
Duitsland			
TOTAAL CONTRACTACTIVA		4.938	11.389

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
TOESTAND OP 1 JANUARI		11.389	22.480
Toevoegingen		3.194	7.576
Kortingen		-9.645	-18.667
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE		-6.451	-11.091
TOESTAND OP 30 JUNI 2025 / 31 DECEMBER 2024		4.938	11.389

Activa uit hoofde van contracten omvatten de bedragen waarop de entiteit recht heeft in ruil voor goederen of diensten die zij reeds voor een klant heeft geleverd, maar waarvoor de betaling nog niet is verschuldigd. Wanneer een bedrag opeisbaar wordt, wordt het overgeboekt naar de debiteurenrekening. Een handelsvordering wordt opgenomen zodra de entiteit een onvoorwaardelijk recht heeft om een betaling te innen. Dat onvoorwaardelijke recht bestaat vanaf het tijdstip waarop de betaling verschuldigd wordt.

Handelsvorderingen, andere vorderingen en activa uit hoofde van onderhanden projecten in opdracht van derden worden eveneens onderworpen aan een toetsing op bijzondere waardevermindering overeenkomstig de bepalingen van IFRS 9 inzake verwachte kredietverliezen. Deze toetsing wijst niet op een significante potentiële impact, aangezien deze contractactiva (en de bijbehorende vorderingen) over het algemeen gedekt zijn door de onderliggende activa die worden vertegenwoordigd door het over te dragen gebouw.

De verandering in contractactiva per 30 juni 2025 is voornamelijk het gevolg van de afname van de operationele activiteit in Frankrijk.

Toelichting 24. Vooruitbetalingen en overige vorderingen

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Overige vorderingen		20.920	29.526
waarvan: voorschotten en borgstellingen			
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW		15.619	18.402
vooruitbetalingen en te ontvangen dividenden		5.301	11.124
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten op projecten in ontwikkeling		1.434	1.902
over te dragen kosten		553	683
verkregen opbrengsten		881	1.219
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA		22.354	31.428

Deze vorderingen hebben voornamelijk betrekking op btw in Luxemburgse vennootschappen (Polvermillen, Frounerbond, Canal Development, ImmoBel Lux) en op andere vorderingen in ImmoBel S.A.

De daling is voornamelijk toe te schrijven aan het uitstaande dividend dat aan het einde van het boekjaar 2024 met betrekking tot het Brouck'R-project verschuldigd was en dat in de eerste helft van het lopende jaar is voldaan.

Toelichting 25. Informatie over de netto financiële schuld

De netto financiële schuld van de Groep is het saldo van de geldmiddelen en kasequivalenten en de financiële schulden (kortlopend en langlopend). Ze bedroeg -764 miljoen EUR per 30 juni 2025, tegenover -801 miljoen EUR per 31 december 2024.

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)		155.433	181.802
Langlopende financiële schulden (-)		444.573	430.580
Kortlopende financiële schulden (-)		474.537	552.047
NETTO FINANCIËLE SCHULD		-763.677	-800.825

De gearing ratio van de Groep bedroeg 63,9 % per 30 juni 2025, vergeleken met 66,7 % per 31 december 2024.

De langlopende financiële schulden bleven stabiel, terwijl de kortlopende financiële schulden daalden door aflossingen.

Geldmiddelen en kasequivalenten

De kasdeposito's en liquide middelen bedroegen 155 miljoen EUR, tegenover 181 miljoen EUR eind 2024, een daling van 26 miljoen EUR.

De geldmiddelen en kasequivalenten kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Termijndeposito's met een aanvankelijke duurtijd van minder dan 3 maanden		91.298	95.409
Beschikbare geldmiddelen		64.135	86.393
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		155.433	181.802

De verklaring van de wijziging in beschikbare geldmiddelen is te vinden in het geconsolideerde kasstroomoverzicht. De geldmiddelen en kasequivalenten zijn volledig beschikbaar, hetzij voor uitkering aan de aandeelhouders, hetzij voor financiering van projecten die eigendom zijn van de verschillende vennootschappen. 31 miljoen euro aan beschikbare liquide middelen is bestemd voor specifieke projecten om lopende bouwprojecten te voltooien, tegenover 46 miljoen euro op 31 december 2024.

Alle bankrekeningen worden aangehouden bij banken met een 'investment grade'-rating (Baa1/A-rating of beter).

Financiële schulden

De financiële schulden daalden met 64 miljoen EUR, van 983 miljoen EUR per 31 december 2024 tot 919 miljoen EUR per 30 juni 2025. Zie financiële verbintenissen voor informatie over leningen die onderworpen zijn aan convenanten. De financiële schulden bestaan uit de volgende bestanddelen:

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Niet-achtergestelde obligatieleningen:			
- vervaldag 14-04-2027, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 75 MEUR		75.000	75.000
- vervaldag 12-05-2028, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 125 MEUR		125.000	125.000
- vervaldag 29-06-2026, rentevoet 4,75 % - nominale waarde van 125 MEUR			125.000
Leasecontracten		6.269	6.751
Bankleningen		238.304	98.829
TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		444.573	430.580
Obligatie-uitgiften:			
- vervaldag 17-10-2025, rentevoet 3,50% - nominale waarde van 50 miljoen EUR		50.000	50.000
- vervaldag 29-06-2026, rentevoet 4,75 % - nominale waarde van 125 MEUR		125.000	
Bankleningen		293.972	492.714
Leasecontracten		1.607	1.627
Niet-vervallen rente		3.956	7.706
TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		474.536	552.047
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN		919.108	982.627
Financiële schulden met vaste rentevoet		375.000	375.000
Financiële schulden met variabele rentevoet		540.152	599.921
Niet-vervallen rente		3.956	7.706
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden		360.577	387.663
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg		878.007	916.540

De financiële schulden evolueren als volgt:

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI		982.627	964.128
Verplichtingen met betrekking tot leasecontracten		-502	-2.453
Aangegane schulden		17.947	208.323
Terugbetaalde schulden		-77.214	-186.686
Wijzigingen van de consolidatiekring			
Mutaties obligaties - niet-ervallen rente		-3.750	-685
Niet-ervallen rente op overige leningen			
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE		-63.519	18.499
FINANCIËLE SCHULDEN OP 30 JUNI 2025 / 31 DECEMBER 2024		919.109	982.627

Alle financiële schulden luiden in EUR.

Met uitzondering van de obligaties wordt de financiering van de Groep en de financiering van de projecten van de Groep verstrekt op basis van een kortetermijnrente, de 1- tot 12-maands Euribor, plus een commerciële marge.

Per eind juni 2025 had IMMOBEL toegang tot 409 miljoen EUR aan bevestigde kredietlijnen voor de financiering van projecten, waarvan 361 miljoen EUR effectief werd gebruikt. Ter vergelijking: per 31 december 2024 had IMMOBEL toegang tot 472 miljoen EUR aan bevestigde kredietlijnen voor de financiering van projecten, waarvan 380 miljoen EUR effectief werd gebruikt. Deze kredietlijnen (kredieten voor de financiering van projecten) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten. Daarnaast werd een corporate kredietfaciliteit van 135 miljoen EUR op 30 april 2025 vernieuwd, met een nieuwe vervaldatum vastgesteld op 31 maart 2027.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de financiële schulden van de Groep, ingedeeld op basis van de termijn waarbinnen ze vervallen:

Op 30 juni 2025

TE VERVALLEN IN DE PERIODE - EUR (000)	TOT 1 JAAR	1 TOT 2 JAAR	2 TOT 3 JAAR	3 TOT 4 JAAR	4 TOT 5 JAAR	NA 5 JAAR	Totaal
Obligatieleningen	175.000	75.000	125.000				375.000
Kredietlijnen project financiering	257.273	63.824	39.480				360.577
Corporate Credit lines	36.700	135.000					171.700
Commercial paper							
Leasecontracten	1.607	1.352	1.200	1.124	1.096	1.496	7.875
Nog niet vervallen rente en afgeschreven kosten	3.956						3.956
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	474.537	275.176	165.680	1.124	1.096	1.496	919.108

Op 31 december 2024

TE VERVALLEN IN DE PERIODE - EUR (000)	TOT 1 JAAR	1 TOT 2 JAAR	2 TOT 3 JAAR	3 TOT 4 JAAR	4 TOT 5 JAAR	NA 5 JAAR	Totaal
Obligatieleningen	50.000	125.000	75.000	125.000			375.000
Kredietlijnen project financiering	281.937	63.199	11.150	24.480			380.766
Corporate Credit lines	203.780						203.780
Commercial paper	7.000						7.000
Leasecontracten	1.624	1.383	1.228	1.150	1.122	1.868	8.375
Nog niet vervallen rente en afgeschreven kosten	7.706						7.706
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	552.047	189.582	87.378	150.630	1.122	1.868	982.627

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de looptijd van de rente op de financiële verplichtingen van de Groep:

Per 30 juni 2025

TE VERVALLEN IN DE PERIODE - EUR (000)	TOT 1 JAAR	1 TOT 2 JAAR	2 TOT 3 JAAR	3 TOT 4 JAAR	4 TOT 5 JAAR	NA 5 JAAR	Totaal
Obligatieleningen	12.444	5.513	3.236				21.193
Kredietlijnen project financiering	10.299	2.398	1.198				13.895
Corporate Credit lines	6.318	4.471					10.789
Commercial paper							
Leasecontracten	32	28	23	21	20	29	153
TOTAAL BEDRAG AAN RENTE	29.092	12.409	4.458	21	20	29	46.030

Op 31 december 2024

TE VERVALLEN IN DE PERIODE - EUR (000)	TOT 1 JAAR	1 TOT 2 JAAR	2 TOT 3 JAAR	3 TOT 4 JAAR	4 TOT 5 JAAR	NA 5 JAAR	Totaal
Obligatieleningen	13.328	8.896	4.379	1.346			27.948
Kredietlijnen project financiering	13.605	3.470	1.454	615			19.144
Corporate Credit lines	4.240						4.240
Commercial paper							
Leasecontracten	30	26	22	20	19	33	149
TOTAAL BEDRAG AAN RENTE	31.203	12.391	5.854	1.981	19	33	51.481

RENTERISICO

Om haar blootstelling aan variabele rentevoeten af te dekken, maakt de Vennootschap gebruik van verschillende soorten financiële instrumenten.

Rentebegrenzing (CAP)

- In maart 2019 sloot de Vennootschap overeenkomsten om de rentevoet op 3 % te begrenzen voor een deel van de financiële schuld met betrekking tot een nominaal bedrag van 18 miljoen EUR voor de periode van 22 mei 2019 tot 22 augustus 2026.
- In januari 2023 sloot de Vennootschap een overeenkomst om de rentevoet op 4 % te begrenzen voor een deel van de financiële schuld met betrekking tot een notioneel bedrag van 100 miljoen EUR voor de periode van 1 januari 2025 tot 31 december 2025.

Renteswap

De Vennootschap maakt gebruik van renteswapovereenkomsten om een deel van haar renterisico's om te zetten van variabele rentevoeten naar vaste rentevoeten, om zo het risico van een stijgende Euribor-rentevoet te beperken. De renteswaps vervangen elk jaar het Euribor-tarief door een vaste rente op het uitstaande bedrag.

Immobel heeft de volgende renteswaps afgesloten:

Renteswaps - (000) Bedrijf	OPENSTAAND BEDRAG	VALUTA	VASTE RENTE	BEGINDATUM	EINDDATUM
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

Zowel de rentecaps als de renteswaps zijn formeel aangemerkt en kwalificeren als kasstroomafdekkingen. Ze zijn in de geconsolideerde balans opgenomen onder overige vlottende en vaste financiële activa voor een totaalbedrag van 0,4 miljoen EUR en onder afgeleide financiële instrumenten onder langlopende verplichtingen voor een totaalbedrag van 6,30 miljoen EUR.

De verschillende renteswaps en rentecaps zorgen ervoor dat de totale uitstaande financiële schuld van Immobel volledig is afgedekt per juni 2025 (100% per december 2024). Een stijging van de rentevoet met 1 % zou echter resulteren in een jaarlijkse stijging van de rentelasten op schuld met 0,7 miljoen EUR per juni 2025 (1,0 miljoen EUR per december 2024), wat de 'headroom' tussen de Euribor-rente per 30 juni 2025 en het afgetopte percentage weerspiegelt.

Informatie over de reële waarde van financiële instrumenten

De volgende tabel geeft een overzicht van de verschillende categorieën financiële activa en passiva met hun boekwaarde in de balans en hun respectieve reële waarde, uitgesplitst naar waarderingscategorie.

De reële waarde van financiële instrumenten wordt als volgt bepaald:

- Als ze een korte looptijd hebben (bijvoorbeeld: handelsvorderingen en -schulden), wordt aangenomen dat de reële waarde dicht bij de geamortiseerde kostprijs ligt.
- Voor vastrentende schulden: gebaseerd op de gediscoteerde toekomstige kasstroom, geschat op basis van de marktrente bij afsluiting van de verslagperiode.
- Bij variabel rentende schulden wordt aangenomen dat de reële waarde dicht bij de geamortiseerde kostprijs ligt aangezien kredietspreads aan het eind van de verslagperiode geen materiële impact op de reële waarde hebben.
- Voor voorschotten aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen wordt aangenomen dat de reële waarde dicht bij de boekwaarde ligt, gezien de aard van de voorschotten en de financiële positie van de deelnemingen.
- Bij afgeleide financiële instrumenten wordt de reële waarde bepaald op basis van de gediscoteerde toekomstige kasstromen die worden geschat op basis van de curves van de termijnrente. Naar die waarde wordt verwezen door de financiële instelling van de tegenpartij.
- Voor beursgenoteerde obligaties: op basis van de notering bij afsluiting van de verslagperiode.

De waardering van financiële activa en financiële verplichtingen tegen reële waarde kan op een van de volgende wijzen worden gekarakteriseerd:

- Niveau 1: de reële waarden van financiële activa en passiva met standaardvoorwaarden die verhandeld worden op actieve liquide markten worden bepaald op basis van genoteerde marktprijzen op actieve markten voor identieke activa en passiva,
- Niveau 2: de reële waarden van andere financiële activa en financiële verplichtingen worden bepaald in overeenstemming met algemeen aanvaarde prijsbepalingsmodellen die gebaseerd zijn op verdisconteerde kasstroomanalyses waarbij gebruik wordt gemaakt van prijzen uit waarneembare actuele markttransacties en prijsnoteringen van handelaars voor soortgelijke instrumenten. Dit betreft voornamelijk afgeleide financiële instrumenten,
- Niveau 3: de reële waarden van de overige financiële activa en financiële verplichtingen worden afgeleid van waarderingstechnieken die inputs bevatten die niet gebaseerd zijn op waarneembare marktgegevens.

Bedragen opgenomen in overeenstemming met IFRS 9						
EUR ('000)	Niveau van de reële waarde	Netto-boekwaarde per 30/06/2025	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	Reële waarde per 30/06/2025	Cash flow hedging 30/06/2025
ACTIVA						
	Geldmiddelen en kasequivalenten	155.433	155.433		155.433	
	Overige vlottende financiële activa	Niveau 2	359		359	
	Overige vlottende financiële activa	Niveau 2	54		54	
	Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde onderneming	Niveau 2	97.143	97.143	97.143	
	TOTAAL	252.989	252.576		252.989	
VERPLICHTINGEN						
	Rentedragende schulden	Niveau 1	375.000	375.000	364.103	
	Rentedragende schulden	Niveau 2	544.109	544.109	544.109	
	Afgeleide financiële instrumenten	Niveau 2	6.302		6.302	
	Voorschotten van joint ventures en geassocieerde onderneming	Niveau 2	18.390	18.390	18.390	
	TOTAAL	943.801	937.499		932.904	

Bedragen opgenomen in overeenstemming met IFRS 9						
EUR ('000)	Niveau van de reële waarde	Netto-boekwaarde per 31/12/2024	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	Reële waarde per 31/12/2024	Cash flow hedging 31/12/2024
ACTIVA						
	Geldmiddelen en kasequivalenten	181.802	181.802		181.802	
	Overige vlottende financiële activa	Niveau 2	1.126		1.126	
	Overige vaste financiële activa	Niveau 2	349		349	
	Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde onderneming	Niveau 2	102.029	102.029	102.029	
	TOTAAL	285.306	283.831		285.306	
VERPLICHTINGEN						
	Rentedragende schulden	Niveau 1	375.000	375.000	341.548	
	Rentedragende schulden	Niveau 2	607.627	607.627	607.627	
	Afgeleide financiële instrumenten	Niveau 2	6.605		6.605	
	Voorschotten van joint ventures en geassocieerde onderneming	Niveau 2	20.669	20.669	20.669	
	TOTAAL	1.009.901	1.003.296		976.449	

De Vennootschap veranderde in de eerste helft van 2025 niets aan haar beleid inzake het beheer van financiële risico's.

LIQUIDITEITSRISICO

Liquiditeitsrisico is het risico dat de Vennootschap niet over voldoende geldmiddelen beschikt om haar projectfinancieringsfaciliteiten of faciliteiten voor corporate financieringen terug te betalen wanneer deze verschuldigd zijn.

De Vennootschap heeft de volgende faciliteiten die in de komende 12 maanden vervallen op het niveau van de volledig geconsolideerde entiteiten:

a. Projectfinancieringsfaciliteiten:

Project	Bedrag EUR ('000)	Vervaldatum
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. Obligaties en corporate kredietlijnen:

- Obligatie-uitgifte met vervaldag op 17-10-2025 tegen 3,50 % voor een nominaal bedrag van 50 miljoen EUR

- Obligatie-uitgifte met vervaldag op 29-06-2026 tegen 4,75 % voor een nominaal bedrag van 125 miljoen EUR
- Landbanking-lijn van 36,7 miljoen EUR

Alle projectfinancieringsfaciliteiten zijn afgeschermd op het niveau van de project-SPV's, zonder enig verhaal op ImmoBel SA. Als een van de project-SPV's een projectfinancieringsfaciliteit niet op tijd zou terugbetalen, zou dat resulteren in een geval van wanbetaling. In geval van wanbetaling hebben de kredietverstrekkers onder de desbetreffende projectfinanciering het recht om die projectfinanciering te versnellen en om te eisen dat die faciliteiten onmiddellijk worden terugbetaald. Bovendien zou de bovenvermelde situatie mogelijk bepaalde clausules inzake kruiselingse wanbetaling onder andere bestaande projectfinancieringsfaciliteiten in werking kunnen stellen. Merk echter op dat onze clausules inzake kruiselingse wanbetaling over het algemeen beperkt zijn tot het niveau van de kredietnemer en dat dit risico daarom als laag wordt beschouwd.

Indien ImmoBel SA een van de bovenvermelde obligaties niet zou terugbetalen op de vervaldag, zou dat leiden tot een geval van wanbetaling onder de desbetreffende obligatie-uitgiften, wat de obligatiehouders het recht zou geven om deze obligaties te versnellen en de onmiddellijke terugbetaling ervan te eisen. In geval van versnelling van dergelijke obligatie-uitgiften, zullen de obligatiehouders en de kredietverstrekkers onder de andere bestaande kredietovereenkomsten en obligatie-uitgiften op het niveau van ImmoBel SA het recht hebben om hun financieringen te versnellen.

Op basis van lopende gesprekken met banken zijn er geen aanwijzingen dat de projectfinancieringsfaciliteiten die in de komende 12 maanden vervallen en die niet zullen worden terugbetaald, niet zouden worden verlengd of omgezet in bouwfinanciering:

Project	Bedrag EUR ('000)	Vervaldatum	Geplande actie
Rueil Malmaison	14 944	03-2026	Verlenging tenzij verkocht
Saint Antoine	34 536	03-2026	Verlenging tenzij verkocht
Montrouge	4 200	06-2026	Terugbetaling
TotalEnergies	28 000	05-2026	Omzetting in bouwfinanciering
Isala	49 100	10-2025	Omzetting in bouwfinanciering
Gutenbergstrasse	38 407	12-2025	Verlenging
Tati	41 000	03-2026	Omzetting in bouwfinanciering
Lebeau	44 769	12-2025	Omzetting in bouwfinanciering
Héros	2 317	12-2025	Terugbetaling

De bovengenoemde Landbanking-lijn zal worden verlengd en op basis van de lopende onderhandelingen zijn er geen aanwijzingen dat dit niet het geval zal zijn.

De bovengenoemde obligaties zullen worden terugbetaald met de huidige liquide middelen en de verwachte instroom van geldmiddelen uit de residentiële en kantoorprojecten. De kans op een tekort wordt klein geacht, gelet op de volgende factoren:

- a. De omzetten uit de verkoop van onze belangrijkste residentiële projecten zijn stabiel gebleven, met voortdurende wekelijkse monitoring om consistente prestaties te verzekeren.
- b. De onderhandelingen over de verkoop van meerdere kantoren vorderen goed, al vertegenwoordigt elke individuele verkoop een relatief klein deel van de totale instroom van geldmiddelen.
- c. De Vennootschap evalueert voortdurend de mogelijke verkoop van aanvullende activa of kantoorruimtes om de kasstroom te versterken en de prestaties van haar portefeuille te optimaliseren.

RISICO OP SCHENDING VAN FINANCIËLE CONVENANTEN

ImmoBel moet zich houden aan de convenanten en verplichtingen die zijn gespecificeerd in haar leningsdocumentatie (inclusief obligaties en corporate faciliteiten), waaronder het handhaven van een minimaal eigen vermogen, een maximale gearingcoëfficiënt, een minimale ratio voorraad en netto financiële schuld en een minimale liquiditeitsdrempel. In H1 2025 voldeed de Vennootschap aan al deze financiële convenanten.

Indien Immobel inbreuk zou plegen op een van deze convenanten, kan dat mogelijk resulteren in een geval van wanbetaling onder de desbetreffende obligatie-uitgiften en/of kredietovereenkomsten (met inachtneming van de nodige respijtp periodes en het recht op ontheffingen), wat de obligatiehouders en/of de kredietverstrekkers het recht zou geven om dergelijke financieringen te versnellen en de onmiddellijke terugbetaling ervan te eisen. In geval van versnelling van dergelijke financieringen, zullen de obligatiehouders en de kredietverstrekkers onder de andere bestaande kredietovereenkomsten en obligatie-uitgiften op het niveau van Immobel SA het recht hebben om hun financieringen te versnellen.

De kans op een inbreuk op deze convenanten in de komende 12 maanden wordt klein geacht, aangezien Immobel verwacht in deze periode weer winstgevend te worden en tegelijkertijd haar nettoschuld te verminderen en voldoende kasstromen te genereren, naast de reeds bestaande headroom op 30 juni 2025. Dit wordt ondersteund door de volgende factoren:

- De omzetten uit de verkoop van onze belangrijkste residentiële projecten zijn stabiel gebleven, met voortdurende wekelijkse monitoring om consistente prestaties te verzekeren.
- De onderhandelingen over de verkoop van meerdere kantoren vorderen goed, al vertegenwoordigt elke individuele verkoop een relatief klein deel van de totale instroom van geldmiddelen.
- De Vennootschap evalueert voortdurend de mogelijke verkoop van aanvullende activa of kantoorruimtes om de kasstroom te versterken en de prestaties van haar portefeuille te optimaliseren.

VALUTARISICO

De Groep heeft een beperkte afdekking van wisselkoersrisico's op haar activiteiten. De functionele valuta van projecten die momenteel in Polen worden ontwikkeld en van de activiteiten in het Verenigd Koninkrijk wordt omgerekend van respectievelijk PLN naar EUR (behalve voor Central Point, dat in EUR wordt beheerd) en van GBP naar EUR, wat een impact heeft op de overige onderdelen van het totaalresultaat.

Toelichting 26. Handelsschulden

Hieronder volgt een uitsplitsing van deze post naar geografisch segment:

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
België		22.494	26.002
Luxemburg		4.610	4.069
Frankrijk		8.059	17.302
Duitsland		8.098	2.093
Polen		927	1.846
Spanje		4.041	4.075
Verenigd koninkrijk			11
TOTAAL HANDELSCHULDEN		48.229	55.398

De handelsschulden hebben voornamelijk betrekking op de projecten O'sea en en Îlot Saint-Roch in België en Eden in Duitsland. In Frankrijk werd een aanzienlijke daling geregistreerd, als gevolg van het lagere aantal lopende projecten.

Toelichting 27. Verplichtingen uit hoofde van contracten

Contractverplichtingen die voortvloeien uit de toepassing van IFRS 15 hebben betrekking op de volgende geografische segmenten:

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
België		23.214	15.461
Luxemburg		2.904	6.027
Frankrijk		2.854	1.657
Duitsland			8.222
Polen		2.089	13.522
TOTAAL CONTRACT VERPLICHTINGEN		31.061	44.889

De afname van contractverplichtingen is voornamelijk het gevolg van de projecten Eden in Duitsland en Granaria in Polen, gedeeltelijk tenietgedaan door een toename bij het project O'Sea in België.

Contractverplichtingen omvatten bedragen die door de entiteit zijn ontvangen als vergoeding voor goederen of diensten die nog niet aan de klant zijn geleverd. Verplichtingen uit hoofde van contracten worden afgewikkeld door 'toekomstige' opname van de inkomsten wanneer aan de IFRS 15-criteria voor de opname van opbrengsten is voldaan.

Alle bedragen die zijn opgenomen onder contractverplichtingen hebben betrekking op woonactiviteiten waarvoor de opbrengsten in de loop van de tijd worden opgenomen, met uitzondering van Polen waar de opbrengsten worden opgenomen bij oplevering, waardoor discrepanties ontstaan tussen betalingen en het realiseren van voordelen.

Toelichting 28. Sociale schulden, btw, toe te rekenen kosten en andere te betalen bedragen

Deze post omvat de volgende componenten:

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Sociale schulden		1.086	1.276
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW		5.502	14.621
Toe te rekenen kosten		1.188	5.874
Overige schulden		4.583	6.901
TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		12.359	28.672

De daling van de verschuldigde btw heeft voornamelijk betrekking op de vereffening van het btw-bedrag met betrekking tot het Granaria-project in Polen. De toe te rekenen kosten zijn gedaald als gevolg van de opgebouwde kosten voor verwachte uitgaven die aan het einde van 2024 zijn geboekt in verband met de voltooiing van het Granaria-project.

Toelichting 29. Wijziging van het bedrijfskapitaal

De wijziging van het bedrijfskapitaal naar aard is als volgt vastgesteld:

	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
Voorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van dochterondernemingen met een specifiek project		45.430	97.242
Vorderingen op minder dan één jaar		13.762	1.210
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten		468	16.325
Handelsschulden inclusief contractverplichtingen		-20.997	-61.879
Te betalen bedragen inzake belastingen en sociale zekerheid		-9.308	3.429
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten		-4.455	-16.121
Overige schulden		-2.551	922
WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		22.349	41.128

Veranderingen in de drijvende krachten achter het werkkapitaal worden behandeld in de respectieve toelichtingen eerder in dit verslag.

Toelichting 30. Seizoensgebondenheid van de resultaten

Wegens de intrinsieke aard van de activiteit van de Vennootschap, namelijk vastgoedontwikkeling, kunnen de resultaten van de eerste helft van 2025 niet naar het gehele jaar worden geëxtrapoleerd. Die resultaten zijn afhankelijk van de definitieve transacties vóór 31 december 2025.

Toelichting 31. Continuïteitsbeginsel

Op basis van de beschikbare en toegezegde kredietlijnen en de beschikbare liquide middelen, en rekening houdend met het liquiditeitsprognosemodel waarin verschillende scenario's zijn opgenomen die de huidige economische context weerspiegelen, blijft het continuïteitsprincipe voor de vennootschap passend en worden de gunstige vooruitzichten van de Groep bevestigd. Daarnaast beschikt de Groep over verschillende mogelijkheden om in te spelen op kortetermijnbehoeften inzake kasstromen, zoals het uitstellen van de lancering van nieuwe vastgoedontwikkelingen tot een redelijk niveau van voorverkoop is bereikt, het zoeken naar partners voor de gezamenlijke ontwikkeling van grootschalige projecten en het versnellen van de uitstap uit bepaalde projecten. Bovendien heeft de Groep in 2025 geen aanzienlijke acquisitieverplichtingen en beschikt zij over voldoende financiële speelruimte inzake obligatieconvenanten.

Toelichting 32. Belangrijke gebeurtenissen die na het einde van de tussentijdse verslagperiode hebben plaatsgevonden

Na het einde van de verslagperiode voltooide Immobel de verkoop van zijn kantoorgebouw te Saintelette Square 2 in Brussel aan AWEX en WBI, die hun aankoopoptie uitoefenden na de afloop van een erfpachtovereenkomst van 27 jaar. We verwijzen naar het persbericht gepubliceerd op 28 augustus 2025.

Van de verslagdatum op 30 juni 2025 tot 11 september 2025, toen de financiële overzichten door de raad van bestuur werden goedgekeurd, heeft zich geen andere belangrijke gebeurtenis voorgedaan.

Toelichting 33. Verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen die zijn beschreven in toelichting 31 bij de geconsolideerde jaarrekening in het jaarverslag per 31 december 2024, waren per eind juni 2025 niet significant veranderd.

III. Verklaring van het bestuur

A³ Management bv, vertegenwoordigd door dhr. Marnix Galle, in zijn hoedanigheid van uitvoerend voorzitter van het bestuursorgaan en KB Financial Services bv, vertegenwoordigd door dhr. Karel Breda in zijn hoedanigheid van Chief Financial Officer verklaren dat, voor zover hen bekend:

- het tussentijds verslag een getrouw beeld geeft van de belangrijkste gebeurtenissen en, in voorkomend geval, van de belangrijkste transacties tussen de betrokken partijen die zich de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en van het effect daarvan op de samengevatte rekeningen, en dit verslag eveneens een beschrijving geeft van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.
- het geheel van de samengevatte jaarrekening, die is opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige voorschriften, en die werd beoordeeld door de auditor, een getrouw beeld geeft van de financiële toestand en van de resultaten van de Groep Immobel en van haar dochterondernemingen.

IV. Verslag van de commissaris



Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Immobel NV omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2025

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Immobel NV per 30 juni 2025, alsmede van het verkorte geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ("de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie"). De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.



Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Immobel NV omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2025

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2025 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Zaventem, 11 september 2025

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Filip De Bock
(Signature)

Digitally signed by
Filip De Bock
(Signature)
Date: 2025.09.11
15:32:55 +02'00'

Filip De Bock
Bedrijfsrevisor

Frederic Poesen
(Authentication
)

Digitally signed by
Frederic Poesen
(Authentication)
Date: 2025.09.11
15:03:18 +02'00'

Frederic Poesen
Bedrijfsrevisor