

Immobel zet een sterke prestatie neer met een nettoresultaat van 48 miljoen EUR voor 2025

Brussel, 4 maart 2026 – Immobel rapporteert voor 2025 een nettoresultaat van 48 miljoen EUR, bedrijfsopbrengsten van 456 miljoen EUR (interne visie) en een sterke liquiditeitspositie van 202 miljoen EUR (interne visie). Met de verkoop van bijna 900 residentiële eenheden en drie kantoorgebouwen waaronder de grootste kantoortransactie van Immobel in de afgelopen drie jaar, zet de vennootschap een solide commerciële en operationele prestatie neer. Deze resultaten onderstrepen de robuustheid van de activa en de kwaliteit van het Immobel-team. Immobel gaat met vertrouwen 2026 in en verwacht dat de bedrijfsinkomsten 400–450 miljoen EUR (interne visie) zullen bedragen, terwijl het goed gepositioneerd blijft om te profiteren van verbeterende marktomstandigheden.

Financiële Update – Boekjaar 2025

- **Nettoresultaat** van 48 miljoen EUR, een ommekeer ten opzichte van het verlies van -94 miljoen EUR in boekjaar 2024. Het verbeterde resultaat is te danken aan de succesvolle commercialisering van projecten zoals Saint-Antoine in Le Marais, Parijs, Kiem2050 in Luxemburg en Brouck'R en O'Sea in België, evenals de verkoop van de bouwvergunning voor de Proximus Towers die 18 miljoen EUR opbracht.
- **Bedrijfsopbrengsten** van 355 miljoen EUR (456 miljoen EUR interne visie) ten opzichte van 379 miljoen EUR in boekjaar 2024 (445 miljoen EUR interne visie).
- **Resultaat vóór financieel resultaat en belastingen** van 57 miljoen EUR, een aanzienlijk herstel ten opzichte van -83 miljoen EUR in boekjaar 2024. Dit is te danken aan de sterke prestaties van residentiële projecten en projectlanceringen.
- **Financieel resultaat** van -9,5 miljoen EUR, voornamelijk als gevolg van de gemiddelde interestkost van 4,2% (boekjaar 2024: 3,6%¹) en wisselkoerseffecten, ten opzichte van -8,6 miljoen EUR in boekjaar 2024.
- **Belastingen** van 1 miljoen EUR, ten opzichte van -2 miljoen EUR in boekjaar 2024, voornamelijk dankzij de activering van uitgestelde belastingen, mogelijk gemaakt door de sterke resultaten van Immobel.
- **Geannualiseerde huurinkomsten** van 16 miljoen EUR (boekjaar 2024: 17 miljoen EUR).
- **Liquiditeitspositie** van 175 miljoen EUR; 202 miljoen EUR interne visie (liquiditeit in boekjaar 2024: 182 miljoen EUR; 209 miljoen EUR interne visie), wat Immobel in staat stelt om haar financiële verplichtingen na te komen, inclusief de obligatie van 125 miljoen EUR die vervalt in juni 2026.
- De **gearing ratio** daalde van 66,7% in boekjaar 2024 naar 58,9%, wat een weerspiegeling is van voorzichtig financieel beheer en selectieve kapitaalallocatie, waarbij de netto financiële schuld daalde naar 651 miljoen EUR ten opzichte van 801 miljoen EUR in boekjaar 2024.
- **Totale activa** van 1,4 miljard EUR tegenover 1,6 miljard EUR in boekjaar 2024 (aan kostprijs).
- **Portefeuille** van 73% residentieel vastgoed, op een GDV-portefeuille van 3,8 miljard EUR (boekjaar 2024: 71% op een GDV van 4,3 miljard EUR).
- **Vergunningen** verkregen voor projecten met een GDV van 207 miljoen EUR, waaronder Gutenbergstraße in Duitsland, waardoor de totale vergunde GDV 1,7 miljard EUR (boekjaar 2024: 2 miljard EUR) bedraagt.
- **Onderliggend nettoresultaat** van 24 miljoen EUR (6 miljoen EUR in boekjaar 2024). Het verschil met het nettoresultaat is de verkoop van de bouwvergunning voor de Proximus Towers en de opname van een latente belastingvordering in verband met de liquidatie van de North-entiteiten.
- **Aanbeveling voor dividenden:** de Raad van Bestuur beveelt aan geen dividend uit te keren voor het boekjaar 2025 om de balans verder te versterken en prioriteit te geven aan langetermijn waardecreatie voor de aandeelhouders.

Business Update - Boekjaar 2025

- 882 **verkochte wooneenheden** doorheen alle markten in 2025, ondersteund door de sterke verkoop in de projecten zoals Brouck'R, Îlot-Saint Roch, O'Sea, UNI, Slachthuissite, Kiem2050 en andere residentiële projecten.
- **Drie kantoren verkocht** op toplocaties met goede verbindingen, waaronder Saint-Antoine in Le Marais, Parijs, het Saintelette kantoorgebouw en het laatste kantoorgedeelte van Brouck'R, beiden gelegen in Brussel.
- De **verhuuractiviteit** bleef sterk, met nieuwe verhuringen zoals de flagshipstore van Brunello Cucinelli en het Franse hoofdkantoor van Red Bull in de meest prestigieuze wijken van Parijs. Bijkomende verhuringen waaronder Bain & Company op de Zavel (Brussel), evenals de volledige verhuur van het CALA-gebouw in Luik, droegen bij tot een totaal van 18.000 m² aan nieuwe huurovereenkomsten binnen de portefeuille (boekjaar 2024: 56.000 m²).
- **ESG:** Immobel kreeg een GRESB-rating van 97% – 4 sterren (tegenover 94% – 4 sterren in 2024), en werd genomineerd als finalist voor de Family Business Network Belgium Impact Award.

¹ Herziene berekeningsmethode; zie hoofdstuk APM.

Vooruitzichten voor 2026

De Groep verwacht dat de bedrijfsopbrengsten 400-450 miljoen EUR (interne visie) zullen bedragen, ondersteund door de aanhoudende solide verkoop in het residentiële segment in België en de verkoop van verschillende liquide kantoorpanden in heel Europa.

Nota van de Commissaris

De commissaris, KPMG Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Filip De Bock en Frederic Poesen, bedrijfsrevisor, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn voltooid, geen afwijking van materieel belang aan het licht heeft gebracht in de boekhoudkundige gegevens, opgenomen in huidig communiqué.

Jaarverslag 2025

Het jaarverslag van 2025, inclusief de statutaire jaarrekening en het ESG-verslag, wordt gepubliceerd op 16 maart 2026, voorafgaand aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders.

Correctie van het onderliggend nettoresultaat per 30 juni 2025

Met het oog op een consistente rapportering heeft de Vennootschap haar onderliggend nettoresultaat over de periode afgesloten op 30 juni 2025 zoals vermeld in de halfjaarresultaten 2025 gecorrigeerd. Bepaalde éénmalige elementen (de verkoop van de vergunning voor de Proximus Towers en bepaalde uitgestelde belastingvorderingen) worden hierin niet langer opgenomen. Het onderliggend nettoresultaat bedraagt derhalve EUR 7 miljoen per 30 juni 2025. Dit heeft geen impact op het eerder gepubliceerde nettoresultaat van EUR 31,5 miljoen per 30 juni 2025. [\(link naar persbericht\)](#)

	IN KEUR	31/12/2025	30/6/2025 GECORRI- GEERD	30/6/2025 GERAPPOR- TEERD	31/12/2024	30/6/2024	31/12/2023	REFERENTIE JAARVERSLAG
Aandeel toe te schrijven aan aandeelhouders van de vennootschap		48.449	31.512	31.512	-93.704	-89.138	-38.423	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening
Proximus Towers								
• Meerwaarde op verkoop van de bouwvergunning van het Proximus Tower project		-18.000	-18.000	0	0	0	0	N/A (inbegrepen in omzet)
• Totale waardevermindering op het Proximus Towers project		0	0	0	48.778	48.778	0	(Inbegrepen in) gesegmenteerde informatie
Waardeverminderingen op andere voorraden		1.668	1.668	1.668	44.837	44.665	10.413	(Inbegrepen in) gesegmenteerde informatie
Waardeverminderingen op vastgoedbeleggingen		0	0	0	5.807	0	20.000	Gesegmenteerde informatie
Strategische kostenbesparende maatregelen		0	0	0	0	0	10.200	N/A (inbegrepen in administratiekosten)
(Niet langer) opgenomen uitgestelde belastingvordering		-8.409	-8.409	0	0	0	9.950	N/A (inbegrepen in winstbelastingen)
ONDERLIGGEND NETTORESULTAAT		23.708	6.771	33.180	5.719	4.305	12.140	

Voor meer informatie:

Karel Breda*
Chief Financial Officer
+32 (0)2 422 53 11
karel.breda@immobelgroup.com
*als permanent vertegenwoordiger van KB Financial Services BV

Adel Yahia*
CEO
+32 (0)2 422 53 11
adel.yahia@immobelgroup.com
*als vaste vertegenwoordiger van Adel Yahia Consult BV

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. De vennootschap 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 kenmerken zich 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 projecten in verschillende markten. Ga voor meer informatie naar: [immobelgroup.com](https://www.immobelgroup.com)

Geconsolideerde resultatenrekening en niet-gerealiseerd resultaat (in duizend EUR) voor de jaren die zijn afgesloten

	31/12/2025	31/12/2024
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	354.824	379.386
Omzet	328.682	370.539
Huurinkomsten	5.187	6.967
Overige bedrijfsopbrengsten	20.955	1.880
BEDRIJFSKOSTEN	-303.261	-460.449
Kostprijs van de omzet	-280.297	-348.734
Afwaardering van voorraden	-1.668	-86.143
Bijzondere waardevermindering van vastgoedbeleggingen		-5.807
Administratiekosten	-21.295	-19.765
BEDRIJFSRESULTAAT	51.564	-81.063
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN	175	259
Winsten (verliezen) op de verkoop van verbonden ondernemingen	175	259
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	5.688	-2.381
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting	5.688	-2.381
RESULTAAT VOOR FINANCIËEL RESULTAAT EN BELASTINGEN	57.427	-83.185
Renteopbrengsten	6.349	6.832
Rentelasten	-15.284	-17.252
Overige financiële opbrengsten	1.516	2.902
Overige financiële kosten	-2.082	-1.111
FINANCIËEL RESULTAAT	-9.501	-8.629
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	47.926	-91.815
Belastingen	1.000	-1.774
RESULTAAT VAN DE PERIODE	48.926	-93.589
Aandeel van de minderheidsbelangen	477	115
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP	48.449	-93.704
RESULTAAT VAN DE PERIODE	48.926	-93.589
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening	3.547	-4.564
Omrekeningsverschillen	1.143	504
Cash flow hedging	3.112	-6.095
Belasting met betrekking tot deze posten	-708	1.027
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	3.547	-4.564
TOTAALRESULTAAT VAN DE PERIODE	52.473	-98.153
Aandeel van de minderheidsbelangen	691	46
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP	51.782	-98.199

Geconsolideerd overzicht van de financiële positie (in duizend EUR)

ACTIVA	31/12/2025	31/12/2024
VASTE ACTIVA	339.311	330.536
Immateriële vaste activa	1.363	1.648
Materiële vaste activa	2.155	2.883
Activa opgenomen als gebruiksrecht	6.917	8.175
Vastgoedbeleggingen	49.580	53.017
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	176.306	170.838
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen	80.984	76.112
Uitgestelde belastingvorderingen	20.183	16.187
Overige financiële vaste activa	552	349
Garanties en deposito's	1.270	1.328
VLOTTENDE ACTIVA	1.040.145	1.239.125
Voorraden	826.585	952.669
Handelsvorderingen	33.324	33.945
Contractactiva	5.891	11.389
Fiscale vorderingen	754	848
Vooruitbetalingen en overige vorderingen	26.057	31.428
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen	22.196	25.918
Overige financiële vlottende activa	0	1.126
Geldmiddelen en kasequivalenten	125.339	181.802
TOTAAL ACTIVA	1.379.456	1.569.661
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31/12/2025	31/12/2024
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	454.221	400.167
EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP	433.481	381.461
Kapitaal en uitgifte premies	103.678	103.678
Ingehouden winsten	326.256	277.692
Reserves	3.547	92
MINDERHEIDSBELANGEN	20.740	18.706
TOTAAL VERPLICHTINGEN	925.235	1.169.494
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	370.078	460.735
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	243	243
Uitgestelde belastingschulden	25.985	23.307
Financiële schulden	341.203	430.580
Afgeleide financiële instrumenten	2.647	6.605
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	555.157	708.759
Voorzieningen	2.032	2.364
Financiële schulden	435.284	552.047
Handelsschulden	54.455	55.398
Contractverplichtingen	12.302	44.889
Fiscale schulden	2.360	4.719
Sociale schulden, btw en overige belastingschulden	20.333	15.897
Overlopende rekeningen en overige te betalen bedragen	11.106	12.775
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde deelnemingen	17.285	20.669
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.379.456	1.569.661



Oxy, Brussel (België)

Overzicht van het geconsolideerde totaalresultaat (interne visie)(in duizend EUR)

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING	EUR ('000)	31/12/2025	31/12/2024
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		456.379	445.449
Omzet		408.614	415.773
Huurinkomsten		18.323	20.762
Overige bedrijfsopbrengsten		29.442	8.914
BEDRIJFSKOSTEN		-384.147	-517.253
Kostprijs van de omzet		-351.108	-388.060
Afwaardering van voorraden		-1.668	-93.615
Bijzondere waardevermindering van vastgoedbeleggingen			-5.807
Administratiekosten		-31.370	-29.771
BEDRIJFSRESULTAAT		72.232	-71.804
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN		175	259
Winst (verlies) op de verkoop van verbonden ondernemingen		175	259
RESULTAAT VOOR FINANCIEEL RESULTAAT EN BELASTINGEN		72.407	-71.547
Renteopbrengsten		4.749	4.735
Rentelasten		-24.345	-26.746
Overige financiële opbrengsten / kosten		-842	2.906
FINANCIEEL RESULTAAT		-20.439	-19.106
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		51.968	-90.653
Belastingen		-3.042	-2.936
RESULTAAT VAN DE PERIODE		48.926	-93.589
Aandeel van de minderheidsbelangen		477	115
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP		48.449	-93.704

Samenvatting van het geconsolideerde overzicht van de financiële positie (interne visie)(in duizend EUR)

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	31/12/2025	31/12/2024
VASTE ACTIVA		218.652	215.260
Immateriële en materiële vaste activa		3.518	4.530
Activa opgenomen als gebruiksrecht		6.917	8.175
Vastgoedbeleggingen		109.684	118.710
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		65.471	54.172
Uitgestelde belastingvorderingen		26.850	24.130
Overige vaste activa		6.212	5.542
VLOTTENDE ACTIVA		1.587.428	1.734.635
Voorraden		1.305.680	1.386.769
Handelsvorderingen		37.803	38.131
Contractactiva		18.241	20.895
Fiscale vorderingen en overige vlottende activa		57.350	56.569
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		16.180	22.961
Geldmiddelen en kasequivalenten		152.173	209.310
TOTAAL ACTIVA		1.806.080	1.949.895
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	EUR ('000)	454.221	400.167
TOTAAL VERPLICHTINGEN		1.351.859	1.549.728
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		593.766	585.725
Financiële schulden		560.675	551.735
Uitgestelde belastingschulden		29.371	25.812
Overige langlopende verplichtingen		3.720	8.177
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		758.093	964.004
Financiële schulden		515.433	698.134
Handelsschulden		72.321	70.270
Contract verplichtingen		37.875	57.818
Fiscale schulden en overige kortlopende verplichtingen		123.137	127.181
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		9.326	10.601
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.806.080	1.949.895



Multi, Brussel (België)

Alternative Performance Measures (APM's)

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 en geconsolideerde ondernemingen 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 en geconsolideerde ondernemingen 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	31/12/2025	30/6/2025 GECORRI- GEERD	30/6/2025 GERAPPOR- TEERD	31/12/2024	30/6/2024	31/12/2023	REFERENTIE JAARVERSLAG
Resultaat voor financieel resultaat en belastingen		72.232	35.158	35.158	-71.547	-81.110	-11.840	Gesegmenteerde informatie
Afschrijvingen en voorzieningen		6.290	2.843	2.843	5.921	1.797	6.733	N/A (inbegrepen in administratiekosten gesegmenteerde informatie)
Totale waardevermindering op het Proximus Towers project		0	0	0	48.778	48.778	0	(Inbegrepen in) gesegmenteerde informatie
Waardeverminderingen op andere voorraden		1.668	1.668	1.668	44.837	44.665	10.413	(Inbegrepen in) gesegmenteerde informatie
Waardeverminderingen op vastgoedbeleggingen		0	0	0	5.807	0	20.000	Gesegmenteerde informatie
EBITDA interne visie		80.190	39.669	39.669	33.796	14.130	25.305	
Strategische kostenbesparende maatregelen		0	0	0	0	0	10.200	N/A (inbegrepen in administratiekosten gesegmenteerde informatie)
Meerwaarde op verkoop van de bouwvergunning van het Proximus Tower project		-18.000	-18.000	0	0	0	0	N/A (inbegrepen in omzet)
ONDERLIGGENDE EBITDA INTERNE VISIE		62.190	21.669	39.669	33.796	14.130	35.505	

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	31/12/2025	30/6/2025 GECORRI- GEERD	30/6/2025 GERAPPOR- TEERD	31/12/2024	30/6/2024	31/12/2023	REFERENTIE JAARVERSLAG
Resultaat voor financieel resultaat en belastingen		57.427	25.951	25.951	-83.185	-87.984	-23.374	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening
Bijzondere waardevermindering van vastgoedbeleggingen		0	0	0	5.807	6.229	20.000	Toelichting afwaarderingen van voorraden en bijzondere waardevermindering van vastgoedbeleggingen
Totale waardevermindering op het Proximus Towers project					48.778	48.778		N/A (Inbegrepen in Toelichting afwaarderingen van voorraden en bijzondere waardevermindering van vastgoedbeleggingen)
Waardeverminderingen op andere voorraden		1.668	1.668	1.668	37.365	30.963	10.413	(Inbegrepen in) Toelichting afwaarderingen van voorraden en bijzondere waardevermindering van vastgoedbeleggingen
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa, en vastgoedbeleggingen		3.246	1.545	1.545	3.416	1.719	4.890	Toelichting administratiekosten
Voorzieningen		-168	9	9	-1.438	-1.272	-278	Toelichting administratiekosten
EBITDA		62.173	29.173	29.173	10.743	-1.567	11.651	
Strategische kostenbesparende maatregelen		0	0	0	0	0	10.200	N/A (inbegrepen in administratiekosten gesegmenteerde informatie)
Afwaarderingen van voorraden en andere activa en bijzondere waardevermindering van vastgoedbeleggingen opgenomen in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		0	0	0	7.472	7.473	0	N/A (inbegrepen in aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting)
Meerwaarde op verkoop van de bouwvergunning van het Proximus Tower project		-18.000	-18.000	0	0	0	0	N/A (inbegrepen in omzet)
ONDERLIGGENDE EBITDA EXTERNE VISIE		44.173	11.173	29.173	18.215	5.906	21.851	

Netto resultaat

Aandeel toe te schrijven aan de aandeelhouders 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	31/12/2025	30/6/2025 GECORRI- GEERD	30/6/2025 GERAPPOR- TEERD	31/12/2024	30/6/2024	31/12/2023	REFERENTIE JAARVERSLAG
Aandeel toe te schrijven aan aandeelhouders van de vennootschap		48.449	31.512	31.512	-93.704	-89.138	-38.423	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening
Proximus Towers								
• Meerwaarde op verkoop van de bouwvergunning van het Proximus Tower project		-18.000	-18.000	0	0	0	0	N/A (inbegrepen in omzet)
• Totale waardevermindering op het Proximus Towers project		0	0	0	48.778	48.778	0	(Inbegrepen in) gesegmenteerde informatie
Waardeverminderingen op andere voorraden		1.668	1.668	1.668	44.837	44.665	10.413	(Inbegrepen in) gesegmenteerde informatie
Waardeverminderingen op vastgoedbeleggingen		0	0	0	5.807	0	20.000	Gesegmenteerde informatie
Strategische kostenbesparende maatregelen		0	0	0	0	0	10.200	N/A (inbegrepen in administratiekosten)
(Niet langer) opgenomen uitgestelde belastingvordering		-8.409	-8.409	0	0	0	9.950	N/A (inbegrepen in winstbelastingen)
ONDERLIGGEND NETTORESULTAAT		23.708	6.771	33.180	5.719	4.305	12.140	

Gearing

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

IN KEUR	31/12/2025	30/6/2025	31/12/2024	30/6/2024	REFERENTIE JAARVERSLAG
Geldmiddelen en kasequivalenten	125.339	155.433	181.802	100.034	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
Langlopende financiële schulden	-341.203	-444.573	-430.580	-647.943	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
Kortlopende financiële schulden	-435.284	-474.537	-552.047	-322.702	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
Netto financiële schuld	-651.148	-763.677	-800.825	-870.611	
Totaal eigen vermogen	-454.211	-431.696	-400.167	-411.131	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
Som van netto financiële schuld en eigen vermogen	-1.105.359	-1.195.373	-1.200.992	-1.281.742	
GEARING	58,9%	63,9%	66,7%	67,9%	

Liquiditeit

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

IN KEUR	31/12/2025	30/6/2025	31/12/2024	30/6/2024	REFERENTIE JAARVERSLAG
Geldmiddelen en kasequivalenten	125.339	155.433	181.802	100.034	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
Niet-opgenomen kredietlijnen	50.000	0	0	65.400	N/A
LIQUIDITEIT	175.339	155.433	181.802	165.434	

Liquiditeit interne visie

Liquiditeit interne visie bestaat uit geldmiddelen en kasequivalenten en niet-opgenomen kredietlijnen. Het is gebaseerd op de interne visie, waarin joint ventures en geconsolideerde ondernemingen geconsolideerd worden volgens de proportionele methode (waarbij een vennootschap haar aandeel in de activa, verplichtingen, opbrengsten en kosten van een joint venture opneemt in overeenstemming met haar eigendomspercentage), niet op de vermogensmutatiemethode die bij de gepubliceerde jaarrekening wordt toegepast.

IN KEUR	31/12/2025	30/6/2025	31/12/2024	30/6/2024	REFERENTIE JAARVERSLAG
Geldmiddelen en kasequivalenten	152.173	179.451	209.310	100.034	Gesegmenteerde informatie
Niet-opgenomen kredietlijnen	50.000	0	0	65.400	N/A
LIQUIDITEIT INTERNE VISIE	202.173	179.451	209.310	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.

IN KEUR	31/12/2025	30/6/2025	31/12/2024	30/6/2024	REFERENTIE JAARVERSLAG
Huurinkomsten	18.323	9.202	20.762	10.855	Gesegmenteerde informatie
Niet-recurrente huurinkomsten	-2.021	-716	-3.006	-1.670	N/A (inbegrepen in huurinkomsten gesegmenteerde informatie)
GEANNUALISEERDE HUURINKOMSTEN	16.302	16.972	17.756	18.370	

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 interne visie 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 (geannualiseerde) rentelasten volgens de effectieve-rentemethode, gedeeld door de gemiddelde totale financiële schuldpositie (kortlopend en langlopend) over de periode.

	31/12/2025	30/6/2025	31/12/2024	30/6/2024	REFERENTIE JAARVERSLAG
Financiële schulden aan het begin van de periode					
Langlopende financiële schulden	430.580	430.580	787.946	787.946	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
Kortlopende financiële schulden	552.047	552.047	176.182	176.182	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
Totale financiële schulden aan het begin van de periode	982.627	982.627	964.128	964.128	
Financiële schulden aan het einde van de periode					
Langlopende financiële schulden	341.203	444.573	430.580	647.943	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
Kortlopende financiële schulden	435.284	474.537	552.047	322.702	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
Totale financiële schulden aan het einde van de periode	776.487	919.110	982.627	970.645	
Gemiddelde totale financiële schuld over de periode	879.557	950.869	973.378	967.387	
Rentelasten op basis van de effectieve rentemethode	37.380	19.211	35.019	16.342	Netto financiële kosten
Geannualiseerde rentelasten op basis van de effectieve rentemethode	37.380	38.422	35.019	32.684	
GEMIDDELDE INTERESTKOST	4,2%	4,0%	3,6%	3,4%	

De berekeningsmethode is gewijzigd. Voorheen werd deze gedefinieerd als de totale opgelopen interestkost, gecorrigeerd voor de impact van financiële hedge-instrumenten (opbrengsten of kosten), gedeeld door de uitstaande schuldenpositie aan het einde van de rapportageperiode. De wijziging in de berekeningsmethode werd ingegeven door de wens om een duidelijkere aansluiting te creëren met de IFRS-cijfers, om zo de transparantie voor de lezer te verhogen. Volgens de vorige berekeningsmethode zou de gemiddelde kost van de schuld 4,4% hebben bedragen, ongewijzigd ten opzichte van H1 2025 en het jaareinde 2024, en 3,8% in H1 2024.

