

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

Bruxelles, le 12 septembre 2025 – Immobel a réalisé un résultat net de 31,5 millions EUR au premier semestre 2025, porté par plusieurs transactions importantes qui ont permis de dépasser les attentes et de positionner le Groupe dans le haut de ses prévisions de chiffre d'affaires annuel entre 300 à 400 millions EUR. Ces résultats mettent en évidence l'orientation stratégique d'Immobel et la résilience de son portefeuille d'actifs, tout en apportant un dynamisme supplémentaire pour le second semestre. Pour l'avenir, Immobel conserve une approche mesurée quant aux perspectives de croissance sur ses marchés principaux. Les premiers signes de reprise donnent toutefois une base solide pour une création de valeur durable à long terme.

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

Mise à jour financière – 1^{er} semestre 2025

- **Résultat net** : profit de 31,5 millions EUR, par rapport à une perte de 89,1 millions EUR au S1 2024. Cette amélioration est liée à la réussite de la commercialisation de projets tels que Brouck'R, Kiem2050 et O'Sea, ainsi que

la vente du permis de construire et du projet des Tours Proximus pour un prix de 18 millions EUR.

- **Revenus opérationnels** : 149 millions EUR (211 millions EUR en vue interne), par rapport à 114 millions EUR (137 millions EUR en vue interne) au S1 2024.
- **Résultat avant résultat financier et impôts** : 26 millions EUR, une nette amélioration par rapport au montant de -88 millions EUR au S1 2024. Ceci est le résultat de la bonne performance des projets résidentiels et desancements de projets. Les dépréciations sont limitées à -1,7 millions EUR (par rapport à -86 millions EUR au S1 2024).
- **Résultat financier** : -5 millions EUR (par rapport à -1 million EUR au S1 2024), principalement en raison de la charge d'intérêts moyenne de 4,4% (inchangée par rapport à fin 2024, contre 3,8 % au S1 2024) et des effets de change.
- **Impôts** : 10,2 millions EUR (par rapport à -0,2 million EUR l'an passé), principalement grâce à l'activation d'impôts différés, rendue possible par les résultats solides d'Immobel.
- **Revenus locatifs annuels** : supérieurs à 8 millions EUR, permettant d'atteindre 16 millions EUR en 2025.
- **Situation de la trésorerie** : 155 millions EUR (179 millions EUR en vue interne), permettant au Groupe de faire face à ses obligations financières sur les 12 prochains mois, y compris les emprunts obligataires de 50 millions EUR et 125 millions EUR qui viennent à échéance respectivement en octobre 2025 et en juin 2026.
- **Ratio d'endettement** : s'améliore pour atteindre 64 %, par rapport à 67 % fin 2024.
- **Total des actifs** : 1,5 milliards EUR, par rapport à 1,6 milliards EUR fin 2024 (au prix de revient).
- **Composition du portefeuille** : 71 % du portefeuille est composé d'immobilier résidentiel, tenant compte d'une valeur brute de développement (GDV) de 4 milliards EUR.
- **Permis**: l'obtention de permis purgés est en bonne voie pour des projets représentant une GDV de 200 à 400 millions EUR, principalement au

Luxembourg et en Allemagne, contribuant à une GDV totale purgée de 2 milliards EUR.

Le point sur les activités – 1er semestre 2025

- Vente finalisée de 4,500 m² d'espaces de bureaux supplémentaires à la Loterie Nationale dans le projet mixte Brouck'R à Bruxelles. Tous les bureaux et commerces adjacents sont désormais vendus.
- Objectif de vente de plus de 900 unités résidentielles en 2025, dont 588 déjà vendus au premier semestre.
- Location à Brunello Cucinelli d'un bien développé par Immobel pour sa boutique phare dans un emplacement de choix de la rue Saint-Honoré à Paris.
- Red Bull a établi son siège français dans un bien développé par Immobel dans le quartier prisé du Marais à Paris.
- Démarrage des travaux du projet Kiem2050 au Luxembourg.

Pour plus d'information:

Karel Breda*
Chief Financial Officer
+32 (0)2 422 53 11
karel.Breda@immobelgroup.com

*comme représentant permanent de KB
Financial Services BV

À propos d'Immobel : Immobel, fondé en 1863, est un des principaux promoteurs immobiliers belges, spécialisé dans la création d'environnements urbains durables de haute qualité dans des lieux de premier choix, qui ont un impact positif sur la façon dont les gens vivent, travaillent et se divertissent. L'entreprise se concentre sur des projets immobiliers à usage mixte et opère dans plusieurs pays d'Europe, notamment en Belgique, au Luxembourg, en Pologne, en France, en Espagne, en Allemagne et au Royaume-Uni.

Ses projets se distinguent par leur conception innovante, leur durabilité et leur emplacement stratégique dans des zones urbaines de premier plan, garantissant une valeur à long terme et une contribution positive aux villes qu'ils transforment. Immobel s'engage en faveur d'une croissance urbaine durable, en intégrant des solutions innovantes dans ses développements sur de nombreux marchés. Pour plus d'informations, veuillez consulter le site : immobelgroup.com

ÉTAT CONSOLIDÉ CONDENSÉ DES PERTES ET PROFITS, ET AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS D'EUROS)

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

ÉTAT CONSOLIDÉ CONDENSÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS D'EUROS)

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

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

ÉTAT CONSOLIDÉ CONDENSÉ DES PERTES ET PROFITS (VUE INTERNE) (EN MILLIERS D'EUROS)

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

ÉTAT CONSOLIDÉ CONDENSÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (VUE INTERNE) (EN MILLIERS D'EUROS)

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	30/06/2025	31/12/2024
ACTIFS NON COURANTS		229 776	215 260
Immobilisations incorporelles et corporelles		4 073	4 530
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation		7 534	8 175
Immeubles de placement		116 707	118 710
Participations et avances aux coentreprise et entreprises associées		68 829	54 172
Impôts différés		25 526	24 130
Autres actifs non courants		7 107	5 542
ACTIFS COURANTS		1 664 283	1 734 635
Stocks		1 376 557	1 386 769
Créances commerciales		42 129	38 131
Actifs de contrats		10 388	20 895
Créances fiscales et autres actifs courants		48 940	56 569
Avances aux coentreprises et entreprises associées		6 817	22 961
Trésorerie et équivalents de trésorerie		179 451	209 310
TOTAL DES ACTIFS		1 894 059	1 949 895
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	EUR ('000)	431 696	400 167
PASSIFS NON COURANTS		583 973	585 725
Dettes financières		560 694	551 735
Impôts différés		18 416	25 812
Autres passifs non courants		4 863	8 177
PASSIFS COURANTS		878 390	964 004
Dettes financières		636 770	698 134
Dettes commerciales		67 139	70 270
Passifs de contrats		53 111	57 818
Dettes fiscales et autres passifs courants		112 017	127 181
Avances des entreprises et entreprises associées		9 353	10 601
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 894 059	1 949 895

APM (ALTERNATIVE PERFORMANCE REVIEW)

Vue externe

La vue externe fait référence aux états financiers consolidés publiés de la Société, lesquels ont été établis conformément aux IFRS (Normes internationales d'information financière) telles qu'adoptées par l'Union européenne.

Vue interne

La vue interne désigne les informations financières dans lesquelles les coentreprises sont consolidées selon la méthode proportionnelle (où une société comptabilise sa quote-part des actifs, passifs, produits et charges liés à une opération conjointe, en fonction de son pourcentage de participation) plutôt que selon la méthode de la mise en équivalence appliquée dans les états financiers consolidés publiés tel qu'indiqué dans la note 1 des états financiers consolidés et dans la note 6 des états financiers condensés intermédiaires (informations sectorielles).

EBITDA sous-jacent vue interne

L'EBITDA sous-jacent vue interne (bénéfice avant intérêts, taxes, amortissements et dépréciations) se rapporte au résultat avant résultat financier et impôts avant amortissement, réduction de valeur sur stocks et dépréciation sur immeubles de placement et provisions (tel qu'il est inclus dans les frais d'administration), à l'exclusion des ajustements. Il est établi sur la base de la vue interne, dans laquelle les coentreprises sont consolidées selon la méthode proportionnelle (où une société comptabilise sa quote-part des actifs, passifs, produits et charges liés à une opération conjointe, en fonction de son pourcentage de participation), plutôt que selon la méthode de la mise en équivalence appliquée dans les états financiers publiés.

en KEUR	30-06-25	31-12-24	30-06-24	Reference rapport annuel
Résultat avant résultat financier et impôts	35.158	-71.547	-81.110	Informations sectorielles
Amortissements et provisions	2.843	5.921	1.797	N/A (inclut dans les frais d'administrations informations sectorielles)
Réductions de valeur sur stocks	1.668	93.615	93.443	Informations sectorielles
Dépréciation sur immeubles de placement	0	5.807	0	Informations sectorielles
EBITDA vue interne	39.669	33.796	14.130	
Ajustements	0	0	0	N/A
EBITDA sous-jacent vue interne	39.669	33.796	14.130	

EBITDA sous-jacent vue externe

L'EBITDA sous-jacent vue externe (bénéfice avant intérêts, taxes, amortissements et dépréciations) se rapporte au résultat avant résultat financier et impôts avant amortissement, réduction de valeur sur stocks et dépréciation sur immeubles de placement et provisions (tel qu'il est inclus dans les frais d'administration), à l'exclusion des ajustements.

en KEUR	30-06-25	31-12-24	30-06-24	Reference rapport annuel
Résultat avant résultat financier et impôts	25.951	-83.185	-87.984	État consolidé des pertes et profits
Dépréciation sur immeubles de placement	0	5.807	6.229	placement
Réductions de valeur sur stocks et autres actifs	1.668	86.143	79.741	placement
Amortissement d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'immeubles de placement	1.545	3.416	1.719	Annexe frais d'administration
Provisions	9	-1.438	-1.272	Annexe frais d'administration
EBITDA	29.173	10.743	-1.567	
Ajustements	0	0	0	N/A
Réductions de valeur sur stocks et autres actifs et dépréciation sur immeubles de placement repris dans la part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	0	7.472	7.473	N/A (inclus dans la part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt)
EBITDA sous-jacent vue externe	29.173	18.215	5.906	

Résultat net

Part attribuable aux actionnaires de la société.

Résultat net sous-jacent

Résultat net hors réduction de valeur sur stocks et dépréciation sur immeubles de placement (y compris la part dans les entreprises mises en équivalence) et ajustements.

en KEUR	30-06-25	31-12-24	30-06-24	Reference rapport annuel
Part attribuable aux actionnaires de la société	31.512	-93.704	-89.138	État consolidé des pertes et profits
Réductions de valeur sur stocks et autres actifs	1.668	93.615	93.443	Informations sectorielles
Dépréciation sur immeubles de placement	0	5.807	0	Informations sectorielles
Ajustements	0	0	0	N/A
Résultat net sous-jacent	33.180	5.719	4.305	

Ratio d'endettement

Le ratio d'endettement est calculé en divisant la dette financière nette par la somme de la dette financière nette et des capitaux propres.

en KEUR	30-06-25	31-12-24	30-06-24	Reference rapport annuel
Trésorerie et équivalents de trésorerie	155.433	181.802	100.034	État consolidé de la situation financière
Dettes financières non-courantes	-444.573	-430.580	-647.943	État consolidé de la situation financière
Dettes financières courantes	-474.537	-552.047	-322.702	État consolidé de la situation financière
Endettement financier net	-763.677	-800.825	-870.611	
Capitaux propres totaux	-431.696	-400.167	-411.131	État consolidé de la situation financière
Somme de l'endettement financier net et les capitaux propres	-1.195.373	-1.200.992	-1.281.742	
Ratio d'endettement	63,9%	66,7%	67,9%	

Trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités et les lignes de crédit d'entreprise non utilisées.

en KEUR	30-06-25	31-12-24	30-06-24	Reference rapport annuel
Trésorerie et équivalents de trésorerie	155.433	181.802	100.034	État consolidé de la situation financière
Lignes de crédit non utilisées	0	0	65.400	N/A
Trésorerie	155.433	181.802	165.434	

Revenu locatif annualisé

Le revenu locatif annualisé fait référence aux revenus, calculés sur une base de 12 mois, provenant de baux à long terme de bureaux loués, classés comme immeubles de placement et stocks, ainsi qu'aux immeubles de placement et stocks dans des entités consolidées par mise en équivalence. Il est inclus dans les revenus locatifs dans les informations sectorielles.

Ajustements

Produits et charges liées à des activités ou événements qui ne sont pas représentatifs des opérations normales et récurrentes de l'entreprise.

Portfolio total

Portfolio total désigne l'ensemble des projets classés comme immeubles de placement ou stocks dans la vue interne

Valeur brute de développement

Valeur brute de développement est le chiffre d'affaires futur total attendu (part du groupe) d'un projet ou de tous les projets du portefeuille actuel (y compris les projets soumis à des conditions suspensives pour lesquels la direction estime qu'il existe une forte probabilité de clôture).

Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette est défini comme les charges d'intérêts totales encourues, nettes de tout produit provenant d'instruments de couverture financière, divisées par la position de dette en cours à la fin de la période de reporting.