

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

Brussel, 12 september 2025 – 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 ronden Immobel de verkoop af van het Saintelette-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.

Voor meer informatie:

Karel Breda*

CFO

+32 (0)2 422 53 51

karel.breda@immobelgroup.com

*als vaste vertegenwoordiger van KB Financial Services BV

Over Immobel: Immobel, opgericht in 1863, is een vooraanstaande Belgische vastgoedontwikkelaar gespecialiseerd in het creëren van hoogkwalitatieve, duurzame stadsomgevingen op toplocaties die een positieve impact hebben op hoe mensen leven, werken en ontspannen. Het bedrijf richt zich op vastgoedprojecten voor gemengd gebruik en is actief in verschillende landen in Europa, waaronder België, Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk.

Haar projecten worden gekenmerkt door hun innovatief ontwerp, duurzaamheid en strategische plaatsing in uitgelezen stadswijken, waardoor ze op lange termijn waarde creëren en een positieve bijdrage leveren aan de steden die ze transformeren. Immobel zet zich in voor duurzame stedelijke groei en integreert innovatieve oplossingen in haar ontwikkelingen in verschillende markten.

Ga voor meer informatie naar: immobelgroup.com

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 VERBODEN 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

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

VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING (INTERNE VISIE) (IN DUIZENDEN EUR)

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 VERBONDEN ONDERNEMINGEN			-11
Winsten (verliezen) op de verkoop van verbonden 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

VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (INTERNE VISIE) (IN DUIZENDEN EUR)

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

APM (Alternative performances measures)

Externe visie

Externe visie verwijst naar de door de Vennootschap gepubliceerde geconsolideerde jaarrekening die zijn opgesteld in overeenstemming met de IFRS (International Financial Reporting Standards), zoals aangenomen door de Europese Unie.

Interne visie

Interne visie verwijst naar financiële informatie waarin joint ventures worden 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, in plaats van de vermogensmutatiemethode die in de gepubliceerde jaarrekening wordt toegepast, zoals opgenomen in toelichting 1 van de geconsolideerde jaarrekening en toelichting 6 van de verkorte tussentijdse financiële overzichten (gesegmenteerde informatie).

Onderliggende EBITDA interne visie

Onderliggende EBITDA interne visie (Earnings Before Interest, Depreciation and Amortization) verwijst naar het resultaat voor financieel resultaat en belastingen vóór amortisatie, afschrijving, waardeverminderingen op voorraden en vastgoedbeleggingen en voorzieningen (zoals opgenomen in beheerskosten) exclusief aanpassingen. Deze wordt opgesteld op basis van de interne visie, waarin joint ventures worden 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, in plaats van de vermogensmutatiemethode die in de gepubliceerde jaarrekening wordt toegepast.

in KEUR	30-06-25	31-12-24	30-06-24 Referentie in jaarverslag
Resultaat voor financieel resultaat en belastingen	35.158	-71.547	-81.110 Gesegmenteerde informatie
Afschrijvingen en voorzieningen	2.843	5.921	1.797 N/A (inbegrepen in administratiekosten gesegmenteerde informatie)
Waardeverminderingen op voorraden	1.668	93.615	93.443 Gesegmenteerde informatie
Waardeverminderingen op vastgoedbeleggingen	0	5.807	0 Gesegmenteerde informatie
EBITDA interne visie	39.669	33.796	14.130
Aanpassingen	0	0	0 N/A
Onderliggende EBITDA interne visie	39.669	33.796	14.130

Onderliggende EBITDA externe visie

Onderliggende EBITDA externe visie (Earnings Before Interest, Depreciation and Amortization) verwijst naar het resultaat voor financieel resultaat en belastingen vóór amortisatie, afschrijving, waardeverminderingen op voorraden en vastgoedbeleggingen (inclusief het aandeel in via de equity-methode opgenomen deelnemingen) en voorzieningen (zoals opgenomen in beheerskosten) exclusief aanpassingen.

in KEUR	30-06-25	31-12-24	30-06-24 Referentie in jaarverslag
Resultaat voor financieel resultaat en belastingen	25.951	-83.185	-87.984 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening
Bijzondere waardevermindering van vastgoedbelegging	0	5.807	Toelichting afwaarderingen van voorraden en bijzondere waardevermindering van vastgoedbeleggingen
Afwaarderingen van voorraden en andere activa	1.668	86.143	Toelichting afwaarderingen van voorraden en bijzondere waardevermindering van vastgoedbeleggingen
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	1.545	3.416	1.719 Toelichting administratiekosten
Voorzieningen	9	-1.438	-1.272 Toelichting administratiekosten
EBITDA	29.173	10.743	-1.567
Aanpassingen	0	0	0 N/A
Afwaarderingen van voorraden en andere activa en bijzondere waardevermindering van vastgoedbeleggingen opgenomen in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	0	7.472	N/A (inbegrepen in aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting)
Onderliggende EBITDA externe visie	29.173	18.215	5.906

Netto resultaat

Aandeel toe te schrijven aan de eigenaren van de vennootschap

Onderliggend nettoresultaat

Netto resultaat exclusief waardeverminderingen op voorraden en vastgoedbeleggingen (inclusief het aandeel in via de equity-methode opgenomen deelnemingen) en aanpassingen.

in KEUR	30-06-25	31-12-24	30-06-24 Referentie in jaarverslag
Aandeel toe te schrijven aan de eigenaren van de vennootschap	31.512	-93.704	-89.138 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening
Afwaarderingen van voorraden en andere activa	1.668	93.615	93.443 Gesegmenteerde informatie
Bijzondere waardevermindering van vastgoedbelegging	0	5.807	0 Gesegmenteerde informatie
Aanpassingen	0	0	0 N/A
Onderliggend nettoresultaat	33.180	5.719	4.305

Gearing

De gearing ratio wordt berekend door de nettoschuld te delen door de som van de nettoschuld en het eigen vermogen.

in KEUR	30-06-25	31-12-24	30-06-24 Referentie in jaarverslag
Geldmiddelen en kasequivalenten	155.433	181.802	100.034 Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
Langlopende financiële schulden	-444.573	-430.580	-647.943 Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
Kortlopende financiële schulden	-474.537	-552.047	-322.702 Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
Netto financiële schuld	-763.677	-800.825	-870.611
Totaal eigen vermogen	-431.696	-400.167	-411.131 Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
Som van netto financiële schuld en eigen vermogen	-1.195.373	-1.200.992	-1.281.742
Gearing	63,9%	66,7%	67,9%

Liquiditeit

Liquiditeit bestaat uit geldmiddelen en kasequivalenten en niet-opgenomen corporate kredietlijnen.

in KEUR	30-06-25	31-12-24	30-06-24 Referentie in jaarverslag
Geldmiddelen en kasequivalenten	155.433	181.802	100.034 Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
Niet-opgenomen kredietlijnen	0	0	65.400 N/A
Liquiditeit	155.433	181.802	165.434

Geannualiseerde huurinkomsten

Geannualiseerde huurinkomsten verwijzen naar inkomsten, berekend op 12 maandelijkse basis, uit langlopende huurovereenkomsten van verhuurde kantoorgebouwen die zijn geclassificeerd als vastgoedbeleggingen, en voorraden, evenals vastgoedbeleggingen en voorraden in vermogensgeconsolideerde entiteiten. Deze inkomsten zijn opgenomen in de huurinkomsten binnen de gesegmenteerde informatie.

Aanpassingen

Opbrengsten en kosten met betrekking tot activiteiten of gebeurtenissen die niet indicatief zijn als voortvloeiend uit de normale, terugkerende bedrijfsactiviteiten.

Totale portfolio

Totale portfolio verwijst naar alle projecten die in internal view zijn opgenomen als beleggingsvastgoed of voorraden.

Gross development value (GDV)

Verkoopwaarde of gross development value verwijst naar de totale verwachte toekomstige omzet (groepsaandeel) van een project of alle projecten in de huidige portfolio (inclusief projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden waarvoor het management oordeelt dat er een grote kans op afronding is).

Gemiddelde interestkost

De gemiddelde interestkost wordt gedefinieerd als de totale rentelasten, netto van eventuele opbrengsten uit financiële hedge-instrumenten, gedeeld door de uitstaande schuldenpositie aan het einde van de rapportageperiode.