

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS

I. ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	160
A. État consolidé du résultat global (en milliers EUR)	160
B. État consolidé de la situation financière (en milliers EUR)	161
C. État consolidé des flux de trésorerie (en milliers EUR)	162
D. État consolidé des variations des capitaux propres (en milliers EUR)	163
E. Principes et méthodes comptables	164
1. Informations générales	164
2. Déclaration de conformité aux IFRS	164
3. Préparation et présentation des états financiers	165
4. Principes de consolidation	166
5. Devises étrangères	167
6. Immobilisations incorporelles	167
7. Goodwill	167
8. Immobilisations corporelles	168
9. Immeubles de placement	168
10. Contrats de location	168
11. Instruments financiers	169
12. Stocks	171
13. Provisions	172
14. Avantages du personnel	172
15. Subsidés à l'investissement	172
16. Revenus opérationnels	172
17. Réduction de valeur sur actifs non financiers	174
18. Impôts	174
19. Activités abandonnées et actifs non courants destinés à la vente	174
20. Principaux jugements et principales sources d'incertitude relatives aux estimations	175
21. Activités communes	176
22. Information sectorielle	176
F. Notes sur les états financiers consolidés (en milliers EUR)	177

1.	Information sectorielle - données financières par secteur	177
2.	Chiffre d'affaires	179
3.	Autres produits opérationnels	180
4.	Coût des ventes	181
5.	Frais de commercialisation	181
6.	Frais d'administration.....	181
7.	Gains sur cessions d'entreprises liées	182
8.	Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	183
9.	Coûts financiers net.....	183
10.	Impôts sur le résultat	183
11.	Résultat par action	183
12.	Immobilisations incorporelles.....	184
13.	Goodwill	184
14.	Immobilisations corporelles.....	186
15.	Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	186
16.	Immeubles de placement	186
17.	Participations dans les coentreprises et entreprises associées	187
18.	Autres actifs financiers non courants	191
19.	Impôts différés.....	192
20.	Autres actifs non courants	192
21.	Stocks	193
22.	Créances commerciales	193
23.	Actifs de contrats.....	194
24.	Autres actifs courants.....	194
25.	Informations relatives à l'endettement financier net	195
26.	Capitaux propres	198
27.	Pensions et obligations similaires.....	199
28.	Provisions.....	200
29.	Dettes commerciales.....	200
30.	Passifs de contrats.....	201
31.	Autres passifs courants	201
32.	Principaux actifs et passifs éventuels	201
33.	Variation du fonds de roulement	202
34.	Informations sur les parties liées.....	202
35.	Événements postérieurs à la clôture.....	202
36.	Entreprises appartenant au Groupe Immobilier.....	203
G.	Déclaration des personnes responsables	209
H.	Rapport du commissaire	210
II.	COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS	215
A.	Situation financière (en milliers EUR)	215
B.	Résultat global (en milliers EUR).....	216
C.	Affectation et prélèvements (en milliers EUR)	216
D.	Résumé des règles d'évaluation	217

I. Etats financiers consolidés

A. État consolidé du résultat global (en milliers EUR)

	NOTES	31/12/2021	31/12/2020
REVENUS OPÉRATIONNELS		392 815	375 390
Chiffre d'affaires	2	379 509	364 479
Autres produits opérationnels	3	13 306	10 911
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-338 312	-333 526
Coût des ventes	4	-311 066	-300 766
Frais de commercialisation	5	- 439	-1 702
Frais d'administration	6	-26 807	-31 057
CESSION D'ENTREPRISES LIEES		25	133
Gains (Pertes) sur ventes d'entreprises liées	7	25	133
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		44 531	7 994
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	8	44 531	7 994
PROFIT OPÉRATIONNEL ET PART DANS LE RÉSULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES, NET D'IMPÔT		99 058	49 991
Produits d'intérêt		4 983	5 773
Charges d'intérêt		-6 605	-11 859
Autres produits financiers		81	1 440
Autres charges financières		-3 552	-2 649
COUTS FINANCIERS NET	9	-5 094	-7 295
PROFIT AVANT IMPÔTS		93 964	42 696
Impôts	10	-1 619	-8 650
PROFIT DE LA PERIODE		92 345	34 047
Parts ne donnant pas le contrôle		195	775
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		92 150	33 272
PROFIT DE LA PERIODE		92 345	34 047
Autres éléments du résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		- 820	2 282
Ecarts de conversion		- 904	2 282
Portion effective des variations de juste valeur		84	
Autres éléments du résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats	27	57	201
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies	27	57	201
Autres éléments du résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats			
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RESULTAT GLOBAL		- 763	2 483
PROFIT GLOBAL DE LA PÉRIODE		91 582	36 530
Parts ne donnant pas le contrôle		112	964
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		91 470	35 566
BENEFICE PAR ACTION (EUR) (BASE)	11	9,25	3,58
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE)	11	9,18	3,82
BENEFICE PAR ACTION (EUR) (DILUÉ)	11	9,25	3,58
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (DILUÉ)	11	9,18	3,82

B. État consolidé de la situation financière (en milliers EUR)

ACTIFS	NOTES	31/12/2021	31/12/2020
ACTIFS NON COURANTS		506 259	448 370
Immobilisations incorporelles	12	246	582
Goodwill	13	43 789	43 789
Immobilisations corporelles	14	2 793	1 388
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	15	3 772	4 390
Immeubles de placement	16	173 999	197 149
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	17	156 532	106 195
Autres actifs financiers non-courants	18	1 015	175
Avances aux coentreprises et entreprises associées		101 670	76 644
Actifs d'impôts différés	19	21 292	16 369
Autres actifs non courants	20	1 151	1 689
ACTIFS COURANTS		1 178 890	982 768
Stocks	21	698 623	683 121
Créances commerciales	22	38 116	33 168
Actifs de contrats	23	117 953	57 251
Créances fiscales		1 369	3 450
Autres actifs courants	24	36 240	37 269
Avances aux coentreprises et entreprises associées		13 163	20 399
Autres actifs financiers courants		49	49
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25	273 377	148 059
TOTAL DES ACTIFS		1 685 149	1 431 137

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	31/12/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	26	582 919	494 490
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		571 567	491 922
Capital		97 257	97 256
Résultats non distribués		472 629	392 143
Réserves		1 681	2 524
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		11 352	2 568
PASSIFS NON COURANTS		535 104	609 602
Pensions et obligations similaires	27	996	603
Impôts différés	19	26 352	37 301
Dettes financières	25	507 596	571 139
Instruments financiers dérivés	25	160	560
PASSIFS COURANTS		567 126	327 045
Provisions	28	2 328	2 114
Dettes financières	25	359 094	180 810
Dettes commerciales	29	83 546	60 927
Passifs de contrats	30	21 969	3 896
Dettes fiscales		13 770	7 110
Autres passifs courants	31	86 419	72 188
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 685 149	1 431 137

C. État consolidé des flux de trésorerie (en milliers EUR)

	NOTES	31/12/2021	31/12/2020 (représenté*)
Revenus opérationnels		392 815	375 390
Charges opérationnelles		-338 312	-333 526
Amortissements et dépréciations d'actifs	11	4 584	3 684
Variation des provisions & autres éléments		214	-1 198
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		59 301	44 350
Variation du fonds de roulement	33	-60 379	-80 846
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT INTÉRÊTS ET IMPÔTS PAYÉS		-1 078	-36 496
Intérêts payés	9	-15 456	-18 936
Intérêts reçus		4 983	5 773
Autres flux de trésorerie		-3 471	- 552
Impôts payés	10	-6 251	-6 011
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		-21 273	-56 222
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants		-8 845	- 878
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants		4 207	9 792
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées	17	86 557	17 113
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées	17	-45 612	-70 095
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées	17	8 034	10 533
Cessions d'entreprises liées	17		
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		44 341	-33 535
Produits de nouveaux emprunts	25	258 113	151 931
Remboursements d'emprunts	25	-143 372	-100 881
Vente d'actions propres		16 417	57 600
Dividendes payés		-28 907	-26 981
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		102 251	81 669
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		125 319	-8 088
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE LA PÉRIODE		148 059	156 146
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE		273 377	148 059

(*) Les flux de trésorerie liés aux entreprises mises en équivalence et à la cession de filiales ont été reclassés des flux de trésorerie des activités opérationnelles aux flux de trésorerie des activités d'investissement afin d'aligner la présentation sur la nature des flux de trésorerie sous-jacents tels que définis par les normes IFRS.

D. État consolidé des variations des capitaux propres (en milliers EUR)

	CAPITAL	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	RESERVES D'ACQUISITION	ECARTS DE CONVERSION	RÉSERVES ASSOCIÉES AUX PLANS DE PENSION	RÉSERVES ASSOCIÉES AU HEDGING FINANCIER	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
2021									
Situation au 01-01-2021	97 256	280 997	111 705	2 147	377	- 560	491 922	2 568	494 490
Hors actions propres	97 256	280 997	124 869	2 147	377	- 560	505 086	2 568	507 654
Actions propres	-	-	-13 164	-	-	-	-13 164	-	-13 164
Profit de la période	-	92 150	-	-	-	-	92 150	195	92 345
Autres éléments de résultat global	-	-	-	- 821	57	84	- 680	- 83	- 763
Dividendes et autres allocataires payés	-	-27 942	-	-	-	-	-27 942	-2 156	-30 098
Cash flow hedging	-	-	-	-	-	253	253	-	253
Variations de périmètre	-	- 167	-	-	-	-	- 167	10 828	10 661
Transactions sur actions propres	-	4 545	11 871	-	-	-	16 416	-	16 416
Autres mouvements	-	- 474	89	-	-	-	- 385	-	- 385
Mouvements de l'exercice	-	68 112	11 960	- 821	57	337	79 645	8 784	88 429
Situation au 31-12-2021	97 256	349 109	123 665	1 326	434	- 223	571 567	11 352	582 919
Hors actions propres	97 256	349 109	124 869	1 326	434	- 223	572 771	11 352	584 123
Actions propres	-	-	-1 204	-	-	-	-1 204	-	-1 204
2020									
Situation au 01-01-2020	97 256	258 344	70 321	55	175	-	426 151	2 011	428 162
Hors actions propres	97 256	258 344	124 869	55	175	-	480 699	2 011	482 710
Actions propres	-	-	-54 548	-	-	-	-54 548	-	-54 548
Résultat global de la période	-	33 272	-	-	-	-	33 272	775	34 047
Autres éléments de résultat global	-	-	-	2 092	202	-	2 294	189	2 483
Dividendes et autres allocataires payés	-	-26 551	-	-	-	-	-26 551	- 430	-26 981
Cash flow hedging	-	-	-	-	-	- 560	- 560	-	- 560
Variations de périmètre	-	- 23	-	-	-	-	- 23	23	-
Transactions sur actions propres	-	16 216	41 384	-	-	-	57 600	-	57 600
Autres mouvements	-	- 261	-	-	-	-	- 261	-	- 261
Mouvements de l'exercice	-	22 653	41 384	2 092	202	- 560	65 771	557	66 328
Situation au 31-12-2020	97 256	280 997	111 705	2 147	377	- 560	491 922	2 568	494 490
Hors actions propres	97 256	280 997	124 869	2 147	377	- 560	505 086	2 568	507 654
Actions propres	-	-	-13 164	-	-	-	-13 164	-	-13 164

Un dividende brut de 3,05 EUR par action (hors actions propres) a été proposé par le conseil d'administration le 10 mars 2022. Il sera soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale. L'affectation du résultat n'a pas été comptabilisée dans les états financiers au 31 décembre 2021.

Le capital social d'Immobel SA est représenté par 9.997.356 actions ordinaires, dont 26.965 actions propres.

Au 30 juin 2021, 265 562 actions propres ont été cédées au cours de l'exercice en cours pour un montant de EUR 16 416 milliers qui comprend un gain net réalisé de 4 545 milliers d'euros.

Conformément à IAS32, ces actions propres sont présentées en déduction des fonds propres. Ces actions propres n'ont ni droit de vote, ni droit au dividende.

Au 31 décembre 2021, le solde des actions propres acquises au travers de la fusion avec ALLFIN, restent valorisées au cours de bourse du 29 juin 2016, date de l'opération.

Conformément à l'allocation des résultats 2020 d'Immobel, EUR 27 609 milliers ont été versés sous forme de dividendes et EUR 333 milliers ont été alloués à un fonds caritatif.

Les ajustements de conversion de devise sont liés aux entités polonaises dont la devise fonctionnelle est le zloty.

E. Principes et méthodes comptables

1. Informations générales

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

2. Déclaration de conformités aux IFRS

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration de la Société le 10 mars 2022.

Les états consolidés du Groupe tels que présentés dans ce rapport annuel tiennent compte des nouvelles normes applicables à compter du 1er janvier 2021. Les normes et amendements suivants ont été appliqués aux états financiers du Groupe pour l'année 2021. Ces normes n'étaient pas applicables ou n'ont pas avoir un impact significatif sur les états financiers du Groupe.

NORMES ET INTERPRÉTATIONS APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1ER JANVIER 2021

Les nouvelles normes ou amendements aux IFRS suivants sont applicables à compter du 1er janvier 2021 mais ne sont pas significatifs ou n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers du Groupe pour 2021.

- Réforme de l'indice de référence des taux d'intérêt – Phase 2 – Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16
- Concessions locatives liées au Covid-19 au-delà du 30 juin 2021 Amendement à IFRS 16

NORMES ET INTERPRÉTATIONS ÉMISES MAIS PAS ENCORE APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1ER JANVIER 2021

Le groupe n'a pas anticipé les normes et interprétations suivantes dont l'application n'est pas obligatoire au 31 décembre 2021 :

- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, Changements d'estimations comptables et erreurs : Définition des estimations comptables,
- IFRS 17 Contrats d'assurance ; dont Amendements à IFRS 17 - entérinés ; date d'entrée en vigueur 1er janvier 2023
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 16 Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires - Coût d'exécution du contrat (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises : référence au cadre conceptuel (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- Améliorations annuelles 2018–2020 des IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat : Impôt différé lié aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et « IFRS Practice Statement 2 »: Divulgence des méthodes comptables

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces normes et interprétations sur les états financiers consolidés du Groupe est en cours. Le Groupe ne s'attend pas à des modifications significatives résultant de l'application de ces normes.

3. Préparation et présentation des états financiers

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

Ils sont préparés sur la base du coût historique, à l'exception de certains instruments financiers qui sont évalués à leur juste valeur, tel qu'expliqué dans les méthodes comptables présentées ci-après.

CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Dans ce contexte de crise, le Groupe a accordé une attention particulière pour refléter adéquatement l'impact actuel et attendu de la situation du COVID-19 sur la situation financière, la performance et les flux de trésorerie de la société, en appliquant les principes comptables IFRS de manière cohérente.

- Performance générale des entreprises

La crise du COVID-19 a actuellement encore un impact sur l'activité de l'entreprise et sur le secteur dans son ensemble, principalement en ce qui concerne les progrès en matière de permis ainsi que pour les activités commerciales liées aux bureaux.

- Pertes de dépréciation sur les actifs non financiers

A l'exception du goodwill issu de l'acquisition de Nafilyan & Partners pour lequel un test de dépréciation annuel a été effectué, le Groupe est tenu de réaliser, conformément aux dispositions de la norme IAS 36, des tests de dépréciation lorsqu'il existe un indice de dépréciation d'un actif.

Le Groupe Immobil n'a identifié aucun élément probant ni événement déclencheur qui nécessiterait des décisions de dépréciation d'actifs et se réfère au test de dépréciation effectué conformément à la note 13 des derniers états financiers consolidés annuels du Groupe au 31 décembre 2020 et pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 et a conclu qu'aucune dépréciation une charge doit être comptabilisée dans l'exercice en cours contre le goodwill.– voir la note 13.

- Évaluation des actifs financiers et pertes de crédit attendues

La crise du COVID-19 entraîne une augmentation potentielle du risque de crédit et peut donc influencer sur le montant des pertes de dépréciation à reconnaître en ce qui concerne les pertes de crédit prévues. Le Groupe a donc suivi de plus près les recettes de paiement et les risques de contrepartie, ne notant aucune détérioration significative. L'impact de l'“expected credit losses” (ECL) reste sans importance, d'autant plus qu'un actif physique peut être considéré, dans la plupart des cas, comme une garantie (garantie) dans l'évaluation.

- Évaluation des inventaires

En ce qui concerne les inventaires (projets à développer), les hypothèses utilisées pour évaluer la récupération du projet en cours d'élaboration ont été constamment examinées et mises à jour en fonction des données de marché les plus récentes, sans incidence significative. Aucune déficience n'a été identifiée au 30 décembre 2021.

- Risques financiers (financement, liquidité, respect du ratio financier)

Les risques financiers ont été surveillés de près.

Pour amortir ces conditions de marché, la société dispose d'une trésorerie de 273 millions d'euros à fin décembre 2021, de lignes de crédit corporate disponibles de 15 millions d'euros et 691 millions d'euros de lignes de financement de projets confirmées dont 384 millions d'euros ont été utilisés..

Le risque de liquidité et les tendances des marchés des taux d'intérêt et des taux de change ont été examinés et les informations connexes ont été mises à jour sur la base des données disponibles au 31 décembre 2021 – voir la note 25.

- Actifs fiscaux différés

Les positions d'actifs d'impôt différé d'Immobel ont été revues afin d'assurer leur recouvrement par le biais du revenu imposable futur. Le Groupe a également suivi les modifications législatives, les révisions des taux d'imposition et les autres mesures fiscales prises en réponse à la crise.

La société n'a pas identifié d'impact significatif de la crise du COVID-19 sur le bénéfice imposable futur estimé.

- Provisions

Le Groupe a examiné si des obligations actuelles étaient susceptibles d'être à l'avant-cause de la reconnaissance des provisions, sans tenir compte d'un risque spécifique.

- Indicateurs de rendement et présentation des incidences du COVID-19 dans l'état des résultats

Les effets financiers de la crise ont été plutôt limités.

Le Groupe n'a ni ajusté ses indicateurs de performance, ni inclus de nouveaux indicateurs pour décrire les impacts du COVID-19.

- Application des mesures de soutien

En Belgique, ainsi que dans d'autres pays, le Groupe a utilisé des régimes gouvernementaux de chômage temporaire et a reporté le décaissement de certaines dettes fiscales, toutes payées au 31 décembre 2021.

- Événements ultérieurs

Compte tenu des incertitudes liées à la crise sanitaire et à l'évolution constante de l'environnement, le Groupe a accordé une attention particulière aux événements survenus au cours de la période allant du 31 décembre 2021 jusqu'à l'approbation des états financiers par le Conseil d'administration – voir note 32.

- Continuité opérationnelle

Les chiffres réels liés à 2021 et les prévisions pour 2022 montrent que l'appréciation de la direction relative à la continuité d'exploitation de l'entreprise reste appropriée.

4. Principes de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent ceux de la Société et de ses filiales ainsi que les participations dans des coentreprises et dans des entreprises associées comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Tous les soldes, les transactions, les produits et les charges intragroupes sont éliminés, à l'exception des sociétés mises en équivalence ; pour lesquelles seuls les profits latents sur les transactions avec les entreprises mises en équivalence sont éliminés (à hauteur de l'intérêt de l'investisseur dans l'entreprise)..

FILIALES

Par filiale, il faut entendre les entreprises que le Groupe contrôle.

Le Groupe a le contrôle lorsqu'il :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice;
- est exposé, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'il obtient.

Le Groupe doit réévaluer s'il contrôle l'entité émettrice lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments du contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

Les états financiers des filiales sont intégrés dans les états consolidés à partir de la date d'exercice du contrôle jusqu'à la date où le contrôle cesse.

INTÉRÊTS NON CONTRÔLANTS

Les participations ne donnant pas le contrôle sont évaluées à leur quote-part de l'actif net identifiable de l'entreprise acquise à la date d'acquisition.

PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES

Une coentreprise est un accord contractuel en vertu duquel le Groupe et une ou plusieurs parties conviennent d'exercer une activité économique sous contrôle conjoint. L'accord de coentreprise implique généralement la création d'une ou plusieurs entités distinctes contrôlées conjointement.

Lorsque la part du Groupe dans les pertes excède sa participation dans une entité mise en équivalence, la valeur comptable de cette participation est réduite à zéro et la comptabilisation des pertes futures est interrompue, sauf dans la mesure où le Groupe a une obligation ou a effectué des paiements au nom de l'entité émettrice. Dans ce cas, l'investissement négatif dans les entreprises mises en équivalence est déduit des autres composantes de la participation de l'investisseur dans l'entreprise mise en équivalence (emprunts aux entreprises mises en équivalence). Si l'investissement négatif dans les entreprises mises en équivalence dépasse la participation de l'investisseur, un passif est comptabilisé pour le montant net. Le groupe procède à cette évaluation projet par projet.

PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

Une entreprise associée est une entreprise dans laquelle le Groupe a une influence notable, de par sa participation aux décisions de politique financière et opérationnelle de l'entreprise détenue mais qui n'est ni une filiale, ni une coentreprise du Groupe.

L'influence notable est présumée lorsque le Groupe détient, directement ou indirectement, 20 % ou plus des droits de vote mais moins de 50 %.

Les participations dans les entreprises associées sont incluses dans les états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date de commencement de l'influence notable jusqu'à la date à laquelle cette influence cesse. La valeur comptable des participations est réduite, le cas échéant, pour constater toute perte de valeur des participations individuelles.

DATES DE LA CLÔTURE DISTINCTES

Les états financiers des filiales, coentreprises et entreprises associées dont la clôture n'est pas réalisée au 31 décembre (date de reporting de la Société) sont ajustés pour tenir compte des effets des transactions et événements significatifs qui se sont produits entre la date de clôture de la filiale, coentreprise ou entreprise associée et le 31 décembre. La différence entre le 31 décembre et la date clôture de la filiale, coentreprise ou entreprise associée n'est jamais supérieure à 3 mois.

REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES ET GOODWILL

Le Groupe Immobil analyse toute acquisition de filiale sur base de la norme IFRS 3 et intègre les critères suggérés par IFRS 3 § B5 à B12 pour identifier tout regroupement d'entreprises et définir une entreprise.

Immobil comptabilise les regroupements d'entreprises selon la méthode de l'acquisition lorsque l'ensemble d'activités et d'actifs acquis répond à la définition d'une entreprise et que le contrôle est transféré au Groupe. Pour déterminer si un ensemble particulier d'activités ou d'actifs est une entreprise, le Groupe évalue si l'ensemble acquis a la capacité de produire des extrants.

Immobil a la possibilité d'appliquer un « test de concentration » qui permet d'évaluer de manière simplifiée si un ensemble d'activités et d'actifs acquis n'est pas une entreprise. Le critère de concentration facultatif est satisfait si la quasi-totalité de la juste valeur des actifs bruts acquis est concentrée dans un seul actif identifiable ou groupe d'actifs identifiables similaires.

La contrepartie transférée lors de l'acquisition est généralement évaluée à la juste valeur, tout comme les actifs nets identifiables acquis. Tout écart d'acquisition qui en résulte est soumis à un test de réduction de valeur annuel. Tout gain sur un achat à des conditions avantageuses est immédiatement comptabilisé en résultat net. Les coûts de transaction sont des dépenses lorsqu'elles sont engagées, sauf si elles sont liées à l'émission de titres de créance ou de capitaux propres.

La contrepartie transférée ne comprend pas les montants liés au règlement de relations préexistantes. Ces montants sont généralement comptabilisés en résultat net.

5. Devises étrangères

CONVERSION DES ÉTATS FINANCIERS ET DES ENTITÉS ÉTRANGÈRES

Les bilans des sociétés étrangères sont convertis en euros au taux de change officiel à la clôture de l'exercice, et les comptes de résultats au taux moyen de l'exercice.

Les écarts de conversion qui en résultent sont repris dans les capitaux propres sous la rubrique « écarts de conversion ». Les écarts de conversion sont comptabilisés en résultats lors de la cession de la société concernée.

TRANSACTIONS EN DEVICES ÉTRANGÈRES

Dans un premier temps, les transactions sont enregistrées au taux prévalant à la date de la transaction. A la clôture de l'exercice, les actifs et passifs monétaires sont convertis aux taux de clôture du bilan. Les gains ou pertes résultant de cette conversion sont comptabilisés en résultat financier.

6. Immobilisations incorporelles

Des immobilisations incorporelles sont comptabilisées au bilan s'il est probable que les avantages économiques futurs attendus qui sont attribuables à l'actif reviendront à la Société et si le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût diminué des amortissements cumulés et des éventuelles pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire sur la base de la meilleure estimation de leur durée d'utilité de 3 à 5 ans. La durée et le mode d'amortissement sont réexaminés à chaque date de clôture.

7. Goodwill

Le goodwill est initialement comptabilisé et mesuré comme indiqué ci-dessus.

Le goodwill n'est pas amorti mais fait l'objet d'un test de réduction de valeur au moins une fois par an.

Aux fins du test de réduction de valeur, le goodwill est alloué à chacune des unités génératrices de trésorerie (ou groupes d'unités génératrices de trésorerie) du Groupe qui devraient bénéficier des synergies du rapprochement. Les unités génératrices de trésorerie auxquelles le goodwill a été affecté sont soumises à un test de réduction de valeur chaque année, ou plus fréquemment lorsqu'il existe un indice de perte de valeur de l'unité. Si la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie est inférieure à la valeur comptable de l'unité, la perte de valeur est affectée d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'unité puis aux autres actifs de l'unité au prorata sur la base de la valeur comptable de chaque actif de l'unité. Une perte de valeur comptabilisée pour le goodwill n'est pas reprise au cours d'une période ultérieure.

Lors de la cession d'une unité génératrice de trésorerie, le montant attribuable du goodwill est inclus dans la détermination du résultat de cession.

8. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût diminué des amortissements cumulés et des éventuelles pertes de valeur. Les immobilisations corporelles sont amorties prorata temporis de façon linéaire sur leur durée d'utilité. Les durées d'utilité ont été fixées comme suit :

- bâtiments : 20 à 50 ans.
- équipements et mobiliers : 3 à 10 ans.
- installations, complexes, machines et outillage spécifique : 5 à 20 ans.

Les terrains ne font pas l'objet d'amortissements étant donné qu'ils ont une durée de vie illimitée.

Les dépenses ultérieures liées à des immobilisations corporelles sont capitalisées uniquement s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet élément iront à l'entité et si leur coût peut être évalué de façon fiable.

Les immeubles en cours de construction à des fins de production, de location ou d'occupation administrative, sont repris à leur coût diminué d'éventuelles pertes de valeur. Les amortissements de ces actifs débutent lorsque l'actif est prêt à être utilisé.

9. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués sur la base du modèle du coût conformément à IAS 40 – Immeubles de placement. Ils représentent les biens immobiliers (terrains et/ou bâtiments en construction ou disponibles) détenus par le Groupe pour en retirer des loyers et/ou pour valoriser les biens plutôt que pour les utiliser ou les vendre. Il s'agit principalement d'immeubles acquis en vue d'être développés et loués jusqu'au début du développement.

Les immeubles de placement sont amortis sur une durée allant jusqu'au début du développement, date à laquelle ils sont transférés dans les stocks, et tenant compte d'une valeur résiduelle estimée à cette date.

10. Contrats de location

EN TANT QUE PRENEUR

Le Groupe évalue si un contrat est ou contient un contrat de location, au début du contrat. En ce qui concerne tous les contrats de location dont le Groupe est le preneur, un passif locatif (c'est-à-dire une obligation de payer des loyers) sera comptabilisé, ainsi qu'un actif au titre de droit d'utilisation (c'est-à-dire un actif représentant le droit d'utiliser le bien sous-jacent pendant la durée du contrat de location), à l'exception des contrats de location à court terme (définis comme des contrats d'une durée de 12 mois ou moins) et des contrats de location pour des actifs de faible valeur (comme les tablettes et les ordinateurs personnels, les petits équipements de bureau et les téléphones). Pour ces contrats de location, le Groupe comptabilise les paiements de location comme une charge d'exploitation sur une base linéaire sur la durée du contrat de location, sauf si une autre base systématique est plus représentative de la chronologie dans laquelle les avantages économiques des actifs loués sont consommés.

Les actifs pris en location par le Groupe concernent principalement des bâtiments et du matériel de transport. Les actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation sont présentés séparément dans l'état consolidé de la situation financière et les passifs locatifs sont présentés comme faisant partie de la dette financière.

L'actif comptabilisé au titre de droit d'utilisation est initialement évalué au montant du passif locatif majoré des éventuels coûts directs initiaux supportés par le preneur. Des ajustements peuvent également être nécessaires pour tenir compte des éventuels avantages obtenus pour la location (incitants), d'éventuels paiements préalables ou en date du début du contrat, et d'éventuelles obligations de restauration ou obligations similaires.

Après le début du contrat de location, l'actif comptabilisé au titre de droit d'utilisation est évalué sur base du modèle de coût.

Selon le modèle du coût, un actif comptabilisé au titre de droit d'utilisation est évalué au coût moins l'amortissement cumulé et la perte de valeur cumulée. Les actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation sont amortis sur la période la plus courte entre la durée de location et la durée de vie utile de l'actif sous-jacent. Si un contrat de location transfère la propriété de l'actif sous-jacent ou lorsque le coût de l'actif associé au droit d'utilisation indique que le Groupe prévoit d'exercer une option d'achat, l'actif comptabilisé au titre de droit d'utilisation est amorti sur la durée de vie utile de l'actif sous-jacent. L'amortissement commence à la date de début du contrat de location.

Le Groupe applique IAS 36 pour déterminer si un actif comptabilisé au titre de droit d'utilisation a subi une perte de valeur et comptabilise toute perte de valeur identifiée comme décrit à la section 17 ci-dessous.

Le passif locatif est initialement évalué à la valeur actualisée des loyers restant à payer sur la durée du contrat de location, en utilisant le taux implicite du contrat de location si celui-ci peut être facilement déterminé. Si ce taux ne peut pas être facilement déterminé, le Groupe utilise son taux d'emprunt marginal.

Le passif locatif est par la suite réévalué pour refléter les changements au niveau :

- de la durée du contrat de location (en utilisant un taux d'actualisation révisé) ;
- de l'évaluation d'une option d'achat (en utilisant un taux d'actualisation révisé) ;
- des paiements attendus au titre de garantie de valeur résiduelle (en utilisant un taux d'actualisation inchangé) ; ou
- des loyers futurs résultant d'une variation d'un indice ou d'un taux utilisé pour déterminer ces paiements (en utilisant un taux d'actualisation inchangé).

Les réévaluations sont traitées comme des ajustements de l'actif comptabilisé au titre de droit d'utilisation.

EN TANT QUE BAILLEUR

Le Groupe conclut des contrats de location en qualité de bailleur pour ses immeubles de placement. Il s'agit principalement d'immeubles acquis en vue de leur développement futur et qui sont loués jusqu'au début du développement. Ces contrats sont classés comme des contrats de location simple.

Les revenus de location des contrats de location simple sont comptabilisés selon la méthode linéaire sur la durée du contrat de location concerné. Les coûts directs initiaux engagés lors de la négociation et la conclusion d'un contrat de location simple sont ajoutés à la valeur comptable de l'actif loué et comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

11. Instruments financiers

Les actifs et les passifs financiers sont comptabilisés dans le bilan lorsque le Groupe devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

CLASSIFICATION ET ÉVALUATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Les actifs et les passifs financiers sont initialement évalués à la juste valeur. Les coûts de transaction directement imputables à l'acquisition ou à l'émission d'actifs financiers et de passifs financiers (autres que les actifs financiers et les passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net) sont ajoutés ou déduits de la juste valeur des actifs financiers ou des passifs financiers, selon le cas, lors de la reconnaissance initiale. Les coûts de transaction directement attribuables à l'acquisition d'actifs financiers ou de passifs financiers à la juste valeur par résultat sont immédiatement comptabilisés en résultat net.

Les actifs financiers comprennent les placements dans des instruments de capitaux propres comptabilisés à la juste valeur par le biais du compte de résultats, les prêts à des parties liées, les créances, y compris les créances clients et autres créances, les instruments financiers dérivés, les actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats, la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

Les acquisitions et les ventes d'actifs financiers sont comptabilisées à la date de transaction.

ACTIFS FINANCIERS - TITRES DE CRÉANCE

Tous les actifs financiers comptabilisés sont ensuite intégralement évalués au coût amorti ou à la juste valeur, en fonction du classement des actifs financiers.

Les titres de créance qui remplissent les conditions suivantes sont ultérieurement évalués au coût amorti :

- L'actif financier est détenu dans un modèle d'entreprise dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin de collecter des flux de trésorerie contractuels ; et
- Les conditions contractuelles de l'actif financier génèrent à des dates déterminées des flux de trésorerie constitués uniquement de paiements de principal et d'intérêts sur le principal restant dû.

Les titres de créance comprennent :

- Les créances évaluées au coût amorti (avances aux coentreprises et entreprises associées, autres actifs financiers non-courants) ;
- Les créances commerciales évaluées au coût amorti ;
- La trésorerie et les équivalents de trésorerie. La trésorerie comprend les disponibilités bancaires et les comptes courants financiers avec des sociétés non consolidées. Les équivalents de trésorerie se composent des placements sans risque dont l'échéance est inférieure ou égale à trois mois à l'origine ou qui peuvent être convertis en liquidités de façon quasi immédiate. Ces éléments sont portés dans l'état de la situation financière à leur valeur nominale. Les découverts bancaires sont inclus dans les passifs financiers courants. Actifs financiers - investissements dans des instruments de capitaux propres

Lors de la comptabilisation initiale, tous les investissements de capitaux propres sont évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat sauf si l'entité fait un choix irrévocable d'évaluer l'instrument à la juste valeur sur les autres éléments du résultat global (uniquement possible s'il n'est pas détenu à des fins de transaction). Par la suite, ils sont évalués à la juste valeur, les gains et les pertes résultant des variations de la juste valeur étant comptabilisés dans le compte de résultat.

MÉTHODE DU COÛT AMORTI ET DE L'INTÉRÊT EFFECTIF

La méthode de l'intérêt effectif est une méthode de calcul du coût amorti d'un instrument d'emprunt et de la répartition du revenu d'intérêts sur la période considérée.

Pour les instruments financiers autres que les actifs financiers dépréciés acquis ou créés, le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les recettes futures estimées (y compris tous les frais et points de base payés ou reçus qui font partie intégrante du taux d'intérêt effectif, les coûts de transaction et les autres primes ou escomptes) en excluant les pertes de crédit attendues, sur la durée de vie prévue de l'instrument de dette ou, le cas échéant, sur une période plus courte, à la valeur comptable brute de l'instrument de dette lors de sa comptabilisation initiale.

Le coût amorti d'un actif financier est le montant auquel l'actif financier est évalué lors de la comptabilisation initiale moins les remboursements de capital, majoré de l'amortissement cumulé selon la méthode de l'intérêt effectif de tout écart entre ce montant initial et le montant à l'échéance, ajusté pour tenir compte de toute provision pour perte éventuelle. D'autre part, la valeur comptable brute d'un actif financier est le coût amorti d'un actif financier avant ajustement pour tenir compte de toute provision pour perte éventuelle.

INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE

Le Groupe a choisi d'appliquer les normes comptables de couverture sur les instruments financiers d'IFRS 9 lorsque l'instrument de couverture et l'élément couvert correspondent en matière d'efficacité de couverture.

La partie efficace des variations de juste valeur des dérivés et autres instruments de couverture éligibles qualifiés de couverture de flux de trésorerie est comptabilisée en autres éléments du résultat global d'une part et en réserve pour couverture de flux de trésorerie d'autre part. Le gain ou la perte au titre de la partie inefficace est immédiatement comptabilisé dans le compte de résultat.

When a derivative instrument or a non-derivative financial liability is designated as the hedging instrument in a hedge of a net investment in a foreign operation, the effective portion of changes in the fair value of a derivative or foreign exchange gains and losses for a non-derivative is recognised in OCI and presented in the translation reserve within equity. Any ineffective portion of the changes in the fair value of the derivative or foreign exchange gains and losses on the nonderivative is recognised immediately in profit or loss. The amount recognised in OCI is fully or partially reclassified to profit or loss as a reclassification adjustment on disposal or partial disposal of the foreign operation, respectively.

REDUCTION DE VALEUR SUR ACTIFS FINANCIERS

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers et contrats d'actifs, un modèle de perte de crédit attendue est appliqué. Le modèle de pertes de crédit attendues exige que le Groupe comptabilise les pertes de crédit attendues et les variations de ces pertes de crédit attendues à chaque date de clôture afin de refléter les variations du risque de crédit depuis la comptabilisation initiale des actifs financiers. Plus précisément, les actifs suivants sont inclus dans le périmètre d'évaluation de la dépréciation du Groupe : 1) créances commerciales ; 2) créances et prêts courants et non courants à des parties liées ; 3) actifs de contrats ; 4) trésorerie et équivalents de trésorerie.

Selon IFRS 9, le Groupe doit évaluer la provision pour perte liée à un instrument financier à un montant égal à la valeur des pertes sur créances escomptées si le risque de crédit associé à cet instrument financier a considérablement augmenté depuis la comptabilisation initiale. En revanche, si le risque de crédit sur un instrument financier n'a pas augmenté de manière significative depuis la comptabilisation initiale, le Groupe est tenu d'évaluer la provision pour perte relative à cet instrument financier à un montant égal à 12 mois de pertes sur créances attendues. Pour les créances à long terme, IFRS 9 offre la possibilité de mesurer les pertes de crédit attendues selon le modèle des pertes de crédit attendues sur toute la durée de vie ou sur 12 mois. Le Groupe a sélectionné le modèle des pertes de crédit attendues sur toute la durée de vie.

Les pertes de crédit attendues sont évaluées pour chaque actif financier sur une base individuelle et sont généralement non significatives du fait qu'un actif physique peut servir de garantie dans l'évaluation de ces pertes de crédit attendues.

En effet, les créances commerciales concernent généralement des ventes de biens résidentiels en cours de construction et les avances aux coentreprises et aux entreprises associées concernent le financement de projets en développement.

DÉCOMPTABILISATION D'ACTIFS FINANCIERS

Le Groupe décomptabilise un actif financier uniquement lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à cet actif expirent ou lorsqu'il transfère l'actif financier et la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif à une autre partie. Si le Groupe ne transfère ni ne conserve la quasi-totalité des risques et avantages de la propriété et continue de contrôler l'actif transféré, le Groupe comptabilise ses droits conservés sur l'actif et un passif correspondant pour les montants qu'il pourrait être amené à payer. Si le Groupe conserve la quasi-totalité des risques et avantages liés à la propriété d'un actif financier transféré, le Groupe continue de comptabiliser l'actif financier et comptabilise également un emprunt garanti pour le produit reçu.

Lors de la décomptabilisation d'un actif financier évalué au coût amorti, la différence entre la valeur comptable de l'actif et la somme de la contrepartie reçue et à recevoir est comptabilisée en résultat.

DETTES FINANCIÈRES

Tous les passifs financiers du Groupe sont ensuite évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les emprunts et les découverts bancaires productifs d'intérêts sont comptabilisés à hauteur du montant de la trésorerie obtenu, sous déduction des éventuels coûts de transaction.

Après la comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût amorti. Toute différence entre la contrepartie reçue et la valeur de remboursement est comptabilisée en résultats sur la période de l'emprunt sur base du taux d'intérêt effectif.

Le Groupe décomptabilise les passifs financiers lorsque, et seulement lorsque, ses obligations sont acquittées, annulées ou arrivent à échéance. La différence entre la valeur comptable du passif financier décomptabilisé et la contrepartie payée et à payer, y compris les actifs non monétaires transférés ou les passifs repris, est comptabilisée en résultat net.

CAPITAUX PROPRES

Les coûts d'émission directement attribuables à une transaction sur capitaux propres sont comptabilisés en déduction des capitaux propres, ce qui implique que les augmentations de capital sont comptabilisées à hauteur des montants reçus, nets des coûts d'émission. De même, les transactions sur les actions propres sont comptabilisées directement dans les capitaux propres.

Lorsque des actions comptabilisées en capitaux propres sont rachetées, le montant de la contrepartie payée, qui comprend les coûts directement attribuables, est comptabilisé en déduction des capitaux propres. Les actions rachetées sont classées en actions propres et sont présentées dans la réserve pour actions propres. Lorsque des actions propres sont vendues ou réémises ultérieurement, le montant reçu est comptabilisé en augmentation des capitaux propres et l'excédent ou le déficit résultant de la transaction est présenté dans la prime d'émission.

FLUX DE TRÉSORERIE

Les flux de trésorerie sont les entrées et les sorties de trésorerie et d'équivalents de trésorerie.

Les activités opérationnelles sont les principales activités génératrices de produits de l'entité et toutes les autres activités qui ne sont pas des activités d'investissement ou de financement. Les acquisitions et les ventes de projets par l'achat ou la vente des actifs sont considérées comme des activités opérationnelles et sont reprises dans les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles, que le projet soit classé en stock ou en immeuble de placement s'il fait l'objet d'une location avant son développement.

Les activités d'investissement sont les acquisitions et sorties de projet, actifs à long terme et autres placements qui ne sont pas inclus dans les équivalents de trésorerie.

Les activités de financement sont les activités qui résultent des changements dans l'importance et la composition du capital apporté et des emprunts de l'entité.

Les flux de trésorerie liés aux entreprises mises en équivalence et à la cession de filiales ont été représentés des flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles aux flux de trésorerie provenant des activités d'investissement afin d'aligner la présentation sur la nature des flux de trésorerie sous-jacents tels que définis par les normes IFRS.

12. Stocks

Les stocks sont évalués au coût de l'actif spécifique ou à la valeur nette de réalisation si cette dernière est inférieure. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité sous déduction des coûts engagés et restant à engager.

Le coût d'acquisition des produits achetés comprend le coût d'acquisition et les frais directement attribuables aux achats. Pour les produits finis et les stocks en cours de production, le coût de revient tient compte des frais directs et d'une quote-part de frais indirects de production, sans incorporation de charges d'administration, ni de charges financières.

La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts estimés pour l'achèvement et des coûts estimés nécessaires pour la réalisation de la vente. La dépréciation ou la perte sur stocks pour les ramener à leur valeur nette de réalisation est comptabilisée en charge de l'exercice au cours duquel la dépréciation ou la perte se produit.

Les intérêts intercalaires sont capitalisés. Les coûts d'emprunts activés le sont en fonction de la nature du financement. Les coûts des financements « Project financing » sont affectés entièrement aux projets financés. Les coûts des financements « Corporate » et « Obligations » sont affectés en partie sur la base d'une clé de répartition tenant compte des projets en cours de développement et des montants investis. L'activation des coûts d'emprunts cesse dès que le projet prêt pour sa vente prévue.

13. Provisions

Des provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour régler l'obligation et lorsque le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Le montant de la provision correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actualisée si nécessaire.

GARANTIES

Une provision pour garanties est constituée lorsque les produits ou services sous-jacents sont vendus. Le montant de la provision est évalué sur base des données historiques et de la pondération de l'ensemble des résultats possibles auxquels des probabilités sont associées (méthode de la valeur attendue).

PASSIFS ÉVENTUELS ET ACTIFS ÉVENTUELS

Les passifs éventuels, dont la survenance n'est pas probable, ne sont pas comptabilisés comme provision et sont mentionnés dans les annexes aux états financiers, pour autant que le risque ne soit pas éloigné.

Les actifs éventuels ne sont pas reconnus dans les états financiers.

14. Avantages du personnel

OBLIGATIONS POSTÉRIEURES À L'EMPLOI EN MATIÈRE DE PENSION

Le Groupe met en œuvre des plans de pension de type « Cotisations définies » et de type « Prestations définies ».

- Plans de pension de type « Cotisations définies »

Les contributions à ces plans de pension sont enregistrées dans le compte de résultats de l'exercice durant lequel elles surviennent.

- Plans de pension de type « Prestations définies »

Pour ce régime, le coût des engagements correspondants est déterminé selon la méthode des unités de crédit projetées (Projected Unit Credit Method), avec un calcul des valeurs actualisées à la date de clôture.

Le montant comptabilisé au bilan représente la valeur actualisée des engagements en matière de plans de retraite à prestations définies diminuée de la juste valeur des actifs du plan et du coût des services passés non encore comptabilisés. Tout actif résultant de ce calcul est limité à la valeur actualisée des remboursements possibles pour le Groupe et des diminutions des cotisations futures dans le cadre du plan.

Les gains et pertes actuariels sont directement comptabilisés et présentés dans l'état consolidé du résultat global.

BONUS

Les bonus octroyés aux employés et cadres supérieurs sont basés sur des objectifs résultant d'indicateurs financiers clés. Le montant estimé de ces bonus est reconnu comme une charge de l'exercice auquel ils se rattachent.

15. Subsidés à l'investissement

Les subsidés à l'investissement reçus sont comptabilisés au bilan (présentés dans les autres passifs non courants) en tant que produits différés. Ils sont comptabilisés en produits en montants égaux sur la durée d'utilité prévue de l'actif connexe

16. Revenus opérationnels

Les revenus du Groupe proviennent des produits des activités de Développement Immobilier (y inclus les services liés au Project Management) et accessoirement des contrats de location.

En application de la norme IFRS 15, le chiffre d'affaires doit être reconnu lorsque le client obtient le contrôle des biens ou des services vendus, pour une somme qui reflète ce que l'entité s'attend à recevoir pour ces biens ou services.

Les principales catégories de contrats de vente retenues par le Groupe comprennent :

VENTES DE BUREAUX

Conformément à IFRS 15, Immobilier évalué au cas par cas :

- Si l'accord, le contrat ou l'opération entre dans le champ d'application d'IFRS 15, notamment en tenant compte de la probabilité que l'entité recouvre la contrepartie à laquelle elle a droit ;
- Si au sein d'un contrat, la vente du terrain, les constructions et la commercialisation représentent des obligations de prestation distinctes ;
- Si pour chaque obligation, le revenu fait l'objet d'un transfert de contrôle progressif ou non, notamment les projets rencontrant le troisième critère défini par IFRS 15.36 (« prestation créant un actif spécifique et donnant lieu à un droit exécutoire à un paiement au titre de la prestation effectuée jusqu'à la date considérée »), et doit être reconnu au fur et à mesure.

VENTES DE PROJET RÉSIDENTIELS

Pour les projets de type « Résidentiel », il y a lieu de distinguer les revenus qui sont issus des contrats pour lesquels les dispositions contractuelles et le contexte légal (Loi Breyne en Belgique ou équivalent au Luxembourg, France et Allemagne) organise le transfert progressif du contrôle de l'actif à l'acquéreur au fur et à mesure de l'avancement de la construction des autres revenus lié à l'achèvement d'une obligation.

Unité résidentielle d'un projet - contrats de type Loi Breyne (Belgique, Luxembourg, France et Allemagne)

Le cadre légal en Belgique et au Luxembourg transfère progressivement la propriété des unités à l'acheteur au cours de la période de construction. Dans une telle situation, l'obligation de prestation est satisfaite progressivement dès lors que le contrôle sur l'actif est transféré au fur et à mesure de la construction.

Une marge unique (sans distinction « terrain » et « construction ») est reconnue pour chaque vente au fur et à mesure du transfert de l'actif développé.

Unité résidentielle d'un projet – autres dispositions (Pologne)

Le cadre réglementaire en Pologne impose de reconnaître le revenu à l'accomplissement de l'obligation de prestation (à la signature de l'acte final, une fois l'unité vendue livrée).

D'autres types de vente peuvent intervenir (vente en bloc d'un projet, hôtel, surface commerciale, ...). Ces transactions font dès lors l'objet d'une analyse au cas par cas selon une approche similaire à celle décrite pour les projets « Bureaux ».

LOTISSEMENT

Pour ce segment, le revenu des ventes est comptabilisé au transfert de l'actif.

Le résultat de cession d'un projet est comptabilisé en brut (prix de vente et coût des ventes) quel que soit la structure de la transaction (share deal / asset deal). Les cessions de sociétés contrôlées dédiées à un projet sont donc considérées comme faisant partie de l'activité normale du Groupe et sont, en conséquence, reconnues en chiffre d'affaires et en coût de ventes (IFRS 15). Dans d'autres circonstances, IFRS 10 sera d'application.

Le mode de détention juridique n'a pas d'impact sur la reconnaissance de la marge mais bien sur sa présentation, qui différera selon qu'il s'agisse de :

- Propriété directe, filiale : les résultats sont comptabilisés en ventes et coût des ventes quel que soit la structure juridique de détention de l'actif ;
- Coentreprises/joint-ventures : conformément à la norme IFRS 11, lors de partenariat qui donne lieu à un contrôle conjoint sur l'actif net, Immobilier comptabilise un placement pour sa participation dans la coentreprise et le comptabilise en appliquant la méthode de la mise en équivalence (IAS 28). Le résultat des ventes est dès lors présenté sous la ligne "Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées"
- Activités communes : conformément à la norme IFRS 11, en cas de partenariat dans le cadre duquel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, Immobilier comptabilise les actifs, passifs et résultats pour sa quote-part détenue conjointement.

Lorsque le Groupe perd le contrôle d'une filiale qui ne contient pas d'activité au sens d'IFRS 3 et conserve un investissement (cession partielle d'une société dédiée à un projet), la transaction est traitée comme une transaction entre un investisseur et une coentreprise ou une entreprise associée et le gain ou la perte n'est comptabilisé qu'à concurrence de la participation détenue par l'investisseur tiers dans la coentreprise ou l'entreprise associée.

En ce qui concerne les contrats de location simple, les loyers sont comptabilisés en résultat de façon linéaire sur la durée du contrat de location et ce, même si les paiements ne sont pas effectués sur cette base. Les avantages consentis par le

Groupe lors de la négociation ou du renouvellement d'un contrat de location simple sont comptabilisés en réduction des revenus locatifs sur une base linéaire sur la durée du bail. Les loyers sont comptabilisés en autres revenus opérationnels dans l'état consolidé du résultat global.

17. Réduction de valeur sur actifs non financiers

La valeur comptable des actifs non courants (à l'exception des actifs financiers entrant dans le champ d'application de l'IFRS 9, des impôts différés et des actifs non courants détenus en vue de la vente) est revue à chaque date de clôture afin de déterminer s'il existe une indication qu'un actif ait perdu de sa valeur. Si une telle indication existe, la valeur recouvrable est alors estimée.

Pour ce qui est des immobilisations incorporelles ayant une durée d'utilité indéfinie et des goodwill, la valeur recouvrable est estimée à chaque clôture. Une réduction de valeur est comptabilisée lorsque la valeur comptable de cet actif ou de son unité génératrice de trésorerie dépasse sa valeur recouvrable. Les réductions de valeur sont enregistrées au compte de résultats.

Lorsque la valeur recouvrable ne peut être déterminée pour un actif individuellement, y compris pour le goodwill, elle est estimée au niveau de l'unité génératrice de trésorerie à laquelle appartient cet actif.

La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie est le montant le plus élevé entre sa juste valeur diminuée des coûts de vente et sa valeur d'utilité. Cette dernière correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs attendus provenant de l'actif ou de l'unité génératrice de trésorerie concerné. Afin de déterminer la valeur d'utilité, les flux futurs estimés de trésorerie sont actualisés, en utilisant un taux d'intérêt avant impôts qui reflète à la fois l'intérêt du marché actuel et les risques spécifiques liés à l'actif.

Une reprise de perte de valeur est comptabilisée en produits si la valeur recouvrable excède la valeur nette comptable. Néanmoins, la reprise ne peut engendrer une valeur comptable qui serait supérieure à celle qui aurait été déterminée si aucune perte de valeur n'avait été initialement enregistrée sur cet actif (unité génératrice de trésorerie). Aucune reprise de perte de valeur n'est comptabilisée sur le goodwill.

18. Impôts

L'impôt sur le résultat de l'exercice comporte l'impôt courant et l'impôt différé. Les impôts courants et différés sont comptabilisés en résultats sauf s'ils se rapportent à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres ou autres éléments du résultat global, auquel cas ils sont également enregistrés en capitaux propres ou autres éléments du résultat global.

L'impôt courant est le montant des impôts exigibles (ou récupérables) sur le bénéfice (ou la perte) d'un exercice et les ajustements des charges d'impôts des exercices précédents.

L'impôt différé est comptabilisé en utilisant la méthode du report variable basée sur les différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et passifs dans les comptes consolidés et leur base fiscale.

Les passifs d'impôts différés sont comptabilisés pour toutes les différences temporelles imposables.

Les actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés pour les différences temporelles déductibles que dans la mesure où il est probable que celles-ci pourront être imputées à l'avenir sur un bénéfice imposable. Ce critère est réévalué à chaque date de clôture.

19. Activités abandonnées et actifs non courants destinés à la vente

Une activité abandonnée est une composante du Groupe dont il s'est séparé ou qui est classée comme étant détenue en vue de la vente. Une telle composante constitue une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte qui peut être clairement distinguée sur le plan opérationnel et pour la communication d'informations financières. Le résultat net des activités abandonnées (y compris l'éventuel résultat sur cession et les impôts) est présenté séparément des activités poursuivies dans le compte de résultat.

Les actifs non courants, ou les groupes destinés à être cédés comprenant des actifs et des passifs, sont classés comme détenus en vue de la vente s'il est hautement probable qu'ils seront recouverts principalement par la vente plutôt que par une utilisation continue.

Ces actifs, ou groupes destinés à être cédés, sont généralement évalués au moindre de leur valeur comptable et de leur juste valeur diminuée des coûts de vente. Toute perte de valeur sur un groupe destiné à être cédé est d'abord affectée au goodwill, puis aux actifs et passifs restants au prorata, sauf qu'aucune perte n'est affectée aux stocks, actifs financiers,

actifs d'impôt différé, actifs d'avantages du personnel, immeubles de placement ou les actifs biologiques, qui continuent d'être évalués conformément aux normes du Groupe

d'autres conventions comptables. Les pertes de valeur lors de la classification initiale comme détenus en vue de la vente ou détenus en vue de la distribution et les gains et pertes ultérieurs lors de la réévaluation sont comptabilisés en résultat.

Une fois classées comme détenues en vue de la vente, les immobilisations incorporelles et les immobilisations corporelles ne sont plus amorties ni dépréciées, et toute entité mise en équivalence n'est plus mise en équivalence.

20. Principaux jugements et principales sources d'incertitude relatives aux estimations

Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés uniquement dans la mesure où il est probable que ceux-ci pourront être imputés à l'avenir sur un bénéfice imposable. Les actifs d'impôts différés sont revus à chaque date de clôture et sont réduits dans la mesure où il n'est plus probable que l'avantage fiscal correspondant se matérialise ; ces réductions sont annulées lorsque la probabilité de bénéfices imposables futurs s'améliore.

Les immobilisations corporelles et incorporelles ayant une durée d'utilité définie sont amorties selon la méthode linéaire sur base d'une estimation de la durée d'utilité de l'immobilisation en question.

Les immeubles de placement sont amortis selon la méthode linéaire sur base d'une estimation de la durée allant jusqu'au début du développement du projet, date à laquelle ils sont transférés dans les stocks, et tenant compte d'une valeur résiduelle estimée à cette date de l'immobilisation en question.

Le goodwill n'est pas amorti mais fait l'objet d'un test de réduction de valeur au moins une fois par an, ou plus fréquemment lorsqu'il existe une indication qu'une ou plusieurs unités génératrices de trésorerie auxquelles le goodwill a été affecté peuvent être dépréciées.

Dans le cadre de tests de réduction de valeur, la valeur recouvrable d'un actif (ou d'une unité génératrice de trésorerie) est estimée sur base de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs attendus générés par cet actif (ou cette unité génératrice de trésorerie).

Pour les provisions, le montant comptabilisé correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle (juridique ou implicite) à la date de clôture.

Les projets en stocks et les travaux en cours font l'objet d'études de faisabilité servant à la détermination de la valeur nette réalisable et d'éventuelles dépréciations, et si applicable, au dégagement de la marge et au calcul du degré d'avancement. A chaque clôture, une estimation des coûts restant à encourir est effectuée.

L'évaluation de la valeur recouvrable d'un projet implique des hypothèses sur des événements futurs qui sont par définition sujets à des risques de changement. Ces hypothèses portent notamment sur les prix de vente attendus (en fonction de la nature du projet, de sa localisation...), les coûts totaux estimés par projet, les conditions économiques de marché. Ces hypothèses sont suivies au cours du projet par le chef de projet au travers de la mise à jour d'étude de faisabilité et sur une base trimestrielle par la direction.

L'évaluation du revenu issu des ventes de projets de développement implique des jugements importants, principalement liés à la détermination de l'existence d'un contrat effectif selon IFRS 15, l'évaluation du moment auquel Immobilier remplit l'obligation de prestation (à un moment précis ou au fur et à mesure que la construction progresse (sur base du pourcentage d'avancement)), l'évaluation des coûts à encourir, et, dans le cas d'une reconnaissance du revenu à l'avancement, la détermination du pourcentage d'avancement du projet tenant compte des coûts du contrat déjà encourus et du total des coûts estimés.

Le résultat de la cession d'un projet est comptabilisé en brut (prix de vente et coût des ventes) quelle que soit la structure de la transaction (share deal / asset deal). Les cessions de sociétés contrôlées dédiées à un projet sont donc considérées comme faisant partie de l'activité normale du Groupe et sont, en conséquence, reconnues en chiffre d'affaires et en coût des ventes. Cette présentation comptable est un choix que le Groupe a décidé de considérer pour tenir compte des spécificités de son secteur d'activité.

Fin décembre 2019, Immobilier a été notifiée de deux décisions du Conseil d'État belge dans un dossier historique relatif à l'achat de terrains en 2007 à l'Université Libre de Bruxelles. Une joint-venture entre Immobilier et son partenaire, Thomas & Piron, a obtenu en 2014 tous les permis de construire nécessaires au développement d'un projet résidentiel sur le terrain concerné. Les décisions du Conseil d'État de fin 2019 entraînent cependant l'annulation des permis de construire obtenus en 2014 en raison de l'absence de permis d'attribution préalable lors de l'achat du terrain à l'Université Libre de Bruxelles en 2007. Les acheteurs des logements concernés ont été dûment informés de la procédure judiciaire en cours devant le Conseil d'État au moment de l'achat de leur logement et leur acte d'achat prévoit le droit de demander l'annulation de la vente de leur logement dans certaines circonstances, y compris dans le cas où la régularisation des permis de construire concernés n'est pas réalisée dans le délai contractuel. La situation susmentionnée est éligible à la régularisation et, à la

date des présentes, Immobil et son partenaire Thomas & Piron sont en cours de régularisation et s'attendent à ce que l'impact financier de ce droit de résiliation n'affecte pas matériellement la situation financière des partenaires de la coentreprise. À la connaissance des Administrateurs, il ne devrait y avoir aucune circonstance susceptible d'avoir une influence notable sur le développement de l'entreprise.

En ce qui concerne la conjoncture économique liée au COVID-19 et la performance financière de l'entreprise, le conseil d'administration évalue en permanence l'hypothèse de continuité d'exploitation de l'entreprise sur la base du FY budget 2022.

21. Activités communes

Immobel considère que les activités réalisées au travers de sociétés momentanées, qui n'ont pas de personnalité juridique, répondent à la définition proposée par la norme IFRS 11 d'activité commune, c'est-à-dire, d'accord conjoint par lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs.

En conséquence, les actifs, passifs, produits et charges des sociétés momentanées sont inclus dans les états financiers du Groupe sous chaque rubrique pertinente du bilan et du compte de résultat au prorata de la part détenue par le Groupe dans lesdites sociétés momentanées.

22. Information sectorielle

Un secteur est une composante distincte du Groupe Immobil qui génère des revenus et encourt des charges.

Les résultats opérationnels sont régulièrement revus par le Comité de Direction en vue d'assurer le suivi de la performance des différents secteurs par rapport aux objectifs stratégiques, plans et budgets. Dans ce contexte, la direction a opté pour un suivi des résultats opérationnels par pays.

F. Notes sur les états financiers consolidés (en milliers EUR)

1. Information sectorielle - données financières par secteur

L'information sectorielle est présentée en tenant compte des secteurs opérationnels utilisés par le Conseil d'Administration et la Direction pour suivre la performance financière du Groupe, à savoir les segments géographiques (par pays). Le choix de la Direction de se concentrer sur le segment géographique plutôt que sur d'autres segments opérationnels possibles est motivé par les nouveaux investissements ou projets dans plusieurs nouveaux pays, qui ont rendu ce critère plus pertinent pour le suivi des affaires et reflétant mieux l'organisation du Groupe.

L'activité de base du Groupe, le développement immobilier, s'exerce en Belgique, au Luxembourg, en France, en Allemagne, en Pologne et en Espagne.

La répartition du chiffre d'affaires par pays est fonction du pays où les prestations sont réalisées.

Les résultats et les éléments d'actif et de passif des secteurs comprennent des éléments attribuables à un secteur, soit directement, soit sur la base d'une clé de répartition.

Conformément aux règles IFRS, la Société applique, depuis le 1er janvier 2014, la norme IFRS 11. Cette norme modifie fortement la lecture des états financiers de la Société sans toutefois modifier le résultat net et les capitaux propres.

Le Conseil d'Administration considère que les données financières en application de la méthode de consolidation proportionnelle (hors IFRS 11) donnent une meilleure image des activités et des états financiers.

Ces états financiers internes sont ceux utilisés par le Conseil d'Administration et le Management pour suivre les performances financières du Groupe et sont présentés ci-après.

SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
REVENUS OPÉRATIONNELS		549 046	431 153
Chiffre d'affaires		526 799	413 751
Autres produits opérationnels		22 247	17 402
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-430 390	-378 746
Coût des ventes		-396 929	-341 373
Frais de commercialisation des ventes		- 439	-2 410
Frais d'administration et de marketing		-33 022	-34 964
CESSION D'ENTREPRISES LIEES		25	133
Gains (Pertes) sur ventes de coentreprises et entreprises associées		25	133
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		63	90
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées		63	90
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		118 743	52 630
Produits d'intérêt		3 835	4 810
Charges d'intérêt		-13 299	-12 587
Autres produits et charges		- 43	- 973
RÉSULTAT FINANCIER		-9 506	-8 750
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS		109 236	43 880
Impôts		-17 596	-10 587
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		91 641	33 293
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE		91 641	33 293
Parts ne donnant pas le contrôle		- 509	21
PART D'IMMOBEL		92 150	33 272

	EUR ('000)	CHIFFRE	RÉSULTAT	CHIFFRE	RÉSULTAT
		D'AFFAIRES	OPÉRATIONNEL	D'AFFAIRES	OPÉRATIONNEL
		31/12/2021	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2020
Belgique		273 307	90 851	240 913	43 456
Luxembourg		119 491	22 616	44 773	11 106
France		87 530	938	64 057	-8 686
Allemagne		44 637	4 724	35 010	5 375
Pologne		1 834	- 386	28 999	1 379
Espagne					
TOTAL CONSOLIDÉ		526 799	118 743	413 751	52 630

SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
ACTIFS NON COURANTS		428 873	420 271
Immobilisations incorporelles et corporelles		3 102	2 021
Goodwill		43 789	43 789
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation		3 772	4 390
Immeubles de placement		274 666	294 494
Participations et avances aux entreprises associées		63 555	46 945
Impôts différés		25 656	19 813
Autres actifs non courants		14 334	8 819
ACTIFS COURANTS		1 638 611	1 356 329
Stocks		1 017 975	997 161
Créances commerciales		44 632	39 327
Créances fiscales et autres actifs courants		207 090	145 363
Trésorerie et équivalents de trésorerie		368 914	174 478
TOTAL DES ACTIFS		2 067 484	1 776 600
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		582 798	492 907
PASSIFS NON COURANTS		687 120	731 077
Dettes financières		651 775	685 169
Impôts différés		34 190	44 745
Autres passifs non courants		1 155	1 163
PASSIFS COURANTS		797 565	552 616
Dettes financières		453 077	291 112
Dettes commerciales		98 943	83 177
Dettes fiscales et autres passifs courants		245 545	178 327
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		2 067 484	1 776 600

Au 31 décembre 2021

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	ACTIFS SECTORIELS NON-COURANTS	ACTIFS SECTORIELS COURANTS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique		207 677	1029 503		1237 180
Luxembourg		27 345	191 206		218 551
France		91 302	38 370		129 673
Allemagne		1	21 715		21 716
Pologne		- 11	26 234		26 223
Espagne		5	23 752		23 757
Éléments non affectés ¹				410 384	410 384
TOTAL DES ACTIFS		326 319	1 330 781	410 384	2 067 484

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	PASSIFS SECTORIELS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique		1087 218		1087 218
Luxembourg		130 033		130 033
France		123 693		123 693
Allemagne		18 476		18 476
Pologne		46 773		46 773
Espagne		23 408		23 408
Éléments non affectés ¹			55 085	55 085
TOTAL DES PASSIFS		1 429 600	55 085	1 484 685

Au 31 décembre 2020

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	ACTIFS SECTORIELS NON-COURANTS	ACTIFS SECTORIELS COURANTS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique		209 336	878 317		1 087 653
Luxembourg		43 866	244 031		287 897
France		91 536	22 737		114 273
Allemagne		1	42 286		42 287
Pologne		10	10 888		10 898
Espagne		51	26 856		26 907
Éléments non affectés ¹				206 685	206 685
TOTAL DES ACTIFS		344 800	1 225 115	206 685	1 776 600

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	PASSIFS SECTORIELS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique		845 990		845 990
Luxembourg		184 339		184 339
France		96 596		96 596
Allemagne		39 789		39 789
Pologne		32 694		32 694
Espagne		24 778		24 778
Éléments non affectés ¹			59 507	59 507
TOTAL DES PASSIFS		1 224 186	59 507	1 283 693

(1) Éléments non affectés : Actif : Actifs d'impôts différés - Autres actifs financiers non courants - Autres actifs non courants - Créances fiscales - Autres actifs financiers courants - Trésorerie et équivalents de trésorerie ; Passif : Pensions et obligations similaires - Provisions - Passifs d'impôts différés - Dettes fiscales - Instruments financiers dérivés.

Pour l'analyse des projets en cours par secteur opérationnel, il convient de prendre en considération les stocks, mais également les immeubles de placement dans la mesure où cette dernière rubrique contient les biens acquis dans le but d'être redéveloppés et générant un revenu locatif dans l'attente de leur développement futur.

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Belgique		732 672	761 788
Luxembourg		171 429	245 067
France		223 811	139 603
Allemagne		59 033	61 875
Pologne		70 435	49 367
Espagne		35 261	33 955
TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT		1 292 641	1 291 655

TABLEAU DE RÉCONCILIATION

	EUR ('000)	31/12/2021		
		Information Sectorielle	Ajustements	Information Publiée
Chiffre d'affaires		526 799	-147 291	379 509
Résultat opérationnel		118 743	-19 685	99 058
Total bilantaire		2 067 484	-382 335	1 685 149

Les coentreprises sont, pour l'information sectorielle, consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle. Les ajustements résultent de l'application de la norme IFRS 11, entraînant la consolidation des coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence.

2. Chiffre d'affaires

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

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR ('000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2021
Belgique	74 219	55 314	31 809	161 342
Luxembourg	6 376	96 498		102 874
France	1 951	66 555		68 506
Allemagne		44 726		44 726
Pologne	541	1 520		2 061
Total	83 087	264 613	31 809	379 509

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR ('000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2020
Belgique	100 243	97 330	19 668	217 241
Luxembourg	1 415	25 491		26 906
France	625	55 431		56 056
Allemagne		35 010		35 010
Pologne	562	28 704		29 266
Total	102 846	241 965	19 668	364 479

La diversification du portefeuille "clients" du Groupe lui garantit son indépendance sur le marché.

Pour la Belgique, les projets Commerce 46 et O'Sea mais aussi à l'international, Eden Tower Frankfurt en Allemagne Laangfur au Luxembourg et d'autres projets résidentiels en France ont principalement contribué au chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires sur contrats commerciaux est comptabilisé lorsque le client obtient le contrôle des biens ou des services vendus, pour une somme qui reflète ce que l'entité s'attend à recevoir pour ces biens et services.

Les unités résidentielles sont facturées au fil du temps, sur la base d'étapes prédéfinies.

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

Les ventes de lotissements sont exigibles au moment de l'acte notarié.

L'analyse contractuelle des contrats de vente du Groupe a conduit à appliquer les principes suivants de reconnaissance du chiffre d'affaires :

VENTES DE BUREAUX

Le revenu issu des contrats de vente de bureaux est comptabilisé après analyse au cas par cas des obligations de performance prévues dans le contrat (terrain, constructions, commercialisation). Le revenu alloué à chaque obligation de performance est reconnu :

- soit à l'avancement dès lors que les biens ou services font l'objet d'un transfert de contrôle progressif ;
- soit au transfert du contrôle des biens ou des services rendus.

VENTES DE PROJET RÉSIDENTIELS

Pour les projets de type « Résidentiel », le revenu est reconnu en fonction des dispositions contractuelles et légales en vigueur dans chaque pays pour régir le transfert du contrôle de projets vendus en l'état futur d'achèvement.

- Belgique / Luxembourg / France / Allemagne : (loi Breyne ou équivalent) avec transfert de propriété progressif dans le temps, sauf si une opération spécifique avec transfert de propriété doit être envisagée à un moment donné ;
- Pologne : à l'accomplissement de l'obligation de prestation avec transfert de propriété (à la signature de l'acte final, une fois l'unité vendue livrée).

LOTISSEMENT

Le revenu des ventes est généralement comptabilisé au transfert de l'actif.

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

EUR ('000)	Moment de reconnaissance du revenu		
	Moment précis	Progressivement	31/12/2021
BUREAUX	1 931	81 156	83 087
RESIDENTIEL	92 260	172 352	264 612
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne ou équivalent		172 352	172 352
Unité résidentielle d'un projet - Autres	92 260		92 260
LOTISSEMENT	31 810		31 810
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES	126 001	253 508	379 509

EUR ('000)	Moment de reconnaissance du revenu		
	Moment précis	Progressivement	31/12/2020
BUREAUX	102 846		102 846
RESIDENTIEL	28 704	213 261	241 965
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne ou équivalent		213 261	213 261
Unité résidentielle d'un projet - Autres	28 704		28 704
LOTISSEMENT	19 668		19 668
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES	151 218	213 261	364 479

En ce qui concerne les bureaux, la direction a évalué le contrat de vente du projet Commerce 46 et est parvenue à la conclusion que le contrat était dans le champ d'application de la norme IFRS 15 et devait donc être comptabilisé dans le temps.

Les revenus liés aux résidences et comptabilisés à un « Moment précis » sont composés des ventes en Pologne et des ventes des projets Laangfur et Beggen au Luxembourg.

Le chiffre d'affaires relatif aux obligations de performance non réalisées ou partiellement réalisées au 31 décembre 2021 s'élève à EUR 107 million.

Il concerne essentiellement les ventes d'unités résidentielles dont la construction est en cours (pour la totalité de leur valeur ou le solde non reconnu sur base de l'avancement) ainsi que les ventes de bureaux dont l'analyse du contrat a conduit à conclure que les critères de comptabilisation n'étaient pas rencontrés en application d'IFRS 15.

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
BUREAUX			
Construction, commercialisation et autres dispositions contractuelles		39 714	10 618
RESIDENTIEL			
Construction d'unités vendues		67 641	46 942
LOTISSEMENT			
TOTAL		107 355	57 560

La direction estime que 81% du prix alloué à ces obligations de performance non satisfaites au 31 décembre 2021 seront reconnus comme revenus dans le courant de l'exercice 2022.

3. Autres produits opérationnels

Les autres produits opérationnels se décomposent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Produits locatifs de projets en attente d'un développement futur		8 876	5 031
Autres produits (récupération taxes, refacturations diverses...)		4 430	5 879
TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS		13 306	10 911

L'augmentation des revenus locatifs est due à l'acquisition d'immeubles de placement fin 2020.

Les produits locatifs sont intégralement relatifs aux immeubles loués en attente de développement qui sont désormais présentés en immeubles de placement.

4. Coût des ventes

Les coûts des ventes se ventilent comme suit par zone géographique :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Belgique		-120 483	-171 341
Luxembourg		-88 263	-19 569
France		-60 276	-53 899
Allemagne		-39 839	-28 873
Pologne		-2 205	-27 084
Espagne			
TOTAL COÛT DES VENTES		-311 066	-300 766

et sont relatifs au chiffre d'affaires et projets repris ci-dessus en note 2.

5. Frais de commercialisation

Sont repris sous cette rubrique les honoraires et les frais de marketing payés à des tiers relatifs au chiffre d'affaires, et qui ne sont pas capitalisés sous la rubrique Stocks.

Les frais de commercialisation se ventilent comme suit par zone géographique :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Belgique		- 430	- 599
France		- 9	-1 104
TOTAL FRAIS DE COMMERCIALISATION		- 439	-1 702

6. Frais d'administration

Les frais d'administration se décomposent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020 (*)
Frais de personnel		-7 768	-15 291
Amortissements et dépréciations d'actifs		-4 584	-3 684
Autres charges opérationnelles		-14 455	-12 082
FRAIS D'ADMINISTRATION		-26 807	-31 057

(*) 2020 a été représenté pour mieux refléter les coûts de suivi du projet capitalisés en « stocks ».

FRAIS DE PERSONNEL

Se décomposent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020 (*)
Rémunération et honoraires du personnel et des membres du Comité Exécutif		-28 488	-25 734
Frais de suivi de projets capitalisés sous la rubrique "stock"		24 629	13 388
Rémunérations des Administrateurs non exécutifs			- 217
Charges de sécurité sociale		-3 542	-2 770
Charges de retraite		- 86	- 172
Autres		- 281	214
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL		-7 768	-15 291

(*) 2020 a été représenté pour mieux refléter les coûts de suivi du projet capitalisés en « stocks ».

La capitalisation des charges en « stocks » a augmenté en 2021 suite à une amélioration du mécanisme d'allocation des frais généraux en 2020 ainsi qu'à une augmentation des activités dans l'activité résidentielle française.

AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS

Se décomposent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles, et immeubles de placement		-4 693	-3 531
Réductions de valeur sur créances		109	- 153
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS D'ACTIFS		-4 584	-3 684

L'augmentation des amortissements est due à l'acquisition d'immeubles de placement fin 2020.

AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES

Se décomposent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020 (*)
Services et biens divers		-10 269	-11 468
Autres charges d'exploitation		-4 036	-1 813
Provisions		- 150	1 198
TOTAL DES AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES		-14 455	-12 082

(*) 2020 a été représenté pour mieux refléter les coûts de suivi du projet capitalisés en « stocks ».

Principales composantes des services et bien divers :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020 (*)
Charges locatives des différents sièges		-3 185	-1 599
Rétribution de tiers, comprenant notamment les honoraires payés à des tiers et relatifs au chiffre d'affaires		-5 193	-1 389
Autres services et biens divers, reprenant les fournitures faites à l'entreprise, les frais de publicité, les frais d'entretien et de réparations des immeubles destinés à la vente ou en attente de développement		-1 891	-8 480
TOTAL DES SERVICES ET BIENS DIVERS		-10 269	-11 468

(*) 2020 a été représenté pour mieux refléter les coûts de suivi du projet capitalisés en « stocks ».

Montant des honoraires attribués au cours de l'exercice à la société KPMG S.A./N.V et son réseau :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Honoraires du Commissaire au sein du Groupe		- 451	- 429
Honoraires pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein du Groupe:		- 82	- 180
- Missions de conseils légaux		- 10	- 12
- Missions de conseils fiscaux et autres		- 37	- 138
- Autres missions extérieures à la mission révisorale		- 25	- 30

Les missions extérieures à la mission révisorale ont été approuvées par le Comité d'Audit & Risk.

Principales composantes des variations des provisions :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Provisions relatives aux ventes		17	- 430
Autres provisions		197	1 629
TOTAL DES VARIATIONS DE PROVISIONS		214	1 198
Dotations		- 510	-1 322
Utilisations et reprises		724	2 520

7. Gains sur cessions d'entreprises liées

Ces gains se résument comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Prix de cession des entreprises liées		25	9 792
Valeur d'inventaire des participations cédées ou liquidées			-9 659
GAINS SUR CESSIONS D'ENTREPRISES LIÉES		25	133

8. Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt

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

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat opérationnel		64 561	13 343
Résultat financier		-4 441	-2 195
Impôts		-15 589	-3 154
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE		44 531	7 994

L'augmentation du résultat net est principalement due à la vente de Mobius II et au résultat généré par M1.

De plus amples informations relatives aux coentreprises et entreprises associées sont décrites à la note 17.

9. Coûts financiers net

Le résultat financier se ventile de la manière suivante :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Charges d'intérêts des dettes financières au coût amorti		-15 612	-15 543
Coûts financiers activés sur projets en développement		9 364	3 684
Variation de juste valeur		- 358	291
Produits d'intérêts		4 983	5 773
Autres produits et charges financières		-3 471	-1 500
RÉSULTAT FINANCIER		-5 094	-7 295
Charges d'intérêts des dettes financières au coût amorti		-15 612	-15 543
Amortissements des frais d'émission d'emprunts		356	292
Variation des intérêts payés / non payés		513	-3 684
INTERETS PAYES (ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE)		-15 456	-18 936

10. Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Impôts courants relatifs à l'année en cours		-15 416	-10 756
Impôts courants relatifs aux exercices antérieurs		505	- 265
Impôts différés sur les différences temporaires		13 292	2 371
TOTAL DE LA CHARGE D'IMPOTS REPRISE AU RESULTAT GLOBAL		-1 619	-8 650
Impôts courants		-15 236	-11 021
Variation des créances et des dettes fiscales		8 985	5 009
IMPOTS PAYES (ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE)		-6 251	-6 011

Infinity living est le principal contributeur aux impôts courants sur le revenu et par extension aux impôts différés.

La réconciliation de la charge d'impôts effective avec la charge fiscale théorique se résume comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat des activités poursuivies avant impôts		93 964	42 696
Résultat des coentreprises et entreprises associées		-44 531	-7 994
RESULTAT AVANT IMPOTS ET PART DANS LES RESULTATS DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES		49 433	34 702
IMPOTS AU TAUX MOYEN D'IMPOSITION DE:		25,00%	25,00%
		-12 358	-8 675
Effets fiscaux:			
- Des revenus non imposables		7 835	1 047
- Des dépenses non déductibles		- 959	- 703
- D'utilisations de pertes fiscales et d'intérêts notionnels sur lesquels aucun actif d'impôt différé n'a été reconnu les années précédentes		5 802	685
- De pertes fiscales de l'exercice sur lesquelles aucun actif d'impôts différé n'a été reconnu		-2 853	-1 511
- De pertes fiscales des exercices antérieurs sur lesquelles un actif d'impôts différé a été reconnu		1 194	925
- De latences fiscales (non) reconnues		1 018	251
- De taux d'imposition différents		612	822
Impôts d'exercices antérieurs		-1 910	-1 491
CHARGE FISCALE		-1 619	-8 650
TAUX D'IMPOT EFFECTIF		3,28%	24,93%

La variation du taux d'imposition effectif s'explique principalement par l'impact fiscal sur le résultat non imposable et l'utilisation des déficits fiscaux chez Immobel S.A., Immobel Holding Luxembourg et Immobel France.

11. Résultat par action

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

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

		31/12/2021	31/12/2020
Résultat net de la période	EUR ('000)	92 150	33 272
Résultat global de la période	EUR ('000)	91 470	35 566
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires:			
Actions ordinaires au 1 janvier		9 997 356	9.997.356
Actions propres au 1 janvier		- 292 527	-1.212.179
Actions propres cédées		265 562	919.652
Actions ordinaires en circulation au 31 DECEMBRE		9 970 391	9 704 829
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires		9 965 823	9.303.809
Résultat net (part du Groupe) par action		9,247	3,576
Résultat global (part du Groupe) par action		9,178	3,822

Pour tenir compte du potentiel impact dilutif des actions liées au plan de performance, le résultat par action dilué est calculé. Le résultat dilué par action est déterminé à l'aide des données suivantes :

		31/12/2021	31/12/2020
Résultat net de la période	EUR ('000)	92 150	33 272
Résultat global de la période	EUR ('000)	91 470	35 566
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires:			
Actions propres cédées		3 383	1.606
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires		9 965 823	9.305.415
Résultat net (part du Groupe) par action		9,247	3,576
Résultat global (part du Groupe) par action		9,178	3,822

12. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles évoluent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT		1 626	1 563
Entrée dans le périmètre			
Acquisitions		6	201
Cessions/désaffectations		-299	- 138
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		1 333	1 626
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT		-1 044	-1 020
Entrée dans le périmètre			
Amortissements		-216	- 162
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations		173	138
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		-1 087	-1 044
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE		246	582

13. Goodwill

Le goodwill provient de l'acquisition en 2019 de Nafilyan & Partners, société non cotée basée en France et spécialisée dans le développement immobilier.

L'acquisition confère à Immobil SA 100% des droits de vote et le contrôle de Nafilyan & Partners. L'acquisition est qualifiée de regroupement d'entreprises au sens de la norme IFRS 3. Le Groupe a acquis Nafilyan & Partners pour étendre sa couverture sur le marché français en partageant le savoir-faire, l'expertise et les synergies potentielles avec Immobil France. À ce jour, Nafilyan & Partners est pleinement intégrée aux opérations d'Immobilier France.

Le rapprochement de la valeur comptable du goodwill au début et au terme de l'exercice se présente comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT			
Acquisition d'Immobel France		43 789	43 789
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		43 789	43 789
DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT			
Dépréciations de l'exercice			
DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE			
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE		43 789	43 789

La valeur comptable du goodwill a été allouée aux unités génératrices de trésorerie comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
France		43 789	43 789
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE		43 789	43 789

Le Groupe Immoebel teste le goodwill annuellement pour dépréciation, ou plus fréquemment s'il y a des indications que le goodwill pourrait être déprécié.

La valeur recouvrable du segment français en tant qu'unité génératrice de trésorerie (y compris les projets actuellement connus et les projets futurs supposés) est déterminée sur la base d'un calcul de la valeur d'utilité qui utilise des projections de flux de trésorerie, sur la base d'un « modèle d'actualisation des dividendes » couvrant une période de cinq ans, afin d'évaluer les capitaux propres

Cette évaluation permet d'estimer les futurs versements de dividendes, actualisés à leur valeur actuelle.

Cette valeur actuelle nette se base sur:

- une prévision du cash-flow attendu de 2022 à 2027, permettant d'estimer le dividende futur;
- avec un taux de croissance du dividende fixe jusqu'à perpétuité à 2% («Taux de croissance long terme»);
- avec un taux d'actualisation¹, ci-après «coût des capitaux propres», composé d'un taux sans risque (à 0,64%² comparé à 1.14 % en 2020), d'une prime de marché (entre 4 et 6%) et d'un bêta industrie à effet de levier (entre 1,14 et 1,31)

Neuf simulations ont soutenu l'analyse de la dépréciation, basée sur différentes combinaisons, comme ci-dessous :

Au 31 Décembre 2021

Taux de croissance LT 2,00%

taux sans risque 0,64%

Sans effet de levier	Beta à effet de levier	Coût des capitaux propres		
		4,00%	5,00%	6,00%
0,65	1,14	5,2%	6,3%	7,5%
0,70	1,23	5,5%	6,8%	8,0%
0,75	1,31	5,9%	7,2%	8,5%

Au 31 Décembre 2020

Taux de croissance LT 2,00%

taux sans risque 1,14%

Sans effet de levier	Beta à effet de levier	Coût des capitaux propres		
		4,00%	5,00%	6,00%
0,65	1,14	5,7%	6,8%	8,0%
0,70	1,23	6,0%	7,3%	8,5%
0,75	1,31	6,4%	7,7%	9,0%

À la suite de cette analyse, la juste valeur dépasse la valeur comptable, quel que soit le niveau de coût des capitaux propres considéré.

Par conséquent, la direction a décidé de ne comptabiliser aucune charge de réduction de valeur au cours de l'exercice en cours sur le goodwill.

¹ D'après la formule suivante : (taux sans risque) + ((prime de marché) * (beta industrie à effet de levier))

² Basé sur OLO 30 ans, moyenne pour l'année 2021 de la BNB (Banque Nationale de Belgique)

14. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles évoluent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		4 142	4 181
Entrée dans le périmètre			
Acquisitions		1 666	677
Cessions/désaffectations		- 115	- 716
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		5 693	4 142
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		-2 754	-3 198
Entrée dans le périmètre			
Amortissements		- 329	- 269
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations		183	713
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		-2 900	-2 754
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE		2 793	1 388

Les immobilisations corporelles comprennent essentiellement les frais d'aménagement des différents sièges.

15. Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation

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

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		7 297	7 976
Entrée dans le périmètre			
Acquisitions		770	
Cessions/désaffectations		-1 359	- 679
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		6 708	7 297
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		-2 907	-1 535
Entrée dans le périmètre			
Amortissements		-1 388	-1 372
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations		1 359	
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		-2 936	-2 907
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE		3 772	4 390

16. Immeubles de placement

Cette rubrique comprend des immeubles acquis en vue d'être développés et loués jusqu'au début du développement. Les immeubles de placement ont évolué comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		199 415	87 838
Entrée dans le périmètre			127 088
Cession/sortie de périmètre		-20 649	-6 040
Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks		- 25	-9 471
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE LA PERIODE		178 741	199 415
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		-2 266	-6 715
Amortissements		-2 747	-1 591
Amortissements annulés suite à cession/sortie de périmètre		271	6 040
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE LA PERIODE		-4 742	-2 266
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE		173 999	197 149

Parmi les différents immeubles de placement, les projets Total, Rueil Colmar et Thomas en sont les principales composantes.

La diminution de la valeur nette comptable est principalement due à la vente de Scorpio à Immobil Belux Office Development Fund SCSP qui est comptabilisé selon la méthode de la mise en équivalence.

La juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2021 s'élève à EUR 174 millions, comparé à EUR 197,4 millions au 31 décembre 2020. Ce montant est déterminé sur base d'une valorisation de niveau 3 qui n'intègre pas des données de marché observables et se base sur des analyses internes (études de faisabilité sensibles au loyer attendu après redéveloppement, au taux de rendement estimé et aux frais de construction à encourir).

17. Participations dans les coentreprises et entreprises associées

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

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Participations dans les coentreprises		148 220	98 663
Participations dans les entreprises associées		8 312	7 532
TOTAL DES PARTICIPATIONS DANS L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE		156 532	106 195
	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Quote-part dans le résultat net des coentreprises		47 109	7 986
Quote-part dans le résultat net des entreprises associées		-2 577	8
QUOTE-PART DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIEES DANS LE RESULTAT GLOBAL		44 531	7 994

L'évolution de la valeur d'inventaire des coentreprises et des entreprises associées évolue comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
VALEUR AU 1ER JANVIER		106 195	55 899
Part dans le résultat		44 531	7 994
Acquisitions et injections de capital		14 096	44 214
Variations de périmètre		1 831	9 660
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées		-8 034	-10 533
Cession ou liquidation de coentreprises et entreprises associées		4	
Remboursement de capital		-2 079	-1 039
Ecart de conversion			
Autres mouvements		- 12	
MUTATIONS DE LA PERIODE		50 337	50 296
VALEUR AU 31 DECEMBRE		156 532	106 195

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

NOMS	% INTÉRÊT		VALEUR D'INVENTAIRE DES PARTICIPATIONS - EUR (000)		QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT GLOBAL - EUR (000)	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Bella Vita	50%	50%	48	54	- 6	- 16
BONDY CANAL	40%	0%	- 37			
Boralina Investments, S.L.	50%	50%	-2 890	-2 884	- 21	
Brouckère Tower Invest	50%	50%	31 307	29 059	598	386
CBD International	50%	50%	122	-1 431	- 150	508
Château de Beggen	50%	50%	16	17	- 1	
Cityzen Holding	50%	50%	- 21	- 19	- 2	- 7
Cityzen Hotel	50%	50%	711	564	147	55
Cityzen Office	50%	50%	1 411	1 546	- 135	164
Cityzen Residence	50%	50%	694	561	133	78
CP Development Sp. z o.o.	50%	50%	- 256	- 59	- 196	23
CSM Development	50%	50%	- 12	24	- 36	- 5
CSM Properties	50%	50%	3 852	3 900	- 48	291
Debrouckère Development	50%	50%	497	548	- 52	- 68
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	50%	50%	90	102	- 12	67
Debrouckère Leisure	50%	50%	2 283	2 310	- 27	- 15
Debrouckère Office	50%	50%	3 740	3 770	- 30	20
Gateway	50%	50%	319	322	- 3	- 3
Goodways SA	50%	50%	3 234	3 237	- 3	- 63
Ilot Ecluse	50%	50%	163	165	- 2	- 3
Immo Marial SàRL	50%	0%		8	- 66	2
Immo PA 33 1	50%	50%	1 314	1 272	43	- 35
Immo PA 44 1	50%	50%	682	683	- 1	- 13
Immo PA 44 2	50%	50%	2 423	2 385	39	416
Key West Development	50%	50%	387	471	- 84	- 52
Les Deux Princes Develop.	50%	50%	-2 439	-1 755	16	1 075
Livingstone Retail S.à.r.l.	33%	33%				
M1	33%	33%	7 270	5 603	4 992	2 993
M7	33%	33%	42	132	1	46
Mobius II	50%	50%	47 376	8 121	39 255	- 50
NP_AUBER	50%	50%	- 136	- 89	- 47	- 100
NP_AUBER_VH	50%	50%	140	681	159	207
NP_AUBERVIL	50%	50%	324	- 17	340	- 2
NP_BESSANCO2	50%	50%	497	149	348	219
NP_BESSANCOU	50%	50%	102	185	- 169	202
NP_CHARENT1	50%	50%	33	34	- 1	- 24
NP_CRETEIL	50%	50%	- 1	- 1		- 1
NP_EPINAY	50%	50%	121	- 49	170	44
NP_VAIRES	50%	50%	245	1 417	130	416
ODD Construct	50%	50%	1 164	682	482	665
PA_VILLA	51%	51%	- 40	- 40		7
Plateau d'Erpent	50%	50%	1 823	838	986	668
RAC3	40%	40%	3 403	3 264	139	135
RAC4	40%	40%	1 321	1 331	- 11	438
RAC4 Developt	40%	40%	1 567	1 587	- 20	- 2
RAC5	40%	40%	5 651	5 451	200	192
RAC6	40%	40%	2 182	2 168	15	206
Surf Club Hospitality Group SL	50%	0%	123	- 61	- 15	23
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50%	50%	21 772	19 855	132	- 775
TRELAMET	40%	0%	48		7	
Unipark	50%	50%	4 066	4 063	3	30
Universalis Park 2	50%	50%	-1 122	-1 627	505	- 156
Universalis Park 3	50%	50%	-2 487	-2 249	- 238	- 192
Universalis Park 3AB	50%	50%	1 974	1 967	7	- 4
Universalis Park 3C	50%	50%	417	418	- 1	- 4
TOTAL DES COENTREPRISES			145 513	98 663	47 471	7 986
277 SH	10%	0%	4 445			
Beiestack SA	22%	0%	1 498		- 73	
Belux Office Development Feeder CV	30%	0%	57		- 83	
DHR Clos du Château	33%	33%	26	106	63	90
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	22%		1 152		- 206	
MONTLHERY 2 BIS	20%	0%				
RICHELIEU	10%		1 001			
ULB Holding	60%	60%	-11 173	-5 363	- 210	- 210
Urban Living Belgium	30%	30%	14 013	12 789	-2 431	128
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			11 019	7 532	-2 940	8
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES			156 532	106 195	44 531	7 994

Les tableaux ci-après présentent les informations financières résumées des coentreprises et entreprises associées du Groupe. Les montants présentés sont les montants établis en application des normes IFRS, avant élimination des intragroupes.

AU 31 DÉCEMBER 2021	CHIFFRES À 100%					VALEURS DES PARTICIPATIONS	AVANCES ACTIONNAIRES PAR LE GROUPE
	CHIFFRES D'AFFAIRES	RÉSULTAT GLOBAL	TOTAL DES ACTIFS	TOTAL DES PASSIFS	CAPITAUX PROPRES		
Bella Vita	0	- 11	210	114	96	48	0
BONDY CANAL	0	0	8 151	8 141	10	- 37	3 582
Boralina Investments, S.L.	0	- 42	45 669	6 114	39 555	-2 890	0
Brouckère Tower Invest	0	1 197	211 434	148 820	62 614	31 307	0
CBD International	26	- 300	50 771	54 354	-3 584	122	22 056
Château de Beggen	0	- 2	36	3	33	16	0
Cityzen Holding	0	- 4	20 727	16 559	4 168	- 21	8 278
Cityzen Hotel	0	293	21 042	19 621	1 422	711	0
Cityzen Office	0	- 269	56 536	53 714	2 822	1 411	0
Cityzen Residence	0	266	20 998	19 610	1 387	694	0
CP Development Sp. z o.o.	89	- 393	76 308	76 820	- 512	- 256	0
CSM Development	0	- 72	4 024	4 048	- 24	- 12	0
CSM Properties	0	- 97	102 748	95 045	7 703	3 852	145
Debrouckère Development	251	- 103	5 411	4 418	993	497	1 332
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	0	- 24	23 475	23 295	180	90	0
Debrouckère Leisure	0	- 54	6 501	1 935	4 566	2 283	573
Debrouckère Office	0	- 60	15 200	7 720	7 480	3 740	0
Gateway	0	- 5	640	2	639	319	0
Goodways SA	0	- 5	22 258	18 480	3 778	3 234	3 088
Ilot Ecluse	0	- 4	374	48	326	163	0
Immo PA 33 1	0	86	3 131	502	2 629	1 314	0
Immo PA 44 1	98	- 2	2 760	1 397	1 363	682	0
Immo PA 44 2	295	78	9 371	4 524	4 847	2 423	0
Immobel Marial SàRL	0	- 133	3 575	3 691	- 116		0
Key West Development	0	- 167	12 704	11 929	774	387	5 731
Les Deux Princes Develop.	1 010	32	-3 469	1 409	-4 878	-2 439	0
M1	50 278	14 977	45 838	24 028	21 809	7 270	0
M7	0	2	615	488	127	42	0
Mobius II	179 000	78 510	134 180	39 427	94 753	47 376	10 994
NP_AUBER	0	- 93	1 156	1 427	- 271	- 136	251
NP_AUBER_VH	3 841	318	3 457	3 178	279	140	158
NP_AUBERVIL	17 459	679	9 457	8 811	646	324	2 945
NP_BESSANC2	13 006	694	9 235	8 243	992	497	1 329
NP_BESSANCOU	- 63	- 337	176	- 28	204	102	60
NP_CHARENT1	3 912	- 2	4 944	4 879	65	33	475
NP_CRETEIL	0	0	648	650	- 2	- 1	405
NP_EPINAY	8 105	340	6 517	6 275	242	121	1 176
NP_VAIRES	1 040	259	3 131	2 641	489	245	0
ODD Construct	5 753	964	5 643	3 315	2 328	1 164	571
PA_VILLA	0	0	4 679	4 758	- 79	- 40	47
Plateau d'Erpent	22 708	1 971	16 189	12 543	3 646	1 823	7
RAC3	0	348	8 531	24	8 507	3 403	0
RAC4	0	- 27	31 658	28 357	3 301	1 321	0
RAC4 Developt	0	- 51	4 731	814	3 917	1 567	0
RAC5	0	500	14 724	596	14 128	5 651	0
RAC6	0	37	19 226	13 770	5 456	2 182	0
Surf Club Hospitality Group SL	0	- 30	8 155	7 908	247	123	0
Surf Club Marbella Beach, S.L.	0	263	82 710	39 166	43 544	21 772	0
TRELAMET	0	17	133	14	119	48	0
Unipark	9	6	10 578	2 446	8 132	4 066	0
Universalis Park 2	0	1 009	24 319	26 563	-2 245	-1 122	6 919
Universalis Park 3	0	- 475	33 618	38 592	-4 974	-2 487	10 731
Universalis Park 3AB	1	15	4 140	192	3 948	1 974	0
Universalis Park 3C	0	- 1	1 007	173	834	417	0
TOTAL COENTREPRISES	306 818	100 096	1209 980	861 566	348 414	145 513	80 853
277 SH	0	0	111 320	66 873	44 447	4 445	60
Beiestack SA	0	- 321	21 814	15 235	6 579	1 498	0
Belux Office Development Feeder CV	0	- 274	20 903	203	20 700	57	0
DHR Clos du Château	899	189	532	452	79	26	0
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	0	- 912	27 135	1 056	26 079	1 152	0
MONTHLERY 2 BIS	0	0	91	90	0	0	0
RICHELIEU	0	0	62 420	52 410	10 010	1 001	1 430
ULB Holding	0	- 349	18 252	19 034	- 782	-11 173	0
Urban Living Belgium	27 683	-8 187	173 705	168 697	5 007	14 013	21 087
TOTAL ENTREPRISES ASSOCIÉES	28 583	-9 854	436 172	324 053	112 120	11 019	22 577
TOTAL COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	335 400	90 242	1646 152	1185 619	460 533	156 532	103 430

AU 31 DÉCEMBER 2020	CHIFFRES À 100%					VALEURS DES PARTICIPATIONS	AVANCES ACTIONNAIRES PAR LE GROUPE
	CHIFFRES D'AFFAIRES	RÉSULTAT GLOBAL	TOTAL DES ACTIFS	TOTAL DES PASSIFS	CAPITAUX PROPRES		
Bella Vita	0	- 33	375	268	108	54	0
Boralina Investments, S.L.	0	- 1	41 705	6 108	35 597	-2 884	0
Brouckère Tower Invest	0	772	154 834	96 717	58 117	29 059	0
CBD International	7	1 016	41 853	45 137	-3 284	-1 431	18 720
Château de Beggen	0	0	239	204	35	17	0
Cityzen Holding	0	- 14	20 454	16 282	4 172	- 19	8 138
Cityzen Hotel	0	109	19 287	18 158	1 129	564	15 234
Cityzen Office	0	328	82 970	79 878	3 091	1 546	0
Cityzen Residence	0	155	19 354	18 232	1 121	561	15 217
CP Development Sp. z o.o.	0	46	46 863	46 982	- 119	- 59	0
CSM Development	0	- 11	2 833	2 785	48	24	1 646
CSM Properties	0	583	104 041	96 241	7 800	3 900	44
Debrouckère Development	1 906	- 135	4 176	3 080	1 096	548	1 338
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	43 004	11 550	25 734	25 530	203	102	0
Debrouckère Leisure	0	- 30	5 458	838	4 620	2 310	29
Debrouckère Office	0	40	16 237	8 697	7 540	3 770	0
Gateway	0	- 6	647	3	644	322	0
Goodways SA	0	- 126	21 711	17 928	3 783	3 237	2 858
Ilot Ecluse	0	- 6	375	45	330	165	40
Immo PA 33 1	537	- 69	3 496	953	2 543	1 272	0
Immo PA 44 1	1 360	- 26	2 741	1 375	1 366	683	0
Immo PA 44 2	4 081	832	9 543	4 774	4 769	2 385	0
Immobil Marial SàRL	0	4	2 181	2 165	16	8	958
Key West Development	0	- 104	10 729	9 787	941	471	4 733
Les Deux Princes Develop.	14 545	2 150	3 419	6 929	-3 510	-1 755	0
Livingstone Retail S.à.r.l.	0	0	12	0	12	4	0
M1	54 660	8 979	52 610	35 788	16 822	5 603	-2 500
M7	0	137	1 006	611	395	132	0
Mobius II	0	- 100	56 356	40 113	16 242	8 121	7 913
NP_AUBER	0	- 199	1 147	1 325	- 178	- 89	251
NP_AUBER_VH	4 940	413	5 044	3 685	1 359	681	158
NP_AUBERVIL	0	- 5	1 984	2 017	- 33	- 17	922
NP_BESSANC2	6 540	438	6 477	6 179	298	149	1 322
NP_BESSANCOU	66	403	509	140	370	185	145
NP_CHARENT1	2 947	- 48	7 591	7 524	67	34	475
NP_CRETEIL	0	- 1	708	710	- 2	- 1	380
NP_EPINAY	3 838	89	3 808	3 906	- 98	- 49	1 177
NP_VAIRES	6 770	830	11 472	8 644	2 828	1 417	1 851
ODD Construct	7 710	1 330	3 747	2 383	1 364	682	562
PA_VILLA	0	13	4 030	4 110	- 79	- 40	47
Plateau d'Erpent	9 125	1 335	20 395	18 720	1 675	838	1 679
RAC3	11	338	8 173	14	8 159	3 264	0
RAC4	0	1 094	31 619	28 290	3 329	1 331	0
RAC4 Developt	0	- 4	4 640	672	3 968	1 587	160
RAC5	0	481	14 056	428	13 628	5 451	0
RAC6	0	515	13 495	8 075	5 420	2 168	0
Surf Club Marbella Beach, S.L.	0	-1 549	81 303	41 593	39 710	19 855	3 000
Surf Club Spain Invest Property SL	0	46	7 809	7 932	- 123	- 61	0
Unipark	1	61	10 517	2 391	8 126	4 063	0
Universalis Park 2	0	- 313	22 514	25 768	-3 254	-1 627	6 532
Universalis Park 3	0	- 383	32 783	37 281	-4 499	-2 249	8 588
Universalis Park 3AB	0	- 8	4 365	432	3 933	1 967	0
Universalis Park 3C	0	- 7	1 009	174	835	418	0
TOTAL COENTREPRISES	162 047	30 910	1050 433	798 001	252 431	98 667	101 617
DHR Clos du Château	1 625	270	1 491	1 172	319	106	376
ULB Holding	0	- 351	18 245	18 678	- 432	-5 363	5 593
Urban Living Belgium	16 477	989	192 165	172 452	19 713	12 789	21 022
TOTAL ENTREPRISES ASSOCIÉES	18 101	908	211 901	192 302	19 599	7 532	26 991
TOTAL COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	180 148	31 818	1262 334	990 303	272 031	106 199	128 608

Les tableaux ci-dessous présentent des informations financières condensées de toutes les coentreprises et entreprises associées du Groupe ainsi qu'une ventilation des stocks, des immeubles de placement et des dettes financières. Les chiffres sont présentés à 100 %.

Au 31 Décembre 2021

Principales composantes des actifs et passifs:			Principaux projets et dettes financières:	STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	DETTE FINANCIERE
Immeubles de placement	212 506		Cityzen Office	56 600	40 120
Autres actifs immobilisés	128 129		CSM Properties	100 870	94 750
Stocks	830 299		RAC4	22 399	28 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	200 467		Universalis Park 2	22 786	12 700
Créances et autres actifs	274 751		Universalis Park 3	33 444	15 930
Dettes financières bancaires long terme		347 494	Urban Living Belgium	130 164	73 242
Dettes financières bancaires court terme		224 764	Debrouckère Land (ex-Mobius I)	22 180	21 150
Impôts différés		17 338	CP Development Sp. z o.o.	69 700	25 956
Avances d'actionnaires		254 853	Brouckère Tower Invest	197 695	123 120
Autres dettes		341 169	Beiestack SA	20 988	12 268
TOTAL	1 646 152	1 185 619	Surf Club Marbella Beach, S.L.	62 784	
			Autres	303 196	137 290
			TOTAL	1 042 805	572 258

Au 31 Décembre 2020

Principales composantes des actifs et passifs:			Principaux projets et dettes financières:	STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	DETTE FINANCIERE
Immeubles de placement	195 255		Cityzen Office	54 675	68 000
Autres actifs immobilisés	76 985		CSM Properties	102 372	96 150
Stocks	674 872		Mobius II	55 931	22 470
Trésorerie et équivalents de trésorerie	67 246		RAC4	22 777	28 000
Créances et autres actifs	247 976		Universalis Park 2	22 183	12 700
Dettes financières bancaires long terme		205 315	Universalis Park 3	32 598	18 930
Dettes financières bancaires court terme		279 950	Urban Living Belgium	151 376	76 982
Impôts différés		16 459	Debrouckère Land (ex-Mobius I)	21 318	21 150
Avances d'actionnaires		151 017	CP Development Sp. z o.o.	44 717	15 968
Autres dettes		337 562	Brouckère Tower Invest	148 601	92 977
TOTAL	1 262 334	990 303	Surf Club Marbella Beach, S.L.	61 752	
			Autres	151 825	31 937
			TOTAL	870 127	485 265

En cas de dettes financières bancaires, les remboursements d'avances actionnaires (remontées de cash vers les sociétés mères) sont subordonnés aux remboursements des crédits bancaires.

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Montant des dettes garanties par des sûretés		265 072	285 484
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés		352 449	265 939

Pour la plupart des crédits bancaires ci-avant, la société Immobil SA s'est engagée à fournir les moyens nécessaires à ses filiales pour mener à bien les différents projets (engagements « cash deficiency » et « cost overrun »). Il n'y a pas de restrictions importantes qui limitent la faculté du Groupe à accéder aux actifs des coentreprises et entreprises associées, ni de risques spécifiques ou d'engagements hormis ceux relatifs aux crédits bancaires.

18. Autres actifs financiers non courants

Les autres actifs financiers non courants concernent des investissements en actions et obligations, et se ventilent comme suit par zone géographique :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Belgique		660	175
France		355	
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		1 015	175

19. Impôts différés

Des impôts différés actifs ou passifs sont enregistrés au bilan sur les différences temporelles imposables ou déductibles, le report des pertes fiscales et des crédits d'impôts. Les variations des impôts différés bilantaires survenues au cours de l'exercice sont enregistrées dans le compte de résultat sauf si elles se rapportent à des éléments comptabilisés en autres éléments du résultat global ou directement en capitaux propres.

Les impôts différés figurant au bilan se rapportent aux différences temporelles suivantes :

EUR ('000)	ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS		PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Pertes fiscales	35 086	18 202		
Reconnaissance des revenus	2 891	2 115	43 165	41 380
Dettes financières				
Juste valeur des instruments financiers		40	2	4
Autres éléments	60	21	- 70	- 74
Netting (situation fiscale nette par entité)	-16 745	-4 009	-16 745	-4 009
TOTAL	21 292	16 369	26 352	37 301

EUR ('000)	16 369	37 301
VALEUR AU 1ER JANVIER		
Variations de périmètre		2
Impôts différés reconnus dans l'état consolidé du résultat global	4 923	-10 951
VALEUR AU 31 DECEMBRE	21 292	26 352

Immobel France et le développement 'T Park sont les principaux contributeurs à la variation des actifs d'impôts différés

MONTANTS DES PERTES FISCALES ET AUTRES DÉDUCTIONS POUR LESQUELLES AUCUN ACTIF D'IMPÔT DIFFÉRÉ N'A ÉTÉ COMPTABILISÉ :	EUR ('000)
	24 501
Expirant fin 2022	601
Expirant fin 2023	103
Expirant fin 2024	396
Expirant fin 2025	1 768
Expirant fin 2026	470
Non limitées dans le temps	21 163

20. Autres actifs non courants

Les autres actifs non courants concernent exclusivement des cautionnements en numéraire et se ventilent comme suit par zone géographique :

EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Belgique	243	556
Luxembourg	200	
France	265	839
Allemagne	173	148
Pologne	270	146
TOTAL AUTRES ACTIFS NON COURANTS	1 151	1 689

21. Stocks

Les stocks se composent d'immeubles et de terrains acquis en vue de leur développement et leur revente.

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Belgique		292 874	311 038
Luxembourg		143 801	196 192
France		167 192	92 290
Allemagne		59 033	61 875
Pologne		34 735	21 396
Espagne		988	331
TOTAL STOCKS		698 623	683 121

L'augmentation en France est due à l'acquisition de Tati à Paris et la baisse au Luxembourg est due à la cession de Laangfur.

D'autres projets majeurs dans les inventaires sont parmi d'autres O'Sea et Lebeau Sablon en Belgique, Polvermillen au Luxembourg, Saint-Antoine en France, Eden en Allemagne et Granaria Gdansk en Pologne.

Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les coûts d'emprunt capitalisés sur les crédits de financement de projet et sur les obligations était de 2,3 % en 2021 et de 1,9 % en 2020.

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
STOCKS AU 1ER JANVIER		683 121	694 580
Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks		25	9 471
Achats de l'exercice		72 716	10 976
Développements		246 743	271 981
Cessions de l'exercice		-311 066	-300 766
Coûts d'emprunts		9 364	3 684
Variations de périmètre		-1 588	-6 805
Réductions de valeurs actées		- 692	
MUTATIONS DE L'EXERCICE		15 502	-11 459
STOCKS AU 31 DECEMBRE		698 623	683 121

Composantes par secteur géographique des mouvements de la période :	EUR ('000)	Achats/ Développements	Cessions	Coûts d'emprunts	Variations de périmètre	Transfert de valeur comptable	Net
Belgique		97 366	-120 483	5 873	-1 587	25	-18 806
Luxembourg		33 854	-88 263	3 318	- 693		-51 784
France		135 215	-60 276				74 939
Allemagne		37 455	-39 839	- 457			-2 841
Pologne		14 912	-2 205	630			13 337
Espagne		657					657
Total		319 459	-311 066	9 364	-2 280	25	15 502

La valeur du stock à récupérer dans:	EUR ('000)
12 mois	173 046
> 12 mois	525 577
La répartition des stocks par type	
Sans permis	488 527
En développement	210 096

La valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour les titres de créance liés aux immeubles de placement et aux stocks dans leur ensemble est de EUR 721 milliers contre EUR 759 milliers fin 2020, soit une diminution de EUR 38 milliers.

22. Créances commerciales

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs opérationnels suivants :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Belgique		13 405	7 206
Luxembourg		2 204	2 404
France		2 152	13 116
Allemagne		15 590	8 050
Pologne		4 554	240
Espagne		211	2 152
TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES		38 116	33 168

L'analyse de l'échéancier clients se présente comme suit:	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Echus < 3 mois		11 622	9 388
Echus > 3 mois < 6 mois		829	845
Echus > 6 mois < 12 mois		2 021	2 389
Echus > 1 an		1 482	1 248

RISQUE DE CRÉDIT

Les emprunts aux entreprises mises en équivalence consistent en des prêts d'actionnaires à nos entreprises mises en équivalence qui détiennent un actif en développement ou à développer. Comme tous les projets devraient réaliser un bénéfice à l'achèvement, nous ne prévoyons aucun problème de recouvrabilité pour les emprunts en cours auprès des entreprises mises en équivalence.

Le risque de crédit est donc lié aux éventuelles défaillances des clients lorsqu'ils ne respectent pas leurs engagements vis-à-vis du Groupe et est considéré comme non significatif, d'autant plus que dans la plupart des cas, l'actif vendu sert de collatéral (garantie).

Au 31 décembre 2021, il n'y a pas de concentration de risque de crédit avec une seule contrepartie. Le risque maximum s'élève à la valeur comptable des créances. Au sens de la norme IFRS 9, il n'y a cependant pas de perte de crédit attendue qui puisse être jugée significative à cette date.

Les réductions de valeur actées sur créances commerciales évoluent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
SITUATION AU 1ER JANVIER		542	473
Additions		85	69
Réductions			
MUTATIONS DE LA PERIODE		85	69
SITUATION AU 31 DECEMBRE		627	542

23. Actifs de contrats

Les actifs de contrats, provenant de l'application de la norme IFRS 15, sont relatifs aux secteurs opérationnels suivants :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Belgique		78 552	9 315
Luxembourg		1 403	7 610
France		25 367	21 108
Allemagne		12 631	19 218
TOTAL ACTIFS DE CONTRATS		117 953	57 251

L'augmentation des actifs contractuels en Belgique est principalement liée à la construction du projet vendu Commerce en Belgique.

Lors de leur comptabilisation initiale, le Groupe évalue les actifs de contrat à leur prix de transaction au sens de la norme IFRS 15. Les actifs de contrats regroupent les montants auxquels l'entité a droit en échange de biens ou de services qu'elle a déjà fournis à un client mais pour lesquels le paiement n'est pas encore exigible ou est subordonné à la réalisation d'une condition particulière prévue au contrat.

Lorsqu'un montant devient exigible, il est transféré au compte de créance.

Une créance client est comptabilisée dès que l'entité a un droit inconditionnel à percevoir un paiement. Ce droit inconditionnel existe dès l'instant où seul l'écoulement du temps rend le paiement exigible.

Il est attendu que la totalité du montant reflété au 31 décembre 2021 devienne exigible et soit encaissé au cours de l'exercice 2022.

Les actifs de contrats font l'objet, au même titre que les créances commerciales et autres débiteurs, d'un test de réduction de valeur conformément aux dispositions de la norme IFRS 9 sur les pertes de crédit attendues. Ce test ne démontre pas d'impact significatif potentiel dès lors que ces actifs de contrats (et leurs créances y relatives) sont généralement couverts par les actifs sous-jacents que représente l'immeuble à transférer.

24. Autres actifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Autres créances		27 815	30 435
dont : avances et garanties versées			
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer		20 247	17 589
créance sur vente (escrow account)		1 703	3 075
autres		5 865	9 771
Charges à reporter et produits acquis		8 425	6 834
dont : sur projets en développement		190	190
autres		8 235	6 644
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS		36 240	37 269

25. Informations relatives à l'endettement financier net

L'endettement financier net du Groupe est le solde entre la trésorerie et les équivalents de trésorerie et les dettes financières (courantes et non courantes). Il s'élève à EUR -593 313 milliers au 31 décembre 2021 contre EUR -603 890 milliers au 31 décembre 2020.

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)		273 377	148 059
Dettes financières non courantes (-)		507 596	571 139
Dettes financières courantes (-)		359 094	180 810
ENDETTEMENT FINANCIER NET		-593 313	-603 890

Le ratio d'endettement³ du Groupe est de 52,9% au 31 décembre 2021 contre 57,4% au 31 décembre 2020.

Les dettes financières courantes ont augmenté principalement en raison de l'obligation de 100 millions expirant en mai 2022.

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles s'élèvent à EUR 273 377 milliers par rapport à EUR 125 318 milliers à fin 2020, soit une augmentation de EUR 125 318 milliers. Les valeurs disponibles se détaillent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Dépôts à terme d'une durée inférieure à 3 mois			
Valeurs disponibles		273 377	148 059
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		273 377	148 059

L'explication de la variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie est mentionnée à l'état consolidé des flux de trésorerie. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont entièrement disponibles, soit pour distribution aux actionnaires, soit pour financer les projets détenus par les différentes sociétés.

³ Le ratio d'endettement est calculé en divisant la dette nette par la somme de la dette nette et des capitaux propres part du groupe moins l'écart d'acquisition des capitaux propres part du groupe

DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières augmentent de EUR 114 741 milliers, passant de EUR 751 949 milliers au 31 décembre 2020 à EUR 866 690 milliers au 31 décembre 2021. Les dettes financières s'établissent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts obligataires non subordonnés :			
- échéance 31-05-2022 taux de 3,00 % - valeur nominale 100 MEUR			99 709
- échéance 17-10-2023 taux de 3,00 % - valeur nominale 50 MEUR		49 903	50 000
- échéance 17-10-2025 taux de 3,50 % - valeur nominale 50 MEUR		50 000	50 000
- échéance 14-04-2027 taux de 3,00 % - valeur nominale 75 MEUR		75 000	75 000
- échéance 12-05-2028 taux de 3,00 % - valeur nominale 125 MEUR		125 000	
Contrats de location		2 130	2 872
Emprunts bancaires		205 563	293 558
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES		507 596	571 139
Emprunts obligataires non subordonnés :			
- échéance 31-05-2022 taux de 3,00 % - valeur nominale 100 MEUR		100 000	
Emprunts bancaires		257 463	175 131
Contrats de location		1 630	1 614
Intérêts non échus			4 065
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES COURANTES		359 094	180 810
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES		866 690	751 949
Dettes financières à taux fixes		399 903	274 709
Dettes financières à taux variables		466 787	473 175
Intérêts non échus		4 206	4 065
Montant des dettes garanties par des sûretés		438 301	468 690
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés		446 766	816 694

En 2021, une nouvelle obligation a été émise dans le cadre du Green Finance Framework et développée par la société. L'obligation n'a pas de covenants supplémentaires ou spécifiques par rapport aux obligations précédemment émises par la société. Il n'y a pas de dérivés intégrés, comme les obligations précédemment émises par la société. Comme pour les autres obligations émises par la société.

Les dettes financières ont évolué comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
DETTES FINANCIÈRES AU 1ER JANVIER		751 949	707 071
Dettes remboursées des contrats de location		-2 130	-2 872
Dettes contractées		249 033	303 861
Dettes remboursées		-128 872	-252 905
Variation de juste valeur reconnue dans l'état consolidé du résultat global			
Effets de variation de périmètre			
Mouvements sur emprunts obligataires - Intérêts non échus		-12 565	-7 406
Intérêts sur autres emprunts non échus		9 080	4 005
Amortissements des frais d'émission d'emprunts obligataires		195	195
VARIATION DE LA PERIODE		114 741	44 878
DETTES FINANCIÈRES AU 31 DECEMBRE		866 690	751 949

Toutes les dettes financières sont libellées en EUR.

Excepté les emprunts obligataires, le financement du Groupe et les financements des projets du Groupe sont assurés sur base de taux à court terme, EURIBOR de 1 à 12 mois, augmenté de la marge.

Au 31 décembre 2021, Immobil dispose de lignes de crédit « Corporate » disponibles de EUR 15 millions et de EUR 691 millions de lignes de financement de projets confirmées, dont EUR 384 millions ont été utilisés.

Ces lignes de crédit « Projets » sont spécifiques pour le développement de certains projets.

Au 31 décembre 2021, la valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantir les lignes de crédit « Corporate » et « Projets » s'élève à EUR 446 million.

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

ECHÉANT DANS LA PERIODE COMPRISE ENTRE	DE 0 A 1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 3 ANS	DE 3 A 4 ANS	DE 4 A 5 ANS	APRES 5 ANS	Total
Emprunts obligataires	100 000	50 000		50 000		200 000	400 000
Lignes de crédit - Projets	205 963	56 900	70 185	35 283	15 695		384 026
Lignes de crédit - Corporate	1 500	2 000	2 500	23 000			29 000
Commercial paper	50 000						50 000
Contrat de bail	1 630	1 605	525				3 761
Intérêts non échus et coûts amortis		93	- 190				- 97
MONTANT TOTAL DES DETTES	359 094	110 598	73 020	108 283	15 695	200 000	866 690

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

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

- En avril 2020, la société a conclu un accord de plafonnement du taux d'intérêt à 0,5% pour environ 75% de l'exposition sur la partie variable de la dette (sur la base de la vision interne, c'est-à-dire avant application d'IFRS 11) jusqu'à 1er juillet 2023.
- En mai 2021, la société a conclu un autre accord pour plafonner le taux d'intérêt à 1,5% sur une partie de la dette financière portant sur un notionnel de 225 millions d'euros pour la période du 3 juillet 2023 au 1er juillet 2024.
- En décembre 2020, Immobilier a conclu un contrat de couverture d'un prêt à taux variable pour un montant notionnel de 30 millions EUR. La Société a eu recours à des swaps de taux d'intérêt pour convertir son exposition de taux variable en taux d'intérêt fixe afin de réduire le risque d'augmentation du taux d'intérêt EURIBOR. Le produit dérivé se définit comme un instrument de couverture de flux de trésorerie et est comptabilisé à la juste valeur dans les bilans consolidés dans les autres actifs et/ou autres passifs. Le swap de taux d'intérêt et la dette ont les mêmes conditions.

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
PRODUITS DÉRIVÉS PAS DÉFINIS COMME INSTRUMENTS DE COUVERTURE			
Interest rate swaps			
PRODUITS DÉRIVÉS DÉFINIS COMME INSTRUMENTS DE COUVERTURE			
Interest rate swaps - cash flow hedges		160	560
TOTAL		160	560
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS			
SITUATION AU 1ER JANVIER		560	291
Variation reconnue dans le compte de résultats consolidé		- 316	- 291
Variation reconnue dans les autres éléments de résultat global		- 84	560
SITUATION AU 31 DECEMBRE		160	560

L'augmentation du taux d'intérêt se traduirait par une augmentation annuelle de la charge d'intérêts sur la dette de EUR 1 464 milliers par augmentation de 1% pour environ 25% de la partie variable de la dette et un maximum de EUR 2 196 milliers au total pour environ 75% de la part variable de la dette dans la mesure où le taux EURIBOR applicable est de 0%. Étant donné que les taux EURIBOR actuellement applicables sont inférieurs à 0%, l'impact d'une telle augmentation serait encore plus faible que ces montants respectifs.

INFORMATIONS SUR LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Le tableau ci-après présente les différentes classes d'actifs et passifs financiers avec leur valeur comptable tel que présentée au bilan et leur juste valeur respective et ventilée selon la catégorie d'évaluation.

La juste valeur des instruments financiers est déterminée comme suit :

- Si leur échéance est à court terme (ex : dettes et créances commerciales), la juste valeur est présumée similaire au coût amorti,
- Pour les dettes à taux fixe, sur base d'une actualisation des flux à taux de marché,
- Pour les dettes à taux variable, la juste valeur est présumée similaire au coût amorti,
- Pour les instruments financiers dérivés, la juste valeur est déterminée sur base d'une actualisation des flux futurs estimés en fonction des courbes de taux d'intérêts forward. Cette valeur est communiquée par l'institution financière contrepartie,
- Pour les obligations cotées, sur base de la cotation à la clôture (niveau 1).

Les évaluations de la juste valeur des actifs et passifs financiers peuvent être classées dans un des niveaux suivants :

- Niveau 1 : la juste valeur des actifs et passifs financiers avec des conditions standards et négociées sur des marchés actifs et liquides est déterminée sur base des prix cotés sur les marchés actifs pour des actifs et passifs similaires.
- Niveau 2 : la juste valeur des autres actifs et passifs financiers est déterminée selon des modèles de valorisation généralement acceptés sur base de flux de trésorerie actualisés en utilisant des prix de transactions observables sur le marché et des cotations pour des instruments similaires. Ceci concerne principalement des instruments financiers dérivés.
- Niveau 3 : la juste valeur des actifs et passifs financiers restants sont déduits de techniques de valorisation comprenant des données qui ne sont pas basées sur des données de marché observables.

EUR ('000)	Niveau de la juste valeur	Montants comptabilisés conformément à IFRS 9				Cash flow hedging 31/12/2021
		Valeur comptable 31/12/2021	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats	Juste valeur 31/12/2021	
ACTIFS						
		274 865	274 865			
		1 015		1 015	1 015	
	Niveau 1	1 015				
	Niveau 2	1 151	1 151		1 151	
	Niveau 2	37 978	37 978		37 978	
	Niveau 2	120 682	120 682		120 682	
	Niveau 2	154 147	154 147		154 147	
	Niveau 1	49	49		49	
TOTAL		589 888	588 873	1 015	315 023	
PASSIFS						
	Niveaux 1 & 2	868 652	868 652		868 652	
	Niveau 2	77 158	77 158		77 158	
	Niveau 2	28 739	28 739		28 739	
	Niveau 2	99 554	99 554		99 554	
	Niveau 2	160		160		160
TOTAL		1074 262	1074 102	160	1074 102	160

INVESTMENT GRADE

Les comptes bancaires sont détenus par des banques notées au moins «investment grade» (Baa3 / BBB- ou mieux).

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le Groupe ne s'engage dans de nouveaux projets que sur base d'analyses de faisabilités rigoureuses, et lorsqu'elle a le financement ad-hoc, par moyens corporate, financements spécifiques ou préventes. De ce fait, le risque de liquidité lié au déroulement d'un projet est très limité.

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Le Groupe est soumis, pour les obligations et lignes de crédit mentionnées ci-dessus, à un certain nombre d'engagements financiers.

Ces engagements tiennent compte des fonds propres, de l'endettement financier net et de la relation de celui-ci avec les fonds propres et les stocks. Au 31 décembre 2021, comme les années précédentes, le Groupe est en conformité avec tous ces engagements financiers.

RISQUE DE FLUCTUATION DES MONNAIES ÉTRANGÈRES

Le Groupe dispose d'une couverture limitée sur les risques de change sur ses activités de développement. La monnaie fonctionnelle des projets actuellement développée en Pologne est convertie de PLN en EUR (sauf pour le Central Point dont la gestion se fait en EUR), avec un impact sur les autres éléments du résultat global.

26. Capitaux propres

	2021	2020
Nombre d'actions au 31 décembre	9 997 356	9 997 356
Nombre d'actions libérées	9 997 356	9 997 356
Actions propres au 31 décembre	26 965	392 527
Valeur nominale par action	9,740	9,740
Nombre d'actions ordinaires au 1 janvier	9 997 356	9 997 356
Nombre d'actions propres au 1 janvier	- 292 527	- 1 212 179
Actions propres octroyées à un membre du comité exécutif		
Actions propres vendues	265 562	819 652
Nombre d'actions (hors actions propres) au 31 décembre	9 970 391	9 604 829

GESTION DES RISQUES LIÉS AU CAPITAL

Immobel veille à optimiser sa structure de capitaux permanents par un rapport équilibré entre le capital et l'endettement long terme. L'objectif est de maximiser la valeur pour l'actionnaire tout en gardant la flexibilité financière requise pour mener à bien les projets de développement. D'autres éléments interviennent dans la prise de décision tels que le retour attendu de chaque projet et le maintien de certains ratios bilantaires.

27. Pensions et obligations similaires

Les pensions et obligations similaires couvrent les obligations du Groupe en matière d'assurance groupe.

Le montant comptabilisé au bilan représente la valeur actualisée des engagements en matière de plans de retraite à prestations définies (DBO) diminuée de la juste valeur des actifs du plan.

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE			
Provisions		398	
Valeur actuelle des obligations		1 996	1 963
Juste valeur des actifs du plan en fin de période		-1 398	-1 360
PASSIF NET DECOULANT DE L'OBLIGATION AU TITRE DES PRESTATIONS DEFINIES		996	603
ETAT DU RESULTAT GLOBAL			
Coût des services rendus		- 164	- 53
Coût ou règlement des services passés			- 178
Charge d'intérêt découlant de l'obligation au titre des prestations définies		- 6	- 8
Produit d'intérêt sur les actifs du régime		4	5
Coûts administratifs hors gestion des actifs du régime		- 5	- 4
MONTANTS COMPTABILISES AU COMPTE DE RESULTATS		- 171	- 238
(Gains)/pertes actuariels découlant des obligations au titre des prestations définies, provenant de:			
- modifications des hypothèses financières			
- rendement sur les actifs du plan (hors produits d'intérêts)		- 73	32
- ajustements découlant de l'expérience		131	170
REEVALUATIONS DU PASSIF NET AU TITRE DES PRESTATIONS DEFINIES COMPTABILISEES DANS LES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL		58	202
COUT DES REGIMES A PRESTATIONS DEFINIES		- 113	- 36
VALEUR ACTUELLE DES OBLIGATIONS AU 1ER JANVIER			
	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Coûts des services rendus		1 963	1 674
Coût d'intérêt		164	53
Cotisations des participants des régimes		6	8
(Gains)/pertes actuariels		12	10
Avantages versés		- 131	- 170
Coût des services passés, règlement ou regroupement d'entreprises		- 18	- 8
		395	
VALEUR ACTUELLE DES OBLIGATIONS AU 31 DECEMBRE		1 996	1 963
JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 1ER JANVIER			
	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Produit d'intérêt sur les actifs des régimes		1 360	1 042
Cotisations de l'employeur		4	5
Cotisations des participants des régimes		118	66
Avantages versés		12	10
Rendements sur les actifs du plan (hors produits d'intérêts)		- 18	- 8
Coûts administratifs		- 73	32
Règlement ou regroupement d'entreprises		- 5	- 4
		217	
JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 31 DECEMBRE		1 398	1 360
COTISATIONS DE L'EMPLOYEUR ATTENDUE POUR L'EXERCICE 2020 / 2021		95	103
HYPOTHESES ACTUARIELLES UTILISEES POUR DETERMINER LES OBLIGATIONS			
Taux d'actualisation		0,83%	0,30%
Taux de croissance attendu des salaires		3,08%	3,10%
Taux d'inflation moyen		1,71%	1,71%
Table de mortalité utilisée		MR-3/FR-3 (BE) INSEE H/F 14-16 (FR)	MR-3/FR-3 (BE) INSEE H/F 14-16 (FR)
SENSITIVITE DES OBLIGATIONS AU 31/12/2021			
Taux d'actualisation	0,33%	0,83%	1,33%
Montant des obligations	2 126	1 996	1 878

Le régime de retraite belge à prestations définies et les plans de retraite à cotisations définies avec rendement garanti sont financés par des contrats d'assurance de Groupe. Les régimes sont financés par les cotisations des employeurs et des employés. Les actifs sous-jacents des contrats d'assurance sont principalement investis en obligations. Le régime à prestations définies est fermé pour les nouveaux employés. Les participants au régime ont droit à une somme forfaitaire à la retraite. Les membres actifs reçoivent également une prestation en cas de décès en cours de service.

Le régime français d'indemnisation de la retraite propose une indemnité de départ à la retraite telle que définie par la convention collective du secteur immobilier. Le plan n'est pas financé et ouvert aux nouveaux employés.

28. Provisions

Les composants des provisions évoluent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Provisions attachées aux ventes		1 201	1 217
Autres provisions		1 127	897
TOTAL DES PROVISIONS		2 328	2 114

	EUR ('000)	Attachées aux ventes	Autres	31/12/2021
PROVISIONS AU 1ER JANVIER		1 217	897	2 114
Variations de périmètre		1	- 73	- 72
Dotations		97	913	1 010
Utilisations/Reprises		- 114	- 610	- 724
VARIATION DE L'EXERCICE		- 16	230	214
PROVISIONS AU 31 DECEMBRE		1 201	1 127	2 328

La ventilation des provisions par secteur opérationnel est la suivante :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Belgique		139	134
Luxembourg		500	500
France		1 689	1 480
TOTAL PROVISIONS		2 328	2 114

Les risques liés aux litiges en cours font l'objet de provisions lorsque les conditions de reconnaissance de ces passifs sont rencontrées. En ce qui concerne les provisions attachées aux ventes, il s'agit généralement de garanties de loyers, de bonne exécution de travaux ...

Les provisions constituées correspondent à la meilleure estimation de la sortie de ressources considérée comme probable par le Conseil d'Administration. Le Groupe n'a pas d'indication sur le montant final du décaissement, ni sur le moment du décaissement, celui-ci dépendant notamment de décisions de justice.

Aucune provision n'est enregistrée pour les autres litiges en cours qui concernent principalement :

- des problèmes de garantie décennale pour lesquels le Groupe a un recours contre l'entreprise générale qui à son tour est en général couverte par une assurance « garantie décennale » à cet effet,
- des recours purement administratifs concernant des permis d'urbanisme et/ou d'environnement introduits par des tiers auprès du Conseil d'Etat sans conséquence pécuniaire pour le Groupe.

29. Dettes commerciales

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur opérationnel :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Belgique		41 548	29 181
Luxembourg		10 920	6 449
France		7 006	9 764
Allemagne		7 980	4 295
Pologne		12 065	7 190
Espagne		4 027	4 048
TOTAL DETTES COMMERCIALES		83 546	60 927

The trade payables are mainly related to the projects O'Sea in Belgium, Eden in Germany and Granaria in Poland.

30. Passifs de contrats

Les passifs de contrats, provenant de l'application de la norme IFRS 15, sont relatifs au secteur opérationnel suivant :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Belgique		10 427	2 362
France		11 542	1 534
TOTAL PASSIFS DE CONTRATS		21 969	3 896

L'augmentation des dettes contractuelles est principalement due aux projets O'sea en Belgique et St Germain 2 en France.

Les passifs des contrats comprennent les montants reçus par l'entité en compensation de biens ou de services qui n'ont pas encore été fournis au client. Le passif des contrats est réglé par la reconnaissance du chiffre d'affaires.

Les passifs des contrats courants incluent un produit à comptabiliser de EUR 21 969 milliers au 31 décembre 2021. 100% des passifs de contrats existant au 31 décembre 2020 ont été comptabilisés en chiffre d'affaires en 2021.

Tous les montants reflétés dans les passifs des contrats sont liés aux activités résidentielles pour lesquelles les revenus sont comptabilisés en pourcentage de l'avancement, créant ainsi des écarts entre les paiements et la réalisation des avantages.

31. Autres passifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Dettes sociales		4 244	3 578
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer		12 186	16 240
Acomptes reçus sur ventes		3 301	2 181
Avances de coentreprises et entreprises associées		38 824	28 544
Charges à imputer et produits à reporter		8 568	3 305
Prix d'acquisition à payer			2 038
Autres passifs courants		19 296	16 302
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS		86 419	72 188

Les autres passifs courants comprennent principalement les impôts (autres que les impôts sur le résultat), le solde non éliminé des avances reçues des coentreprises et entreprises associées, ainsi que les charges à payer et les produits constatés d'avance.

32. Principaux actifs et passifs éventuels

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Garanties constituées par des tiers pour le compte du Groupe relatives:			
- à des stocks		281 015	198 192
- à d'autres actifs			
TOTAL DES GARANTIES CONSTITUEES PAR DES TIERS POUR LE COMPTE DU GROUPE		281 015	198 192
Ces garanties consistent en:			
- garanties "Marchand de biens" (acquisitions avec droits d'enregistrement taux réduit)		33 012	15 518
- garanties "Loi Breyne" (données dans le cadre de ventes de maisons ou d'appartements en construction)		63 207	162 683
- garanties "Bonne fin d'exécution" (données dans le cadre de la réalisation de travaux) et "Autres" (bonne fin de paiement, locatives, ...)		184 796	19 991
TOTAL		281 015	198 192
Mandat hypothécaire - Montant de l'inscription		58 852	810 140
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour sûretés de dettes relatives à l'ensemble du patrimoine et des stocks		721 011	758 676
VALEUR COMPTABLE DES ACTIFS DU GROUPE MIS EN GAGE		721 011	758 676
Montant des dettes garanties par les sûretés ci-avant:			
- dettes non courantes		205 563	289 028
- dettes courantes		232 739	179 662
TOTAL		438 301	468 690

Au 31 décembre 2021, Immobil reconnaît un engagement pour des passifs éventuels d'un montant de EUR 48 217 milliers pour un certain nombre de projets à Bruxelles et Luxembourg.

33. Variation du fonds de roulement

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

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Stocks		-15 012	-122 815
Autres actifs		-80 581	35 796
Autres passifs		35 214	-7 363
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		-60 379	-94 382

La variation des stocks est principalement due à la vente de Laangfur et Beggen au Luxembourg ainsi qu'à l'acquisition d'Hemacle en France. Les actifs sur contrat liés au projet Commerce 46 et les passifs sur contrat liés au projet O'sea sont les autres principales composantes de la variation du fonds de roulement.

La diminution de la valeur nette comptable des immeubles de placement liée à la vente de Scorpio à ImmoBel Office Development Fund SCSP n'est pas reflétée dans le fonds de roulement car elle est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

34. Informations sur les parties liées

RELATIONS AVEC LES ACTIONNAIRES - PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

	31/12/2021	31/12/2020
A3 Capital NV & A3 Management BVBA	58,99%	58,94%
IMMOBEL (actions propres)	0,26%	2,90%
Nombre d'actions représentatives du capital	9 997 356	9 997 356

RELATIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Il s'agit des rémunérations des Membres du Comité Exécutif et du Conseil d'Administration.

	Président Exécutif/ CEO	Comité Exécutif
Rémunération de base	640	1 700
Rémunération variable STI	301	718
Rémunération variable LTI	64	3 083
Engagement individuel de pension	Néant	Néant
Autres	1 300	311

RELATIONS AVEC LES COENTREPRISES ET LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

Les relations avec des coentreprises ou entreprises associées consistent essentiellement en prêts ou avances, dont les montants sont inscrits dans les états financiers sous les rubriques :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Avances aux coentreprises et entreprises associées		101 670	76 644
Autres actifs courants		13 163	20 399
Autres passifs courants		38 824	28 544
Produits d'intérêts		4 247	4 630
Charges d'intérêts		1 260	1 287

Ces relations sont conduites conformément aux conditions formelles convenues avec le Groupe et ses partenaires. Le taux d'intérêt applicable à ces prêts et avances est l'EURIBOR + marge, défini sur la base des principes internes de Transfer Pricing.

Voir en note 17 pour de plus amples informations sur les coentreprises et entreprises associées.

35. Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement postérieur à la date de clôture n'a eu d'impact significatif sur les comptes de la Société.

36. Entreprises appartenant au Groupe ImmoBel

Sociétés faisant partie du Groupe au 31 décembre 2021 :

FILIALES – CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE D'INTÉGRATION GLOBALE

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	INTERET DU GROUPE (%) (Intérêt économique)
BEYAERT NV	837 807 014	Bruxelles	100
BOITEUX RESIDENTIAL NV	837797314	Bruxelles	100
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	478120522	Bruxelles	100
BULL'S EYE PROPERTY LUX SA	B 138 135	Luxembourg	100
CANAL DEVELOPEMENT SARL	B 250 642	Luxembourg	100
CHAMBON NV	837 807 509	Bruxelles	100
CLUSTER CHAMBON NV	843 656 906	Bruxelles	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	401 541 990	Bruxelles	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxembourg	100
EDEN TOWER FRANKFURT GMBH	B235375	Frankfort	100
EMPEREUR FROISSART NV	871 449 879	Bruxelles	100
ENTREPRISE ET GESTION IMMOBILIÈRES (EGIMO) SA	403 360 741	Bruxelles	100
ESPACE NIVELLES SA	472 279 241	Bruxelles	100
FLINT CONSTRUCT NV	506 899 135	Bruxelles	65
FLINT LAND NV	506 823 614	Bruxelles	65
FONCIÈRE JENNIFER SA	464 582 884	Bruxelles	100
FONCIÈRE MONTOYER SA	826 862 642	Bruxelles	100
FROUNERBOND DEVELOPEMENT S.À R.L.	B251782	Luxembourg	100
GARDEN POINT SP. Z.O.O.	0000 38 84 76	Varsovie	100
GASPERICH DEVELOPEMENT SARL	B263526	#N/A	100
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK BIS SP. Z.O.O.	0000 48 02 78	Varsovie	90
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK SP. Z.O.O.	0000 51 06 69	Varsovie	90
HERMES BROWN II NV	890 572 539	Bruxelles	100
HOTEL GRANARIA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 51 06 64	Varsovie	90
ILOT SAINT ROCH SA	675 860 861	Bruxelles	100
IMMO DEVAUX I NV	694 904 337	Bruxelles	100
IMMO DEVAUX II NV	694 897 013	Bruxelles	100
IMMOBEL FRANCE GESTION SARL	809 724 974	Paris	100
IMMOBEL FRANCE SAS	800 676 850	Paris	100
IMMOBEL FRANCE TERTIAIRE SAS	833 654 221	Paris	100
IMMOBEL GERMANY GMBH	5050 817 557	Cologne	100
IMMOBEL GERMANY SARL	B231 412	Luxembourg	100
IMMOBEL GP SARL	B 247 503	Luxembourg	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 1 GMBH	HRB 106676	Cologne	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 2 GMBH	HRB 106697	Cologne	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 3 GMBH	HRB 106882	Cologne	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 4 GMBH	HRB 106679	Cologne	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN INVESTMENT GMBH	HRB 105188	Cologne	100
IMMOBEL HOLDCO SPAIN S.L.	B 881 229 62	Madrid	100
IMMOBEL HOLDING LUXEMBOURG SARL	B 138 090	Luxembourg	100

IMMOBEL LUX SA	B 130 313	Luxembourg	100
IMMOBEL PM SPAIN S.L.	B 882 567 06	Madrid	100
IMMOBEL POLAND SP. Z.O.O.	0000 37 22 17	Varsovie	100
IMMOBEL PROJECT MANAGEMENT SA	475 729 174	Bruxelles	100
IMMOBEL R.E.M. FUND SARL	B 228 335	Luxembourg	100
IMMOBEL REAL ESTATE FUND SC	B 228 393	Luxembourg	100
IMMOBEL URBAN LIVING	695 672 419	Bruxelles	100
IMMO-PUYHOEK SA	847 201 958	Bruxelles	100
IMZ NV	444 236 838	Bruxelles	100
INDUSTRIE 52 BV	759 472 584	Bruxelles	76,84
INFINITO HOLDING S.R.L.	765 474 411	Bruxelles	76,84
INFINITO S.A.	403 062 219	Bruxelles	76,84
INFINITY LIVING SA	B 211 415	Luxembourg	100
LAKE FRONT SA	562 818 447	Bruxelles	100
LEBEAU DEVELOPMENT	711 809 556	Bruxelles	100
LEBEAU SABLON SA	551 947 123	Bruxelles	100
LES JARDINS DU NORD SA	444 857 737	Bruxelles	96,2
LOTINVEST DEVELOPMENT SA	417 100 196	Bruxelles	100
MICHAEL OSTLUND PROPERTY SA	436 089 927	Bruxelles	100
MILAWAY INVESTMENTS SP. ZO.O.	0000 63 51 51	Varsovie	100
MÖBIUS CONSTRUCT SA	681 630 183	Bruxelles	100
MONTAGNE RESIDENTIAL SA	837 806 420	Bruxelles	100
NENNIG DEVELOPPEMENT SARL	B 250.824	Luxembourg	100
NP SHOWROOM SNC	837 908 086	Paris	100
OFFICE FUND CARRY SRL	759 610 562	Bruxelles	100
OFFICE FUND GP SRL	759 610 463	Bruxelles	100
OKRAGLAK DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 26 74 81	Varsovie	100
POLVERMILLEN SARL	B 207 813	Luxembourg	100
PORCELYNEGOED NV	429 538 269	Bruxelles	100
PRINCE ROYAL CONSTRUCT SA	633 872 927	Bruxelles	100
QUOMAGO SA	425 480 206	Bruxelles	100
SAS PARIS LANNELONGUE	851 891 721	Paris	100
SAS RUEIL COLMAR	852 152 412	Paris	100
SAS SAINT ANTOINE COUR BERARD	851 891 721	Paris	100
SCCV BUTTES CHAUMONT	882 258 510	Paris	100
SCCV IMMO BOUGIVAL 1	883460420	Paris	100
SCCV IMMO MONTEVRAIN 1	884552308	Paris	100
SCCV IMMO TREMBLAY 1	883461238	Paris	100
SCCV NP ASNIERES SUR SEINE 1	813 388 188	Paris	100
SCCV NP AUBERGENVILLE 1	837 935 857	Paris	100
SCCV NP AULNAY SOUS BOIS 1	811 446 699	Paris	100
SCCV NP BEZONS 1	820 345 718	Paris	100
SCCV NP BEZONS 2	829 707 348	Paris	100
SCCV NP BOIS D'ARCY 1	829 739 515	Paris	100
SCCV NP BONDOUFLE 1	815 057 435	Paris	100

SCCV NP BUSSY SAINT GEORGES 1	812 264 448	Paris	100
SCCV NP CHATENAY-MALABRY 1	837 914 126	Paris	100
SCCV NP CHELLES 1	824 117 196	Paris	100
SCCV NP CHILLY-MAZARIN 1	838 112 332	Paris	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 1	817 842 487	Paris	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 2	822 760 732	Paris	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 3	822 760 625	Paris	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 4	832 311 047	Paris	46
SCCV NP DOURDAN 1	820 366 227	Paris	100
SCCV NP DRANCY 1	829 982 180	Paris	100
SCCV NP EAUBONNE 1	850 406 562	Paris	100
SCCV NP FONTENAY AUX ROSES 1	838 330 397	Paris	100
SCCV NP FRANCONVILLE 1	828 852 038	Paris	90
SCCV NP GARGENVILLE 1	837 914 456	Paris	100
SCCV NP ISSY LES MOULINEAUX 1	820 102 770	Paris	85
SCCV NP LA GARENNE-COLOMBES 1	842 234 064	Paris	100
SCCV NP LE PLESSIS TREVISE 1	829 675 545	Paris	100
SCCV NP LE VESINET 1	848 225 884	Paris	51
SCCV NP LIVRY-GARGAN 1	844 512 632	Paris	100
SCCV NP LONGPONT-SUR-ORGE 1	820 373 462	Paris	100
SCCV NP LOUVECIENNES 1	827 572 173	Paris	100
SCCV NP MEUDON 1	829 707 421	Paris	100
SCCV NP MOISSY-CRAMAYEL 1	838 348 738	Paris	100
SCCV NP MONTESSON 1	851 834 119	Paris	51
SCCV NP MONTLHERY 1	823 496 559	Paris	100
SCCV NP MONTLHERY 2	837 935 881	Paris	100
SCCV NP MONTMAGNY 1	838 080 091	Paris	100
SCCV NP NEUILLY SUR MARNE 1	819 611 013	Paris	100
SCCV NP PARIS 1	829 707 157	Paris	100
SCCV NP PARIS 2	842 239 816	Paris	100
SCCV NP RAMBOUILLET 1	833 416 365	Paris	100
SCCV NP ROMAINVILLE 1	829 706 589	Paris	100
SCCV NP SAINT ARNOULT EN YVELINES 1	828 405 837	Paris	100
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 1	829 739 739	Paris	100
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 2	844 464 768	Paris	100
SCCV NP VAUJOURS 1	829 678 960	Paris	100
SCCV NP VILLE D'AVRAY 1	829 743 087	Paris	100
SCCV NP VILLEJUIF 1	829 674 134	Paris	100
SCCV NP VILLEMOMBLE 1	847 809 068	Paris	100
SCCV NP VILLEPINTE 1	810 518 530	Paris	100
SCCV NP VILLIERS SUR MARNE 1	820 147 072	Paris	100
SCCV SCI COMBS LES NOTES FLORALES	820 955 888	Paris	60
SCI LE COEUR DES REMPARTS DE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES	831 266 820	Paris	100
SNC HEMACLE	904 024 999	Paris	100
SNC IMMO MDB	882328339	Paris	100

SSCV IMMO OTHIS 1	899269773	Paris	100
SSCV IMMO SAVIGNY SUR ORGE 1	809 724 974	Paris	100
T ZOUT CONSTRUCT SA	656 754 831	Bruxelles	100
THOMAS SA	B 33 819	Luxembourg	100
VAARTKOM SA	656 758 393	Bruxelles	100
VAL D'OR CONSTRUCT SA	656 752 257	Bruxelles	100
VELDIMMO SA	430 622 986	Bruxelles	100
VESALIUS CONSTRUCT NV	543 851 185	Bruxelles	100
ZIELNA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 52 76 58	Varsovie	100

COENTREPRISES – CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE DE MISE EN ÉQUIVALENCE

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	INTERET DU GROUPE (%) (Intérêt économique)
BELLA VITA SA	890 019 738	Bruxelles	50
BORALINA INVESTMENTS SL	B 884 669 33	Madrid	50
BROUCKERE TOWER INVEST NV	874 491 622	Bruxelles	50
CBD INTERNATIONAL SP. Z.O.O.	0000 22 82 37	Varsovie	50
CHÂTEAU DE BEGGEN SA	B 133 856	Luxembourg	50
CITYZEN HOLDING SA	721 884 985	Bruxelles	50
CITYZEN HOTEL SA	721 520 444	Bruxelles	50
CITYZEN OFFICE SA	721 520 840	Bruxelles	50
CITYZEN RESIDENCE SA	721 520 642	Bruxelles	50
CP DEVELOPMENT SP. Z O.O.	0000 63 51 51	Varsovie	50
CSM DEVELOPMENT NV	692 645 524	Bruxelles	50
CSM PROPERTIES NV	692 645 425	Bruxelles	50
DEBROUCKERE DEVELOPMENT SA	700 731 661	Bruxelles	50
DEBROUCKERE LAND NV	662 473 277	Bruxelles	50
DEBROUCKERE LEISURE NV	750 734 567	Bruxelles	50
DEBROUCKERE OFFICE NV	750 735 557	Bruxelles	50
GATEWAY SA	501 968 664	Bruxelles	50
GOODWAYS SA	405 773 467	Bruxelles	50
ILOT ECLUSE SA	441 544 592	Gilly	50
IMMO PA 33 1 SA	845 710 336	Bruxelles	50
IMMO PA 44 1 SA	845 708 257	Bruxelles	50
IMMO PA 44 2 SA	845 709 049	Bruxelles	50
KEY WEST DEVELOPMENT SA	738 738 439	Bruxelles	50
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT SA	849 400 294	Bruxelles	50
LIVINGSTONE RETAIL SARL	B 250 233	Luxembourg	33,33
M1 SA	B 197 932	Strassen	33,33
M7 SA	B 197 934	Strassen	33,33
MÖBIUS II SA	662 474 069	Bruxelles	50
ODD CONSTRUCT SA	682 966 706	Knokke-Heist	50
PLATEAU D'ERPENT	696 967 368	Namur	50
RAC 3 SA	819 588 830	Anvers	40
RAC 4 DEVELOPMENT SA	673 640 551	Bruxelles	40

RAC 4 SA	819 593 481	Bruxelles	40
RAC5 SA	665 775 534	Anvers	40
RAC6 SA	738 392 110	Bruxelles	40
SAS BONDY CANAL	904 820 461	Paris	40
SAS TRELAMET	652 013 772	Paris	40
SCCV NP AUBER RE	813 595 956	Paris	50,1
SCCV NP AUBER VICTOR HUGO	833 883 762	Paris	50,12
SCCV NP AUBERVILLIERS 1	824 416 002	Paris	50,1
SCCV NP BESSANCOURT 1	808 351 969	Paris	50,1
SCCV NP BESSANCOURT 2	843 586 397	Paris	50,1
SCCV NP CHARENTON LE PONT 1	833 414 675	Paris	50,98
SCCV NP CRETEIL 1	824 393 300	Paris	50,1
SCCV NP EPINAY SUR ORGE 1	838 577 419	Paris	50,1
SCCV NP VAIRES SUR MARNE 1	813 440 864	Paris	50,1
SCCV PA VILLA COLOMBA	838 112 449	Paris	51
SCHOETTERMARIAL SARL	B 245 380	Luxembourg	50
SURF CLUB HOSPITALITY GROUP SL	B 935 517 86	Madrid	50
SURF CLUB MARBELLA BEACH SL	B 875 448 21	Madrid	50
UNIPARK SA	686 566 889	Bruxelles	50
UNIVERSALIS PARK 2 SA	665 921 529	Bruxelles	50
UNIVERSALIS PARK 3 SA	665 921 133	Bruxelles	50
UNIVERSALIS PARK 3AB SA	665 922 420	Bruxelles	50
UNIVERSALIS PARK 3C SA	665 921 430	Bruxelles	50

ENTREPRISES ASSOCIÉES – CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE DE MISE EN ÉQUIVALENCE

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	INTERET DU GROUPE (%) (Intérêt économique)
BEIESTACK HOLDING SARL	B 247.602	Luxembourg	22,77
BEIESTACK S.A.	B 183 641	Luxembourg	22,77
BELUX OFFICE DEVELOPMENT FEEDER CV	759 908 985	Bruxelles	30,46
DHR CLOS DU CHÂTEAU SA	895 524 784	Bruxelles	33,33
IMMOBEL BELUX OFFICE DEVELOPMENT FUND SCSP	B249896	Luxembourg	22,61
SCCV 73 RICHELIEU	894 876 655	Paris	10
SCCV MONTLHERY ROUTE D'ORLEANS	904 647 823	Paris	20
SSCV 277 SH	901 400 531	Paris	10
URBAN LIVING BELGIUM HOLDING NV	831 672 258	Anvers	60
URBAN LIVING BELGIUM NV	831 672 258	Anvers	30

A l'exception des éléments mentionnés à la note 17, il n'y a pas de restrictions importantes qui limitent la faculté du Groupe à accéder aux actifs et à régler les passifs des filiales.

En cas de dettes financières bancaires, les remboursements d'avances actionnaires (remontées de cash vers les sociétés mères) sont subordonnés aux remboursements des crédits bancaires.

G. Déclaration des personnes responsables

Les soussignés déclarent, qu'à leur connaissance :

- Les Comptes Consolidés d'Immobel SA et de ses filiales au 31 décembre 2021 ont été établis en conformité avec les « International Financial Reporting Standards » et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats consolidés du Groupe Immobel et de ses filiales comprises dans la consolidation ; et
- Le Rapport de Gestion pour l'année se clôturant le 31 décembre 2021 donne une image fidèle de l'évolution des activités, des résultats et de la situation du Groupe Immobel et de ses filiales comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe Immobel est confronté.

Au nom du Conseil d'Administration :

Marnix Galle⁴

Président du Conseil d'Administration

⁴ Représentant permanent de la société A3 Management bvba

H. Rapport du commissaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE IMMOBEL SA SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de ImmoBel SA (la « Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 15 avril 2021, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés du Groupe pour le premier exercice.

RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent l'état de la situation financière consolidé au 31 décembre 2021, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et l'état consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que des annexes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives. Le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 1.685.149 KEUR et l'état consolidé du résultat net se solde par un bénéfice de l'exercice de 92.345 KEUR.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2021, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

FONDEMENT DE L'OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB et applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

POINTS CLÉS DE L'AUDIT

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Revenu provenant des ventes de projets de développement (en ce compris le revenu réalisé par les coentreprises et les entreprises associées incluses dans les comptes consolidés selon la méthode de la mise en équivalence)

Nous renvoyons aux principes et méthodes comptables E.16) 'Revenus opérationnels' et E.20) 'Principaux jugements et principales sources d'incertitude relatives aux estimations' ainsi qu'aux notes F.1) 'Information sectorielle' et F.2) 'Chiffre d'affaires' des comptes consolidés

Description

Tel qu'indiqué à la note F.1), le chiffre d'affaires ('revenu provenant des ventes de projets de développement') s'élève à 526.799 KEUR en 2021 dont 147.290 KEUR réalisé par les coentreprises et les entreprises associées incluses dans les comptes consolidés selon la méthode de la mise en équivalence (revenu non inclus dans le compte de résultat consolidé).

Le groupe a recours à différents types de contrats. Chaque projet ayant un profil de risques et de revenus qui diffère selon les dispositions contractuelles et les caractéristiques de livraison.

La reconnaissance et l'évaluation du revenu issu des ventes de projets de développement, dont le revenu est reconnu à l'avancement, est un point clé de l'audit vu l'importance dans le compte de résultat consolidé, la complexité des dispositions contractuelles, le jugement requis lors de la reconnaissance du revenu conformément aux principes comptables pertinents (en particulier pour le revenu issu des contrats de vente de bureaux) ainsi que le niveau élevé de jugement requis par le management dans la détermination du degré d'avancement des projets.

Nos procédures d'audit

Pour une sélection de projets que nous avons considérés comme présentant un risque plus élevé d'anomalies, en raison de leur importance dans le compte de résultat consolidé et/ou de leur complexité, nous avons mis en œuvre les procédures d'audit suivantes:

- Nous avons pris connaissance des processus mis en place pour encadrer la gestion de projet et la reconnaissance du revenu et avons évalué la conception et l'implémentation des contrôles clés;
- Nous avons évalué la détermination du transfert de contrôle par le management en analysant les dispositions contractuelles de vente au regard des critères des normes comptables applicables;
- Nous avons discuté les études de faisabilité de projets les plus récentes, y compris les degrés d'avancement des projets, avec les responsables de projets et/ou les contrôleurs de projets. Nous avons apprécié le caractère raisonnable des estimations et jugements clés portés par le management et avons évalué leur pertinence en les comparant avec les études de faisabilité des périodes précédentes pour les projets concernés et des transactions similaires;
- Nous avons évalué la fiabilité des données clés des études de faisabilité. Sur la base d'un échantillon, nous avons corroboré l'exactitude de ces données en les comparant avec leurs pièces justificatives respectives;
- Nous avons recalculé la marge reconnue sur la période en tenant compte des coûts réels encourus et de la marge attendue du projet;
- Nous avons évalué le caractère adéquat de l'information fournie dans les notes portant sur les revenus dans les comptes consolidés.

Recouvrabilité des stocks de projets en cours (en ce compris les stocks détenus par les coentreprises et les entreprises associées incluses dans les comptes consolidés selon la méthode de la mise en équivalence)

Nous renvoyons aux principes et méthodes comptables E.12) 'Stocks' et E.20) 'Principaux jugements et principales sources d'incertitude relatives aux estimations' ainsi qu'aux notes F.1) 'Information sectorielle', F.21) 'Stocks' et F.17) 'Participations dans les coentreprises et entreprises associées' des comptes consolidés.

Description

Tel qu'indiqué à la note F.1), les stocks ('stocks de projets en cours') s'élèvent à 1.017.975 KEUR au 31 décembre 2021 dont 319.352 KEUR détenu par les coentreprises et les entreprises associées incluses dans les comptes consolidés selon la méthode de la mise en équivalence (stock non inclus dans l'état consolidé de la situation financière). Les stocks sont évalués à la date de clôture au plus faible de leur coût et de leur valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal des activités diminué des coûts estimés pour l'achèvement et des coûts estimés nécessaires pour la réalisation de la vente. Une dépréciation est nécessaire lorsque la valeur nette de réalisation à la date de clôture est inférieure au coût. La détermination de la valeur nette de réalisation utilisée pour évaluer la recouvrabilité des stocks de projets en cours requiert du jugement de la part du management car cette évaluation repose sur des prévisions d'événements futurs qui sont intrinsèquement soumises au risque de changement et d'incertitude.

L'évaluation de la valeur nette de réalisation des stocks de projets en cours, et plus particulièrement les projets pour lesquels le processus d'obtention de permis, de construction ou de commercialisation ont été considérablement retardés, est considérée comme un point clé de l'audit vu le jugement significatif requis pour cette évaluation.

Nos procédures d'audit

Pour une sélection de projets que nous avons considérés comme présentant un risque plus élevé d'anomalies, en raison de leur importance dans l'état consolidé de la situation financière et/ou de leur complexité, nous avons mis en œuvre les procédures d'audit suivantes:

- Nous avons pris connaissance du processus mis en place pour encadrer la gestion de projets et avons évalué la conception et l'implémentation des contrôles clés;
- Nous avons discuté avec le management, avec les responsables de projets et/ou les contrôleurs de projets afin d'acquérir une compréhension du degré d'avancement, des risques associés (obtention de permit, la construction et la commercialisation) et des résultats attendus et évaluer les estimations de valeur nette de réalisation retenues;
- Nous avons consulté les analyses de faisabilité des projets et avons évalué les hypothèses utilisées pour réaliser les projections de revenus et de coûts restant à encourir par comparaison avec des transactions similaires;
- Pour les projets sélectionnés pour lesquels des ventes ont été constatées, nous avons analysé les marges réalisées afin de corroborer l'existence ou non d'indicateurs de dépréciation dans le stock résiduel du projet concerné;
- Nous avons évalué la fiabilité des données clés des études de faisabilité. Sur la base d'un échantillon, nous avons corroboré l'exactitude de ces données en les comparant avec leurs pièces justificatives respectives;
- Nous avons testé le caractère raisonnable des charges d'intérêts capitalisées et des honoraires de gestion de projet alloués aux projets de développement;
- Nous avons évalué que la valeur comptable du projet était au plus bas de l'estimation de la valeur de réalisation et de son coût d'acquisition;
- Nous avons évalué le caractère adéquat de l'information fournie dans les notes portant sur les stocks de projets en cours dans les comptes consolidés.

AUTRE POINT

Les comptes consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 ont été audités par un autre commissaire qui a exprimé dans son rapport en date du 22 mars 2021, une opinion sans réserve sur ces comptes consolidés

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION RELATIVES À L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre le Groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé

que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le Groupe à cesser son exploitation;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du Groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses/leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

ASPECTS RELATIFS AU RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS ET AUX AUTRES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE RAPPORT ANNUEL

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir:

- Message du président exécutif
- Chiffres clés en 2021
- Informations aux actionnaires
- Activités

comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

MENTIONS RELATIVES À L'INDÉPENDANCE

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du Groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe des comptes consolidés.

FORMAT ÉLECTRONIQUE UNIQUE EUROPÉEN (ESEF)

Conformément au projet de la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après «ESEF»), nous devons contrôler le respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après «Règlement délégué»).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après «états financiers consolidés numériques») inclus dans le rapport financier annuel.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Le rapport financier annuel et les états financiers consolidés numériques, établies par l'organe d'administration, ne nous ont pas encore été remis à la date du présent rapport. Nous avons rappelé à l'organe d'administration l'obligation légale relative aux délais fixés par le Code des sociétés et des associations pour la remise au commissaire et aux actionnaires des documents requis. Par conséquent, nous n'avons pas été en mesure de conclure sur le fait que le format et le balisage des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

AUTRE MENTION

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Zaventem, le 18 mars 2022
KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par

Filip De Bock
Réviseur d'Entreprises

II. Comptes statutaires abrégés

Les Comptes Annuels de la société mère, Immobil SA, sont présentés ci-dessous selon un schéma abrégé.

Conformément au Code des Sociétés belge, le Rapport de Gestion et les Comptes Annuels de la société mère, Immobil SA, ainsi que le Rapport du Commissaire, sont déposés à la Banque Nationale de Belgique.

Ces rapports sont disponibles sur demande à :

Immobel SA

Rue de la Régence 58

BE-1000 Bruxelles

Belgique

www.immobelgroup.com

Le Commissaire a exprimé une opinion sans réserve sur les Comptes Annuels Statutaires d'Immobel SA.

A. Situation financière (en milliers EUR)

ACTIFS	31/12/2021	31/12/2020
ACTIFS IMMOBILISES	462 911	346 615
Frais d'établissement	194	113
Immobilisations incorporelles	164	285
Immobilisations corporelles	2 403	846
Immobilisations financières	460 150	345 371
ACTIFS CIRCULANTS	582 548	592 886
Créances à plus d'un an		327
Stocks	43 851	47 887
Créances à un an au plus	368 590	491 618
Actions propres	1 205	13 076
Valeurs disponibles et autres placements	162 940	34 476
Comptes de régularisation	5 962	5 502
TOTAL DES ACTIFS	1 045 459	939 501

PASSIF	31/12/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES	317 010	322 491
Capital	97 357	97 357
Réserves	107 076	107 076
Bénéfice reporté	112 577	118 058
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	296	478
Provisions pour risques et charges	296	478
DETTES	728 152	616 532
Dettes à plus d'un an	374 947	380 006
Dettes à un an au plus	348 740	231 710
Comptes de régularisation	4 465	4 816
TOTAL DU PASSIF	1 045 459	939 501

B. Résultat global (en milliers EUR)

	31/12/2021	31/12/2020
Ventes et prestations	27 283	20 162
Coût des ventes et des prestations	-21 177	-15 993
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	6 106	4 169
Produits financiers	35 660	87 727
Charges financières	-15 532	-15 528
RÉSULTAT FINANCIER	20 128	72 199
BENEFICE DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS	26 234	76 368
Impôts	- 375	- 220
BENEFICE DE L'EXERCICE	25 859	76 148
BENEFICE DE L'EXERCICE A AFFECTER	25 859	76 148

C. Affectation et prélèvements (en milliers EUR)

	31/12/2021	31/12/2020
BENEFICE DE L'EXERCICE A AFFECTER	143 917	146 000
Bénéfice de l'exercice à affecter	25 859	76 148
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	118 058	69 852
AFFECTATION AUX CAPITAUX PROPRES		
Aux autres réserves		
RESULTAT A REPORTER	112 577	118 058
Parts ne donnant pas le contrôle	112 577	118 058
BENEFICE A DISTRIBUER	118 058	69 852
Rémunération du capital	30 409	27 609
Autres allocataires	931	333

D. Résumé des règles d'évaluation

Les immobilisations corporelles sont portées à l'actif du bilan, déduction faite des amortissements, à leur valeur d'acquisition ou d'apport qui comprend les frais accessoires et la TVA non déductible. Les amortissements sont calculés de façon linéaire.

Les principaux taux d'amortissement sont les suivants :

- Immeubles 3 %
- Frais d'aménagement 5 %
- Mobilier et matériel de bureau 10 %
- Matériel informatique 33 %
- Matériel roulant 20 %

Les **immobilisations financières** sont inscrites à leur valeur d'acquisition compte tenu des éventuels montants restant à libérer et des réductions de valeur y afférents. Des réductions de valeur sont actées en cas de moins-values durables.

Les **créances à plus d'un an** et les **créances à un an au plus** sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet de réductions de valeur en cas de dépréciation durable ou si la valeur de réalisation à la date de clôture est inférieure à la valeur comptable.

Les **stocks** sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition qui comprend, outre le prix d'achat, les frais accessoires, droits et taxes y afférents. Les frais d'infrastructure sont comptabilisés à leur coût de revient. Les sorties de stocks sont enregistrées au prix moyen pondéré. Les **commandes en cours d'exécution** sont évaluées à leur coût de revient. Les résultats sont en principe dégagés à l'avancement des travaux. Des réductions de valeur sont actées en fonction de la valeur de réalisation.

Les **ventes** et les **achats** de biens immeubles sont comptabilisés à l'acte authentique pour autant que les conditions suspensives éventuelles soient levées et qu'une clause de transfert de propriété soit prévue dans le compromis sous seing privé.

Les **placements de trésorerie** sont portés à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition, frais accessoires exclus. Ils font l'objet de réductions de valeur en cas de dépréciation durable.

Les **valeurs disponibles** sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet de réductions de valeur lorsque la valeur de réalisation à la date de clôture est inférieure à la valeur comptable.

À la clôture de chaque exercice, le Conseil d'Administration, statuant avec prudence, sincérité et bonne foi, examine les **provisions pour risques et charges** à constituer pour couvrir les grosses réparations ou gros entretiens et les risques découlant de l'exécution de commandes passées ou reçues, d'avances consenties, de garanties techniques après-vente ou livraison et de litiges en cours. Les provisions afférentes aux exercices antérieurs sont régulièrement revues et reprises en résultat si elles sont devenues excédentaires ou sans objet.

Les **dettes** sont comptabilisées à leur valeur nominale.