

Données d'identification

40		0405.966.675		1	EUR	
NAT.	Date de dépôt	N°	P.	U.	D.	C-cap 1

**COMPTES ANNUELS ET/OU AUTRES DOCUMENTS
À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS
ET DES ASSOCIATIONS****DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**Dénomination: **Immobel**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Boulevard Anspach

N°: 1

Boîte:

Code postal: 1000 Commune: Bruxelles

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, néerlandophone

Adresse Internet:

Adresse e-mail:

Numéro d'entreprise

0405.966.675

Date **28/04/2023** de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes
constitutif et modificatif(s) des statuts.

Ce dépôt concerne:

 les COMPTES ANNUELS en

EUROS

approuvés par l'assemblée générale du

18/04/2024

 les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01/01/2023

au

31/12/2023

l'exercice précédent des comptes annuels du

01/01/2022

au

31/12/2022

Les montants relatifs à l'exercice précédent **sont** identiques à ceux publiés antérieurement.

Nombre total de pages déposées: 37

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

objet: COMPLET-cap 6.2.1, COMPLET-cap 6.2.2, COMPLET-cap 6.2.4, COMPLET-cap 6.2.5, COMPLET-cap 6.3.4, COMPLET-cap 6.5.2, COMPLET-cap 6.20, COMPLET-cap 9, COMPLET-cap 11, COMPLET-cap 12, COMPLET-cap 13, COMPLET-cap 14, COMPLET-cap 15

A3 Management BV
représentée par son représentant permanent Marnix Galle
Administrateur

ADL Comm.V
représentée par son représentant permanent Astrid De
Lathauwer
Administrateur

A.V.O. - Management BV
représentée par son représentant permanent Annick Van
Overstraeten
Administrateur

LSIM SA
représentée par son représentant permanent Wolfgang De
Limburg Stirum
Administrateur

M.J.S. Consulting BV
représentée par son représentant permanent Michèle Sioen
Administrateur

Pierre Nothomb SRL
représentée par son représentant permanent Pierre Nothomb
Administrateur

Skoanez SAS
représentée par son représentant permanent Patrick Albrand
Administrateur

Liste des administrateurs, gérants et commissaires et déclaration concernant une mission de vérification ou de redressement complémentaire

N°	0405.966.675	C-cap 2.1
----	--------------	-----------

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET
DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE
REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

A3 MANAGEMENT BV

0812686091

Abelenlaan 2

1020 Brussel

BELGIQUE

Début de mandat: 21-04-2022

Fin de mandat: 16-04-2026

Président du Conseil d'Administration

Représenté directement ou indirectement par:

GALLE Marnix

Abelenlaan 2

1020 Brussel

BELGIQUE

ADL COMM.V

0561915753

Predikherenlei 12

9000 Gent

BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2020

Fin de mandat: 18-04-2024

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

DE LATHAUWER Astrid

Predikherenlei 12

9000 Gent

BELGIQUE

A.V.O. - MANAGEMENT BV

0462974466

Franklin Rooseveltlaan 210/8

1050 Brussel

BELGIQUE

Début de mandat: 21-04-2022

Fin de mandat: 16-04-2026

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

VAN OVERSTRAETEN Annick

Franklin Rooseveltlaan 210/8

1050 Brussel

BELGIQUE

LSIM SA

0865250985

Avenue de la Floride 19
1180 Uccle
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2020

Fin de mandat: 18-04-2024

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

DE LIMBURG STIRUM Wolfgang
Avenue de la Floride 19
1180 Uccle
BELGIQUE

M.J.S. CONSULTING BV

0442767485

Astridlaan 14

8300 Knokke-Heist

BELGIQUE

Début de mandat: 15-04-2021

Fin de mandat: 17-04-2025

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

SIOEN Michèle
Astridlaan 14
8300 Knokke-Heist
BELGIQUE

PIERRE NOTHOMB SRL

0741507095

Rue Joseph Stevens 7

1000 Bruxelles

BELGIQUE

Début de mandat: 20-04-2023

Fin de mandat: 15-04-2027

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

NOTHOMB Pierre
Rue Joseph Stevens 7
1000 Bruxelles
BELGIQUE

SKOANEZ SAS

910419373

Avenue de Wagram 119

75017 Paris

FRANCE

Début de mandat: 09-12-2021

Fin de mandat: 18-04-2024

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

ALBRAND Patrick
Avenue de Wagram 119
75017 Paris
FRANCE

KPMG RÉVISEURS D'ENTREPRISES (B 00001)

0419122548

Luchthaven Brussel Nationaal 1K

1930 Zaventem

BELGIQUE

Début de mandat: 15-04-2021

Fin de mandat: 18-04-2024

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par:

DE BOCK Filip (A01913)
Luchthaven Brussel Nationaal 1K

1930 Zaventem
BELGIQUE

Déclaration concernant une mission de vérification ou de redressement complémentaire

N°	0405.966.675	C-cap 2.2
----	--------------	-----------

Déclaration concernant une mission de vérification ou de redressement complémentaire

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable certifié, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société,
- B. L'établissement des comptes annuels,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable-fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession et domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

Bilan après répartition (Actif)

N°	0405.966.675	C-cap 3.1
----	--------------	-----------

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20	<u>110 474,27</u>	<u>135 818,77</u>
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>913 350 622,99</u>	<u>824 647 824,02</u>
Immobilisations incorporelles	6.2	21	1 656 075,69	1 151 803,67
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	3 018 594,72	3 735 533,03
Terrains et constructions		22	149 222,38	157 289,70
Installations, machines et outillage		23	1 132,92	8 200,31
Mobilier et matériel roulant		24	305 611,95	316 013,40
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	2 379 732,39	2 706 397,45
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	182 895,08	547 632,17
Immobilisations financières	6.4/ 6.5.1	28	908 675 952,58	819 760 487,32
Entreprises liées	6.15	280/1	901 380 915,28	812 500 644,61
Participations		280	460 312 437,75	490 592 838,68
Créances		281	441 068 477,53	321 907 805,93
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3	7 251 716,83	7 216 522,24
Participations		282	7 251 716,83	7 216 522,24
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	43 320,47	43 320,47
Actions et parts		284	12,01	12,01
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	43 308,46	43 308,46

N°	0405.966.675	C-cap 3.1
----	--------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>120 274 467,12</u>	<u>256 994 736,33</u>
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	38 877 846,34	42 284 923,13
Stocks		30/36	38 877 846,34	42 284 923,13
Approvisionnements		30/31		
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	38 877 846,34	42 284 923,13
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	19 177 599,14	35 689 980,21
Créances commerciales		40	11 372 025,11	25 205 335,22
Autres créances		41	7 805 574,03	10 484 644,99
Placements de trésorerie	6.5.1/ 6.6	50/53	51 825 798,06	138 941 916,70
Actions propres		50	1 136 921,51	1 136 921,51
Autres placements		51/53	50 688 876,55	137 804 995,19
Valeurs disponibles		54/58	8 090 900,02	37 605 665,41
Comptes de régularisation	6.6	490/1	2 302 323,56	2 472 250,88
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	1 033 735 564,38	1 081 778 379,12

Bilan après répartition (Passif)

N°	0405.966.675	C-cap 3.2
----	--------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>408 028 677,12</u>	<u>331 940 013,33</u>
Apport	6.7.1	10/11	97 356 533,86	97 356 533,86
Capital		10	97 356 533,86	97 356 533,86
Capital souscrit		100	97 356 533,86	97 356 533,86
Capital non appelé (-)		101		
En dehors du capital		11		
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	107 076 086,13	107 076 086,13
Réserves indisponibles		130/1	14 165 436,83	14 165 436,83
Réserve légale		130	13 028 507,82	13 028 507,82
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisitions d'actions propres		1312	1 136 921,51	1 136 921,51
Soutien financier		1313		
Autres		1319	7,50	7,50
Réserves immunisées		132	47 570,81	47 570,81
Réserves disponibles		133	92 863 078,49	92 863 078,49
Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)/(-)		14	203 596 057,13	127 507 393,34
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>262 454,00</u>	513 561,70
Provisions pour risques et charges		160/5	262 454,00	513 561,70
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163	61 404,71	61 404,71
Autres risques et charges	6.8	164/5	201 049,29	452 156,99
Impôts différés		168		

N°	0405.966.675	C-cap 3.2
----	--------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	625 444 433,26	749 324 804,09
Dettes à plus d'un an	6.9	17	560 572 347,81	479 427 469,81
Dettes financières		170/4	507 800 000,00	437 500 000,00
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171	375 000 000,00	375 000 000,00
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173	132 800 000,00	62 500 000,00
Autres emprunts		174		
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	52 772 347,81	41 927 469,81
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	55 338 224,66	261 033 876,45
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	0,00	52 000 000,00
Dettes financières		43	13 000 000,00	22 445 000,00
Etablissements de crédit		430/8	13 000 000,00	22 445 000,00
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	7 548 209,41	12 057 226,73
Fournisseurs		440/4	7 548 209,41	12 057 226,73
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46	197 932,13	197 932,13
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	951 161,78	558 635,37
Impôts		450/3	750 518,53	348 734,51
Rémunérations et charges sociales		454/9	200 643,25	209 900,86
Autres dettes		47/48	33 640 921,34	173 775 082,22
Comptes de régularisation	6.9	492/3	9 533 860,79	8 863 457,83
TOTAL DU PASSIF		10/49	1 033 735 564,38	1 081 778 379,12

Compte de résultats

N°	0405.966.675	C-cap 4
----	--------------	---------

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	21 947 050,10	28 495 282,05
Chiffre d'affaires	6.10	70	19 196 170,82	25 170 423,59
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71		
Production immobilisée		72		
Autres produits d'exploitation	6.10	74	2 750 879,28	3 324 858,46
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A		
Coût des ventes et des prestations		60/66A	21 643 002,56	33 183 183,40
Approvisionnements et marchandises		60	5 642 987,00	6 206 061,94
Achats		600/8	2 235 910,21	4 640 313,95
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	3 407 076,79	1 565 747,99
Services et biens divers		61	13 084 473,01	20 087 494,52
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	1 739 687,64	2 003 876,54
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	874 258,49	564 774,23
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8	-251 107,70	217 280,22
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	552 704,12	4 079 950,55
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	0,00	23 745,40
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	304 047,54	-4 687 901,35

N°	0405.966.675	C-cap 4
----	--------------	---------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	170 957 006,87	118 251 155,09
Produits financiers récurrents		75	167 747 427,34	81 165 622,71
Produits des immobilisations financières		750	143 978 409,57	71 446 177,24
Produits des actifs circulants		751	22 199 896,81	9 505 990,34
Autres produits financiers	6.11	752/9	1 569 120,96	213 455,13
Produits financiers non récurrents	6.12	76B	3 209 579,53	37 085 532,38
Charges financières		65/66B	82 425 304,83	67 555 225,23
Charges financières récurrentes	6.11	65	26 921 266,74	21 571 456,23
Charges des dettes		650	25 681 601,86	20 068 767,35
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)(-)		651		
Autres charges financières		652/9	1 239 664,88	1 502 688,88
Charges financières non récurrentes	6.12	66B	55 504 038,09	45 983 769,00
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	88 835 749,58	46 008 028,51
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)	6.13	67/77	780 779,39	663 685,99
Impôts		670/3	780 779,39	663 685,99
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	88 054 970,19	45 344 342,52
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	88 054 970,19	45 344 342,52

Affectations et prélèvements

N°	0405.966.675	C-cap 5
----	--------------	---------

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter (+)/(-)	9906	215 562 363,53	157 921 755,34
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)	(9905)	88 054 970,19	45 344 342,52
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent (+)/(-)	14P	127 507 393,34	112 577 412,82
Prélèvements sur les capitaux propres	791/2		
sur l'apport	791		
sur les réserves	792		
Affectations aux capitaux propres	691/2		
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
Bénéfice (Perte) à reporter (+)/(-)	(14)	203 596 057,13	127 507 393,34
Intervention des associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/7	11 966 306,40	30 414 362,00
Rémunération de l'apport	694	11 966 306,40	30 414 362,00
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

N°	0405.966.675	C-cap 6.1
----	--------------	-----------

ANNEXE**ETAT DES FRAIS DE CONSTITUTION, D'AUGMENTATION DE CAPITAL OU D'AUGMENTATION DE L'APPORT, FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS ET FRAIS DE RESTRUCTURATION**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	20P	xxxxxxxxxx	135 818,77
Mutations de l'exercice			
Nouveaux frais engagés	8002	0,00	
Amortissements	8003	25 344,50	
Autres (+)/(-)	8004		
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	(20)	110 474,27	
Dont			
Frais de constitution, d'augmentation de capital ou d'augmentation de l'apport, frais d'émission d'emprunts et autres frais d'établissement	200/2		
Frais de restructuration	204		

Concessions, brevets, licences, savoir-faire, marques et droits similaires

N°	0405.966.675	C-cap 6.2.3
----	--------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052P	xxxxxxxxxx	2 155 179,94
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8022	427 741,27	
Cessions et désaffectations	8032		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8042	458 201,89	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052	3 041 123,10	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122P	xxxxxxxxxx	1 003 376,27
Mutations de l'exercice			
Actés	8072	381 671,14	
Repris	8082		
Acquis de tiers	8092		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8102		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8112		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122	1 385 047,41	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	211	<u>1 656 075,69</u>	

N°	0405.966.675	C-cap 6.3.1
----	--------------	-------------

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	xxxxxxxxxxx	270 000,00
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161		
Cessions et désaffectations	8171		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8181		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	270 000,00	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	xxxxxxxxxxx	0,00
Mutations de l'exercice			
Actées	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8241		
Plus-values au terme de l'exercice	8251	0,00	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321P	xxxxxxxxxxx	112 710,30
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	8 067,32	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	120 777,62	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	<u>149 222,38</u>	

Installations, machines et outillage

N°	0405.966.675	C-cap 6.3.2
----	--------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	xxxxxxxxxxx	1 283 778,35
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162		
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	1 283 778,35	
Plus-values au terme de l'exercice	8252P	xxxxxxxxxxx	0,00
Mutations de l'exercice			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8242		
Plus-values au terme de l'exercice	8252	0,00	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322P	xxxxxxxxxxx	1 275 578,04
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	7 067,39	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8312		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	1 282 645,43	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	<u>1 132,92</u>	

Mobilier et matériel roulant

N°	0405.966.675	C-cap 6.3.3
----	--------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	xxxxxxxxxxx	1 099 617,38
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	115 041,64	
Cessions et désaffectations	8173		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8183	0,01	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	1 214 659,03	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	xxxxxxxxxxx	0,00
Mutations de l'exercice			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8243		
Plus-values au terme de l'exercice	8253	0,00	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	xxxxxxxxxxx	783 603,98
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	125 443,10	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	909 047,08	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	<u>305 611,95</u>	

Autres immobilisations corporelles

N°	0405.966.675	C-cap 6.3.5
----	--------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195P	xxxxxxxxxxx	2 874 007,77
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165		
Cessions et désaffectations	8175		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8185	-0,02	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195	2 874 007,75	
Plus-values au terme de l'exercice	8255P	xxxxxxxxxxx	0,00
Mutations de l'exercice			
Actées	8215		
Acquises de tiers	8225		
Annulées	8235		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8245		
Plus-values au terme de l'exercice	8255	0,00	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325P	xxxxxxxxxxx	167 610,32
Mutations de l'exercice			
Actés	8275	326 665,04	
Repris	8285		
Acquis de tiers	8295		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8315		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325	494 275,36	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(26)	<u>2 379 732,39</u>	

Immobilisations en cours et acomptes versés

N°	0405.966.675	C-cap 6.3.6
----	--------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196P	xxxxxxxxxxx	547 632,17
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	93 464,81	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8186	-458 201,90	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	182 895,08	
Plus-values au terme de l'exercice	8256P	xxxxxxxxxxx	0,00
Mutations de l'exercice			
Actées	8216		
Acquises de tiers	8226		
Annulées	8236		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8246		
Plus-values au terme de l'exercice	8256	0,00	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326P	xxxxxxxxxxx	0,00
Mutations de l'exercice			
Actés	8276		
Repris	8286		
Acquis de tiers	8296		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8306		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8316		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326	0,00	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(27)	<u>182 895,08</u>	

N°	0405.966.675	C-cap 6.4.1
----	--------------	-------------

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIÉES – PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391P	xxxxxxxxxx	547 245 991,62
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8361	42 025 101,09	
Cessions et retraits	8371	35 693 868,92	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8381		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391	553 577 223,79	
Plus-values au terme de l'exercice	8451P	xxxxxxxxxx	0,00
Mutations de l'exercice			
Actées	8411		
Acquises de tiers	8421		
Annulées	8431		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8441		
Plus-values au terme de l'exercice	8451	0,00	
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8521P	xxxxxxxxxx	56 413 152,94
Mutations de l'exercice			
Actées	8471	26 319 230,27	
Reprises	8481		
Acquises de tiers	8491		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8501		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8511		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8521	82 732 383,21	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8551P	xxxxxxxxxx	240 000,00
Mutations de l'exercice (+)/(-)	8541	10 292 402,83	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8551	10 532 402,83	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(280)	<u>460 312 437,75</u>	
ENTREPRISES LIÉES – CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	281P	xxxxxxxxxx	<u>321 907 805,93</u>
Mutations de l'exercice			
Additions	8581	194 630 758,18	
Remboursements	8591	46 651 648,09	
Réductions de valeur actées	8601	27 524 063,83	
Réductions de valeur reprises	8611		
Différences de change (+)/(-)	8621		
Autres (+)/(-)	8631	-1 294 374,66	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(281)	<u>441 068 477,53</u>	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8651	<u>27 524 063,83</u>	

Entreprises avec lien de participation - Participations, actions et parts

N°	0405.966.675	C-cap 6.4.2
----	--------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION – PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8392P	xxxxxxxxxxx	7 216 522,24
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8362	10 682 540,26	
Cessions et retraits	8372		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8382		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8392	17 899 062,50	
Plus-values au terme de l'exercice	8452P	xxxxxxxxxxx	0,00
Mutations de l'exercice			
Actées	8412		
Acquises de tiers	8422		
Annulées	8432		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8442		
Plus-values au terme de l'exercice	8452	0,00	
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8522P	xxxxxxxxxxx	0,00
Mutations de l'exercice			
Actées	8472		
Reprises	8482		
Acquises de tiers	8492		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8502		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8512		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8522	0,00	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8552P	xxxxxxxxxxx	0,00
Mutations de l'exercice (+)/(-)	8542	10 647 345,67	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8552	10 647 345,67	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(282)	<u>7 251 716,83</u>	
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION – CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	283P	xxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Additions	8582		
Remboursements	8592		
Réductions de valeur actées	8602		
Réductions de valeur reprises	8612		
Différences de change (+)/(-)	8622		
Autres (+)/(-)	8632		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(283)	<u>0,00</u>	

RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8652	<u>0,00</u>
---	------	-------------

Autres entreprises - Participations, actions et parts

N°	0405.966.675	C-cap 6.4.3
----	--------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES – PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	xxxxxxxxxxx	12,01
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393	12,01	
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	xxxxxxxxxxx	0,00
Mutations de l'exercice			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8443		
Plus-values au terme de l'exercice	8453	0,00	
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	xxxxxxxxxxx	0,00
Mutations de l'exercice			
Actées	8473		
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8513		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523	0,00	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	xxxxxxxxxxx	0,00
Mutations de l'exercice (+)/(-)	8543		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553	0,00	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(284)	<u>12,01</u>	
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	<u>xxxxxxxxxxx</u>	<u>43 308,46</u>
Mutations de l'exercice			
Additions	8583		
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change (+)/(-)	8623		
Autres (+)/(-)	8633		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(285/8)	<u>43 308,46</u>	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653	<u>0,00</u>	

Information relative aux participations

N°	0405.966.675	C-cap 6.5.1
----	--------------	-------------

INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTICIPATIONS
PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles la société détient une participation (comprise dans les rubriques 280 et 282 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles la société détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 284 et 51/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital, des capitaux propres ou d'une classe d'actions de la société.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	Directement		Par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%				
'T Park Development 0478120522 Société anonyme Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE	_ Actions nominatives	341 322	100,00		31/12/2022	EUR	15 328 429	349 071
'T Zout Construct 0656754831 Société anonyme Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE	_ Actions nominatives	500	100,00		31/12/2022	EUR	5 432 044	961 878
Bella Vita 0890019738 Société anonyme Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles BELGIQUE	_ Actions nominatives	2 288	50,00		31/12/2022	EUR	143 095	56 071
Belux Office Development Feeder CV 0759908985					31/12/2022	EUR	31 540 624	-56 906

<p>Société en commandite Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE</p>	<p>_ Actions nominatives</p>	71 596	24,00					
<p>Beyaert 0837807014 Société anonyme Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE</p>	<p>_ Actions nominatives</p>	1 000	100,00		31/12/2022	EUR	-1 640 689	-6 797
<p>Boiteux Residential 0837797314 Société anonyme Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE</p>	<p>_ Actions nominatives</p>	1 800	100,00		31/12/2022	EUR	18 583	-2 319
<p>Brouckère Tower Invest 0874491622 Société anonyme Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles BELGIQUE</p>	<p>_ Actions nominatives</p>	3 912	50,00		31/12/2022	EUR	11 760 900	-245 834
<p>Brussels Holding (pas encore d'exercice clôturé) 0783276582 Société à responsabilité limitée Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE</p>	<p>_ Actions nominatives</p>	100	100,00		31/12/2022	EUR	0	0

Chambon 0837807509 Société anonyme Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE	_ Actions nominatives _	3 500	100,00		31/12/2022	EUR	1 925 000	283 063
Château de Beggen B 133 856 Société anonyme Rue Eugène Ruppert 14 2453 Luxembourg LUXEMBOURG	_ Actions nominatives _	94 958	50,00		31/12/2022	EUR	26 645	-6 314
Cityzen Holding 0721884985 Société anonyme Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE	_ Actions nominatives _	2 000 000	50,00		31/12/2022	EUR	33 974 713	-18 316
Compagnie Immobilière de Wallonie 0401541990 Société anonyme Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles BELGIQUE	_ Actions nominatives _	25 462	100,00		31/12/2022	EUR	4 532 064	70 623
Square des Héros 0843656906 Société anonyme Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE					31/12/2022	EUR	6 590 045	-110 196

	_ Actions nominatives	10 000	100,00					
Colonel Stone 0749467827 Société à responsabilité limitée Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles BELGIQUE	_ Actions nominatives	200	100,00		31/12/2022	EUR	-982	-3 908
Compagnie Immobiliere Luxembourgeoise B 29 696 LUXEMBOURG	_ Actions nominatives	7 000	100,00		31/12/2022	EUR	66 012 128	1 366 272
Cosimo 0426370527 Société anonyme Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles BELGIQUE	_ Actions nominatives	1 320	100,00		31/12/2022	EUR	-358 570	-8 549
CSM Development 0692645524 Société anonyme Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles BELGIQUE	_ Actions nominatives	50	50,00		31/12/2022	EUR	-4 325 539	-4 281 387
Debrouckère Development 0700731661 Société anonyme Av. Edmond Van Nieuwenhuyse 30					31/12/2022	EUR	997 415	-8 870

1160 Auderghem BELGIQUE	_ Actions nominatives	50	50,00					
Debrouckère Land 0662473277 Société anonyme Av. Edmond Van Nieuwenhuyse 30 1160 Auderghem BELGIQUE	_ Actions nominatives	5 000	50,00		31/12/2022	EUR	172 259	-1 322
Debrouckère Leisure 0750734567 Société anonyme Av. Edmond Van Nieuwenhuyse 30 1160 Auderghem BELGIQUE	_ Actions nominatives	5 000	50,00		31/12/2022	EUR	4 553 335	-2 404
Debrouckère Office 0750735557 Société anonyme Av. Edmond Van Nieuwenhuyse 30 1160 Auderghem BELGIQUE	_ Actions nominatives	5 000	50,00		31/12/2022	EUR	7 471 456	-8 801
Entreprise et Gestion Immobilières 0403360741 Société anonyme Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles BELGIQUE	_ Actions nominatives	96 000	100,00		31/12/2022	EUR	201 124	13 494
Empereur Froissart 0871449879 Société anonyme					31/12/2022	EUR	13 581 298	2 637 059

Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles BELGIQUE	_ Actions nominatives	1 200	100,00					
Espace Nivelles 0472279241 Société anonyme Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles BELGIQUE	_ Actions nominatives	950	100,00		31/12/2022	EUR	2 929 108	962 992
Flint Construct 0506899135 Société anonyme Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE	_ Actions nominatives	65	65,00		31/12/2022	EUR	328 318	2 424
Foncière Jennifer 0464582884 Société anonyme Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles BELGIQUE	_ Actions nominatives	104	100,00		31/12/2022	EUR	2 395 561	-7 075
Foncière Montoyer 0826862642 Société anonyme Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles BELGIQUE	_ Actions nominatives	100	100,00		31/12/2022	EUR	355 410	-154 698
Goodways 0405773467					31/12/2022	EUR	937 944	-5 112

<p>Société anonyme Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE</p>	<p>_ Actions nominatives</p>	<p>635</p>	<p>50,00</p>					
<p>Hermes Brown II 0890572539 Société anonyme Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE</p>	<p>_ Actions nominatives</p>	<p>100</p>	<p>100,00</p>		<p>31/12/2022</p>	<p>EUR</p>	<p>15 737 951</p>	<p>64 943 849</p>
<p>Ilot Saint Roch 0675860861 Société anonyme Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles BELGIQUE</p>	<p>_ Actions nominatives</p>	<p>250</p>	<p>100,00</p>		<p>31/12/2022</p>	<p>EUR</p>	<p>214 751</p>	<p>-5 983</p>
<p>Immo PA 33 1 0845710336 Société anonyme Av. Edmond Van Nieuwenhuyse 30 1160 Auderghem BELGIQUE</p>	<p>_ Actions nominatives</p>	<p>510</p>	<p>50,00</p>		<p>31/12/2022</p>	<p>EUR</p>	<p>2 700 205</p>	<p>71 409</p>
<p>Immo PA 44 1 0845708257 Société anonyme Av. Edmond Van Nieuwenhuyse 30 1160 Auderghem BELGIQUE</p>	<p>_ Actions nominatives</p>	<p>225</p>	<p>50,00</p>		<p>31/12/2022</p>	<p>EUR</p>	<p>1 008 967</p>	<p>15 754</p>
<p>Immo PA 44 2</p>					<p>31/12/2022</p>	<p>EUR</p>	<p>2 860 754</p>	<p>48 924</p>

0845709049 Société anonyme Av. Edmond Van Nieuwenhuysse 30 1160 Auderghem BELGIQUE	_ Actions nominatives —	675	50,00					
Immobel Capital Partners Ltd 13833428 SW1Y 6DN London ROYAUME-UNI	_ Actions nominatives —	90	90,00		31/12/2022	EUR	-5 744 279	-5 864 357
Immobel France 800676850 FRANCE	_ Actions nominatives —	7 061 000	85,00		31/12/2022	EUR	42 847 821	-7 151 877
Immobel France Tertiaire 833654221 FRANCE	_ Actions nominatives —	13 849 270	100,00		31/12/2022	EUR	41 070 161	-15 475 947
Immobel Germany SARL B 231 412 Rue Eugène Ruppert LUXEMBOURG	_ Actions nominatives —	12 000	100,00		31/12/2022	EUR	-2 414 232	-409 992

Immobel Germany 1 GMBH HRB 110201 Erfststrasse ALLEMAGNE	_ Actions nominatives —	25 000	100,00		31/12/2022	EUR	3 327	-21 673
Immobel Germany 2 GMBH HRB 110165 ALLEMAGNE	_ Actions nominatives —	25 000	100,00		31/12/2022	EUR	3 322	-21 678
Immobel Germany GMBH 5050817557 ALLEMAGNE	_ Actions nominatives —	12 000	100,00		31/12/2022	EUR	-1 839 015	-69 757
Immobel GP SARL B 247 503 LUXEMBOURG	_ Actions nominatives —	12 000	100,00		31/12/2022	EUR	17 453	2 941
Immobel BidCo Limited 140582 SW1Y 6DN London JERSEY					31/12/2022	EUR	8 307 646	-27 378

	_ Actions nominatives	5 407 067	100,00					
Immobel Gutenberg Berlin Investment GmbH HRB 105188 Erfststrasse ALLEMAGNE	_ Actions nominatives	25 000	100,00		31/12/2022	EUR	147 790	142 726
Immobel Holdco Spain B 881 229 62 ESPAGNE	_ Actions nominatives	3 600	100,00		31/12/2022	EUR	27 986 890	-56 523
Immobel Holding Lux B 138 090 LUXEMBOURG	_ Actions nominatives	4 500	100,00		31/12/2022	EUR	40 754 996	35 750 252
Immobel Project Management 0475729174 Société anonyme Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE	_ Actions nominatives	101	100,00		31/12/2022	EUR	-44 740	-5 258 250
Immobel Real Estate Fund sc B 228 393					31/12/2022	EUR	46 854 819	-8 808

LUXEMBOURG 	 							
Immobel Urban Living 0695672419 Société anonyme Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE	 							
Immo-Puyhoek 0847201958 Société anonyme Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE	 							
Infinito Holding 0765474411 Société à responsabilité limitée Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE	 							
Jardins du Nord 0444857737 Société anonyme Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles BELGIQUE	 							
Key West Development 0738738439 Société anonyme	 							

Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE	_ Actions nominatives _	50	50,00					
Lake Front 0562818447 Société anonyme Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE	_ Actions nominatives _	500	100,00		31/12/2022	EUR	1 151 160	1 113 844
Lebeau Development 0711809556 Société anonyme Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE	_ Actions nominatives _	10 000	100,00		31/12/2022	EUR	1 190 502	-6 786
Lebeau Sablon 0551947123 Société anonyme Boulevard Anspach 1 1000 Brussel BELGIQUE	_ Actions nominatives _	3 000	100,00		31/12/2022	EUR	2 966 330	-453 264
Les Deux Princes Development 0849400294 Société anonyme Av. Edmond Van Nieuwenhuyse 30 1160 Auderghem BELGIQUE	_ Actions nominatives _	125	50,00		31/12/2022	EUR	551 354	825 519
Lotinvest Development 0417100196					31/12/2022	EUR	9 766 753	1 435 563

<p>Société anonyme Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles BELGIQUE</p>	<p>_ Actions nominatives</p>	<p>130 392</p>	<p>100,00</p>					
<p>Möbius Construct 0681630183 Société anonyme Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles BELGIQUE</p>	<p>_ Actions nominatives</p>	<p>1 000</p>	<p>100,00</p>		<p>31/12/2022</p>	<p>EUR</p>	<p>3 099 750</p>	<p>180 574</p>
<p>Montagne Residential 0837806420 Société anonyme Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE</p>	<p>_ Actions nominatives</p>	<p>1 800</p>	<p>100,00</p>		<p>31/12/2022</p>	<p>EUR</p>	<p>-188 972</p>	<p>106 816</p>
<p>ODD Construct 0682966706 Société anonyme Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE</p>	<p>_ Actions nominatives</p>	<p>60</p>	<p>50,00</p>		<p>31/12/2022</p>	<p>EUR</p>	<p>1 209 671</p>	<p>2 185 875</p>
<p>Office Fund Carry 0759610562 Société à responsabilité limitée Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE</p>	<p>_ Actions nominatives</p>	<p>100</p>	<p>100,00</p>		<p>31/12/2022</p>	<p>EUR</p>	<p>897 420</p>	<p>-9 078</p>
<p>Office Fund GP</p>					<p>31/12/2022</p>	<p>EUR</p>	<p>43 240</p>	<p>-2 504</p>

0759610463 Société à responsabilité limitée Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE	_ Actions nominatives —	100	100,00					
Plateau d'Erpent 0696967368 Société anonyme Rue du Fort d'Andoy (WD) 5 5100 Namur BELGIQUE	_ Actions nominatives —	50	50,00		31/12/2022	EUR	4 579 548	1 401 219
Prince Royal Construct 0633872927 Société anonyme Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE	_ Actions nominatives —	500	100,00		31/12/2022	EUR	550 000	335 940
Quomago 0425480206 Société anonyme Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles BELGIQUE	_ Actions nominatives —	40 000	100,00		31/12/2022	EUR	836 938	-1 862
RAC 3 0819588830 Société anonyme Korte Lozanastraat 20-26 2018 Antwerpen BELGIQUE	_ Actions nominatives —	40	40,00		31/12/2022	EUR	4 466 192	319 911

RAC 4 0819593481 Société anonyme Vorstlaan 292 1160 Oudergem BELGIQUE	_ Actions nominatives _	40	40,00		31/12/2022	EUR	11 604 639	263 423
RAC4 Development 0673640551 Société anonyme Vorstlaan 292 1160 Oudergem BELGIQUE	_ Actions nominatives _	40	40,00		31/12/2022	EUR	3 745 176	-82 267
RAC 6 0738392110 Société anonyme Vorstlaan 292 1160 Oudergem BELGIQUE	_ Actions nominatives _	40	40,00		31/12/2022	EUR	4 160 277	1 463 274
SAS Paris Lannelongue 851891721 Avenue d'Iéna FRANCE	_ Actions nominatives _	450 001	100,00		31/12/2022	EUR	4 360 340	-11 313
SAS Rueil Colmar 852152412 Avenue d'Iéna FRANCE					31/12/2022	EUR	10 575 694	227 556

	_ Actions nominatives	1 001 000	100,00					
SAS Saint-Antoine Cour Berard 851891721 Avenue d'Iéna FRANCE	_ Actions nominatives				31/12/2022	EUR	10 490 338	-39 494
	_ Actions nominatives	1 201 000	100,00					
Unipark 0686566889 Société anonyme Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles BELGIQUE	_ Actions nominatives				31/12/2022	EUR	8 216 723	58 695
	_ Actions nominatives	3 971	50,00					
Universalis Park 2 0665921529 Société anonyme Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles BELGIQUE	_ Actions nominatives				31/12/2022	EUR	1 666 703	-6 826
	_ Actions nominatives	50	50,00					
Universalis Park 3 0665921133 Société anonyme Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles BELGIQUE	_ Actions nominatives				31/12/2022	EUR	2 379 711	-6 015
	_ Actions nominatives	50	50,00					
Universalis Park 3 AB 0665922420 Société anonyme Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles					31/12/2022	EUR	3 976 606	27 246

BELGIQUE _ Actions nominatives —	50	50,00						
Universalis Park 3 C 0665921430 Société anonyme Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles BELGIQUE _ Actions nominatives —	50	50,00		31/12/2022	EUR	837 359	2 488	
Vaartkom 0656758393 Société anonyme Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE _ Actions nominatives —	500	100,00		31/12/2022	EUR	1 547 770	56 069	
Val d'Or Construct 0656752257 Société anonyme Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE _ Actions nominatives —	500	100,00		31/12/2022	EUR	2 549 750	1 080 270	
Veldimmo 0430622986 Société anonyme Boulevard Anspach 1 1000 Bruxelles BELGIQUE _ Actions nominatives —	2 600	100,00		31/12/2022	EUR	1 149 874	-39 118	
Vesalius Construct 0543851185 Société anonyme Anspachlaan 1				31/12/2022	EUR	304 440	-21 271	

1000 Brussel BELGIQUE							
	_ Actions nominatives	250	100,00				
	-						

Placements de trésorerie et comptes de régularisation de l'actif

N°	0405.966.675	C-cap 6.6
----	--------------	-----------

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PLACEMENTS DE TRÉSORERIE			
Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe			
Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé	51		
Actions et parts - Montant non appelé	8681		
Métaux précieux et œuvres d'art	8682		
	8683		
Titres à revenu fixe			
Titre à revenu fixe émis par des établissements de crédit	52		
	8684		
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit			
Avec une durée résiduelle ou de préavis	53	50 688 876,55	137 804 995,19
d'un mois au plus	8686	43 994 895,36	30 000 000,00
de plus d'un mois à un an au plus	8687	6 693 981,19	107 804 995,19
de plus d'un an	8688		
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant			
	8689		
		Exercice	
COMPTES DE RÉGULARISATION			
Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important			
Interest Rate Swap			68 500,00
Charges à reporter			400 045,12
Produits acquis			1 858 115,00

Etat du capital/de l'apport et structure de l'actionnariat

N°	0405.966.675	C-cap 6.7.1
----	--------------	-------------

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

Capital

Capital souscrit au terme de l'exercice
Capital souscrit au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	xxxxxxxxxx	97 356 533,86
(100)	97 356 533,86	

Modifications au cours de l'exercice
Représentation du capital
Catégories d'actions
Actions nominatives
Actions dématérialisées

Codes	Montants	Nombre d'actions correspondantes
8702	xxxxxxxxxx	6 022 769
8703	xxxxxxxxxx	3 974 587

Capital non libéré

Capital non appelé
Capital appelé, non versé
Actionnaires redevables de libération

Codes	Montant non appelé	Montant appelé, non versé
(101)		xxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxx	

Actions propres

Détenues par la société elle-même
Montant du capital détenu
Nombre d'actions correspondantes
Détenues par ses filiales
Montant du capital détenu
Nombre d'actions correspondantes

Codes	Exercice
8721	1 136 921,51
8722	25 434
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion
Montant des emprunts convertibles en cours
Montant du capital à souscrire
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre
Suite à l'exercice de droits de souscription
Nombre de droits de souscription en circulation
Montant du capital à souscrire
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Capital autorisé non souscrit

8751	
------	--

N°	0405.966.675
----	--------------

C-cap 6.7.1

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

Parts non représentatives du capital

Répartition

Nombre de parts

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

Nombre de parts détenues par les filiales

Exercice

EXPLICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'APPORT (Y COMPRIS L'APPORT EN INDUSTRIE)

--

Structure de l'actionariat de l'entreprise à la date de clôture de ses comptes

N°	0405.966.675	C-cap 6.7.2
----	--------------	-------------

STRUCTURE DE L'ACTIONARIAT DE DE LA SOCIÉTÉ A LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par la société en vertu de l'article 7:225 du Code des sociétés et des associations, l'article 14, alinéa 4 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes ou l'article 5 de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation.

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège pour les personnes morales) et, pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			
	Nature	Nombre de droits de vote		%
		Attachés à des titres	Non liés à des titres	
A ³ Capital NV 0632892138 Abelenlaan 2 1000 Brussel BELGIQUE	Pleine propriété	5 898 644	0	58,99
Immobel NV 0405966675 Anspachlaan 1 1000 Brussel BELGIQUE	Pleine propriété	25 434	0	0,25
. Free Float .. 1000 . BELGIQUE	Pleine propriété	4 073 278	0	40,74

Provisions pour autres risques et charges

N°	0405.966.675	C-cap 6.8
----	--------------	-----------

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

VENTILATION DE LA RUBRIQUE 164/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRÉSENTE UN MONTANT IMPORTANT

Litiges et risques contractuels

Exercice
201 049,29

N°	0405.966.675	C-cap 6.9
----	--------------	-----------

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

	Codes	Exercice
VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE		
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		
Dettes financières	8801	
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	
Autres emprunts	8851	
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	(42)	
Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir		
Dettes financières	8802	507 800 000,00
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	375 000 000,00
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	132 800 000,00
Autres emprunts	8852	
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	52 772 347,81
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	560 572 347,81
Dettes ayant plus de 5 ans à courir		
Dettes financières	8803	
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	
Autres emprunts	8853	
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	

Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir.	8913	

N°	0405.966.675	C-cap 6.9
----	--------------	-----------

	Codes	Exercice
DETTES GARANTIES (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)		
Dettes garanties par les pouvoirs publics belges		
Dettes financières	8921	
Emprunts subordonnés	8931	
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8951	
Etablissements de crédit	8961	
Autres emprunts	8971	
Dettes commerciales	8981	
Fournisseurs	8991	
Effets à payer	9001	
Acomptes sur commandes	9011	
Dettes salariales et sociales	9021	
Autres dettes	9051	
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	
Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société		
Dettes financières	8922	
Emprunts subordonnés	8932	
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8952	
Etablissements de crédit	8962	
Autres emprunts	8972	
Dettes commerciales	8982	
Fournisseurs	8992	
Effets à payer	9002	
Acomptes sur commandes	9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	
Impôts	9032	
Rémunérations et charges sociales	9042	
Autres dettes	9052	
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société	9062	

	Codes	Exercice
DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES		
Impôts (rubriques 450/3 et 179 du passif)		
Dettes fiscales échues	9072	
Dettes fiscales non échues	9073	110 518,53
Dettes fiscales estimées	450	640 000,00
Rémunérations et charges sociales (rubriques 454/9 et 179 du passif)		

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale
Autres dettes salariales et sociales

9076	
9077	200 643,25

N°	0405.966.675	C-cap 6.9
----	--------------	-----------

COMPTES DE RÉGULARISATION

	Exercice
Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important	
Intérêts à imputer	8 391 248,21
Produits à reporter	1 142 612,58

Résultats d'exploitation

N°	0405.966.675	C-cap 6.10
----	--------------	------------

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires net			
Ventilation par catégorie d'activité			
Prestations de services (Transfer Pricing)		11 723 097,92	12 865 861,00
Loyers		332 332,62	36 205,98
Développement immobilier		7 140 740,28	12 443 768,57
Ventilation par marché géographique			
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740		
CHARGES D'EXPLOITATION			
Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Nombre total à la date de clôture	9086	20	21
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	19,5	19,9
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	27 940	30 091
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	1 204 514,40	1 099 146,06
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	289 647,36	329 170,87
Primes patronales pour assurances extralégales	622	3 774,38	66 502,24
Autres frais de personnel	623	241 751,50	509 057,37
Pensions de retraite et de survie	624		

N°	0405.966.675	C-cap 6.10
----	--------------	------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	635		
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110		
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112		
Reprises	9113		
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	0,00	251 244,77
Utilisations et reprises	9116	251 107,70	33 964,55
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	254 791,31	163 883,22
Autres	641/8	297 912,81	3 916 067,33
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	1,35	1,95
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	2 642	3 680
Frais pour la société	617	133 989,94	153 461,08

N°	0405.966.675	C-cap 6.11
----	--------------	------------

RÉSULTATS FINANCIERS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS			
Autres produits financiers			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125		
Subsides en intérêts	9126		
Ventilation des autres produits financiers			
Différences de change réalisées	754		
Autres			
Plus-values sur la réalisation d'actifs circulants		0,00	40 112,20
Écarts de conversion des devises		16 616,65	0,00
Produits financiers divers		1 552 504,31	0,00
CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES			
Amortissement des frais d'émission d'emprunts			
	6501		
Intérêts portés à l'actif			
	6502		
Réductions de valeur sur actifs circulants			
Actées	6510		
Reprises	6511		
Autres charges financières			
Montant de l'escompte à charge de la société sur la négociation de créances	653		
Provisions à caractère financier			
Dotations	6560		
Utilisations et reprises	6561		
Ventilation des autres charges financières			
Différences de change réalisées	654		
Ecarts de conversion de devises	655	245 439,08	4 924,03
Autres			
Différences d'arrondi et charges d'escompte		32,87	0,00
Commissions d'engagement		598 545,60	195 787,00
Garanties bancaires		122 578,83	147 096,41
Charges financières diverses		15 766,30	165 694,62
Frais bancaires		257 302,20	738 375,24

Produits et charges de taille ou d'incidence exceptionnelle

N°	0405.966.675	C-cap 6.12
----	--------------	------------

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	<u>3 209 579,53</u>	<u>37 085 532,38</u>
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)		
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrentes	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630		
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8		
Produits financiers non récurrents	(76B)	3 209 579,53	37 085 532,38
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers non récurrents	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631	3 209 579,53	37 085 532,38
Autres produits financiers non récurrents	769		
CHARGES NON RÉCURRENTES	66	<u>55 504 038,09</u>	<u>46 007 514,40</u>
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)	0,00	23 745,40
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660		
Provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents: dotations (utilisations) (+)/(-)	6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630	0,00	23 745,40
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7		
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6690		
Charges financières non récurrentes	(66B)	55 504 038,09	45 983 769,00
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661	53 843 294,10	45 983 769,00
Provisions pour risques et charges financiers non récurrents: dotations (utilisations) (+)/(-)	6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631	1 660 743,99	0,00
Autres charges financières non récurrentes	668		
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6691		

Impôts et taxes

N°	0405.966.675	C-cap 6.13
----	--------------	------------

IMPÔTS ET TAXES

	Codes	Exercice
IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT		
Impôts sur le résultat de l'exercice		
Impôts et précomptes dus ou versés	9134	640 000,00
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif	9135	
Suppléments d'impôts estimés	9136	
	9137	640 000,00
Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs		
Suppléments d'impôts dus ou versés	9138	140 779,39
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés	9139	140 779,39
	9140	
Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé		
Dividendes (RDT)		-134 481 019,67
Plus-values sur réalisations d'actifs immobilisés		-3 209 579,53
Réduction de valeur sur immobilisations financières (dotation)		53 843 294,10
Moins-values sur réalisations d'actifs immobilisés		1 660 743,99

Exercice

Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice

Sources de latences fiscales

	Codes	Exercice
Latences actives		
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs	9141	12 140 710,31
Autres latences actives	9142	5 397 271,58
Déduction RDT reportée		6 743 438,73
Latences passives		
Ventilation des latences passives	9144	

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

	Codes	Exercice	Exercice précédent
A la société (déductibles)	9145	2 634 659,00	2 960 470,95
Par la société	9146	1 000 880,80	2 718 285,93

Montant retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel	9147	377 787,80	685 723,33
Précompte mobilier	9148	3 608 434,83	3 621 257,54

N°	0405.966.675	C-cap 6.14
----	--------------	------------

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	<u>123 437 491,13</u>
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par la société	9150	
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société	9151	
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par la société	9153	123 437 491,13
GARANTIES RÉELLES		
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	91611	
Montant de l'inscription	91621	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91631	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91711	
Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat	91721	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91811	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91821	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91911	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91921	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92011	
Le montant du prix non payé	92021	

N°	0405.966.675	C-cap 6.14
----	--------------	------------

	Codes	Exercice
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	91612	
Montant de l'inscription	91622	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91632	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91712	
Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat	91722	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91812	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91822	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91912	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91922	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92012	
Le montant du prix non payé	92022	

	Codes	Exercice
BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE LA SOCIÉTÉ, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN		
ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS		
ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS		
MARCHÉ À TERME		
Marchandises achetées (à recevoir)	9213	
Marchandises vendues (à livrer)	9214	
Devises achetées (à recevoir)	9215	
Devises vendues (à livrer)	9216	

N°	0405.966.675	C-cap 6.14
----	--------------	------------

Exercice

ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES

--

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

--

RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

Code	Exercice
------	----------

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE A LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

9220	
------	--

Bases et méthodes de cette estimation

Exercice

NATURE ET IMPACT FINANCIER DES ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, non pris en compte dans le bilan ou le compte de résultats

--

N°	0405.966.675	C-cap 6.14
----	--------------	------------

Exercice

ENGAGEMENTS D'ACHAT OU DE VENTE DONT LA SOCIÉTÉ DISPOSE COMME ÉMETTEUR D'OPTIONS DE VENTE OU D'ACHAT

--

Exercice

NATURE, OBJECTIF COMMERCIAL ET CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société

--

Exercice

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)

Garantie de bonne exécution

36 412 911,19

Loi Breyne

1 124 813,10

Mandat hypothécaire

225 000,00

Garantie de paiement

85 674 766,84

L'entreprise est soumise à des clauses restrictives concernant les emprunts externes ; au 31 décembre 2023, toutes les clauses sont respectées.

0,00

Relations avec les entreprises liées, les entreprises associées et les autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation

N°	0405.966.675	C-cap 6.15
----	--------------	------------

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES AUTRES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIÉES			
Immobilisations financières	(280/1)	901 380 915,28	812 500 644,61
Participations	(280)	460 312 437,75	490 592 838,68
Créances subordonnées	9271		
Autres créances	9281	441 068 477,53	321 907 805,93
Créances	9291	11 023 217,25	0,00
A plus d'un an	9301		
A un an au plus	9311	11 023 217,25	0,00
Placements de trésorerie	9321		
Actions	9331		
Créances	9341		
Dettes	9351	77 907 104,55	180 191 750,81
A plus d'un an	9361	52 621 057,61	41 895 744,81
A un an au plus	9371	25 286 046,94	138 296 006,00
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées	9381		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société	9391		
Autres engagements financiers significatifs	9401		
Résultats financiers			
Produits des immobilisations financières	9421	134 481 019,67	71 446 177,24
Produits des actifs circulants	9431	22 110 351,25	9 505 990,34
Autres produits financiers	9441		
Charges des dettes	9461	5 738 420,35	4 147 216,44
Autres charges financières	9471		
Cessions d'actifs immobilisés			
Plus-values réalisées	9481		
Moins-values réalisées	9491		

N°	0405.966.675	C-cap 6.15
----	--------------	------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES ASSOCIÉES			
Immobilisations financières	9253	7 251 716,83	7 216 522,24
Participations	9263	7 251 716,83	7 216 522,24
Créances subordonnées	9273		
Autres créances	9283		
Créances	9293		
A plus d'un an	9303		
A un an au plus	9313		
Dettes	9353		
A plus d'un an	9363		
A un an au plus	9373		
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées	9383		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société	9393		
Autres engagements financiers significatifs	9403		
AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION			
Immobilisations financières	9252		
Participations	9262		
Créances subordonnées	9272		
Autres créances	9282		
Créances	9292		
A plus d'un an	9302		
A un an au plus	9312		
Dettes	9352		
A plus d'un an	9362		
A un an au plus	9372		

Exercice

TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES EFFECTUÉES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHÉ

Mention de telles transactions, si elles sont significatives, y compris le montant et indication de la nature des rapports avec la partie liée, ainsi que toute autre information sur les transactions qui serait nécessaire pour obtenir une meilleure compréhension de la position financière de la société

En l'absence de critères juridiques permettant de répertorier les transactions entre parties liées en dehors des conditions normales du marché, aucune information n'a pu être incluse dans la présente note.

Exercice

N°	0405.966.675	C-cap 6.16
----	--------------	------------

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

	Codes	Exercice
LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES		
Créances sur les personnes précitées	9500	
Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé		
Garanties constituées en leur faveur	9501	
Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9502	
Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable		
Aux administrateurs et gérants	9503	235 275,00
Aux anciens administrateurs et anciens gérants	9504	

	Codes	Exercice
LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)		
Emoluments du (des) commissaire(s)	9505	187 480,00
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)		
Autres missions d'attestation	95061	16 500,00
Missions de conseils fiscaux	95062	
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	95063	
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)		
Autres missions d'attestation	95081	
Missions de conseils fiscaux	95082	
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	95083	

Mentions en application de l'article 3:64, §2 et §4 du Code des sociétés et des associations

Instruments financiers dérivés non évalués à la juste valeur

N°	0405.966.675	C-cap 6.17
----	--------------	------------

INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS NON ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR

POUR CHAQUE CATÉGORIE D'INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS NON ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR

Catégorie d'instruments financiers dérivés	Risque couvert	Spéculation / couverture	Volume	Exercice		Exercice précédent	
				Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Interest rate swap	Intérêt variable	Couverture	325 000 000	0,00	-2 766 307,00		
CAP	Intérêt variable	Couverture	425 000 000	0,00	3 956 540,00		

Valeur comptable	Juste valeur

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES COMPTABILISÉES À UN MONTANT SUPÉRIEUR À LA JUSTE VALEUR

Montants des actifs pris isolément ou regroupés de manière adéquate

Raison pour lesquelles la valeur comptable n'a pas été réduite

Éléments qui permettent de supposer que la valeur comptable sera recouvrée

Déclaration relative aux comptes consolidés

N°	0405.966.675	C-cap 6.18.1
----	--------------	--------------

DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS**INFORMATIONS À COMPLÉTER PAR LES SOCIÉTÉS SOUMISES AUX DISPOSITIONS DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS**

La société établit et publie des comptes consolidés et un rapport consolidé de gestion

Relations financières du groupe dont l'entreprise est à la tête en Belgique avec le (les) commissaire(s) et les personnes avec lesquelles il est lié (ils sont liés)

N°	0405.966.675	C-cap 6.18.2
----	--------------	--------------

RELATIONS FINANCIÈRES DU GROUPE DONT LA SOCIÉTÉ EST À LA TÊTE EN BELGIQUE AVEC LE (LES) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

	Codes	Exercice
Mentions en application de l'article 3:65, §4 et §5 du Code des sociétés et des associations		
Emoluments du (des) commissaire(s) pour l'exercice d'un mandat de commissaire au niveau du groupe dont la société qui publie des informations est à la tête	9507	335 000,00
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de ce groupe par le(s) commissaire(s)		
Autres missions d'attestation	95071	25 300,00
Missions de conseils fiscaux	95072	
Autres missions extérieures à la mission révisorale	95073	
Emoluments des personnes avec lesquelles le (les) commissaire(s) est lié (sont liés) pour l'exercice d'un mandat de commissaire au niveau du groupe dont la société qui publie des informations est à la tête	9509	241 000,00
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de ce groupe par des personnes avec lesquelles le (les) commissaire(s) est lié (sont liés)		
Autres missions d'attestation	95091	
Missions de conseils fiscaux	95092	
Autres missions extérieures à la mission révisorale	95093	

Mentions en application de l'article 3:64, §2 et §4 du Code des sociétés et des associations

REGLES D'EVALUATION

REGLES D'EVALUATION

Résumé des règles d'évaluation en application de l'Arrêté Royal du 29 Avril 2019 en exécution du Code des sociétés et des associations.

ACTIF

I. Frais d'établissement

Les frais d'augmentation de capital et d'émission d'emprunt convertible ou non, sont en principe portés à l'actif et amortis en trois ans.

Les frais de conversion d'obligations convertibles sont pris en charge dans l'exercice au cours duquel ils sont exposés.

II. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont portées à l'actif du bilan, déduction faite des amortissements, à leur valeur d'acquisition ou à leur valeur d'apport qui comprend les frais accessoires et la TVA non déductible. La valeur d'acquisition des immobilisations corporelles peut inclure les charges d'intérêts afférentes aux capitaux empruntés pour les financer, mais uniquement pour autant que ces charges concernent la période qui précède la mise en exploitation effective de ces immobilisations.

Les amortissements sont calculés de façon linéaire, à partir de l'année de la comptabilisation de l'investissement, aux taux suivants :

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

III. Immobilisations financières

Les participations sont évaluées au prix d'acquisition. Des réductions de valeur sont appliquées à ces participations en cas de diminution durable de la valeur ou de dépréciation justifiée par la situation, la rentabilité ou les perspectives de la société dans laquelle la participation est détenue.

IV. Créances à plus d'un an

Les créances à plus d'un an sont comptabilisées à leur valeur nominale et font l'objet de réductions de valeur en cas de dépréciation durable.

V. Stocks

A. Lotissements en exploitation

Les terrains et constructions destinés à la vente sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition ou à leur valeur d'apport 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, lors des ventes, au prix moyen pondéré des éléments entrés tels que définis ci-dessus.

B. Réserve immobilière

Les terrains qui ne sont pas compris dans les lotissements en exploitation sont comptabilisés comme réserve immobilière, suivant les mêmes critères d'évaluation décrits ci-dessus pour les lotissements en exploitation.

En-cours de fabrication et commandes en cours d'exécution

- Les en-cours de fabrication sont évalués à leur coût de revient à l'exclusion des frais de production.
- Les travaux en cours d'exécution et les services en cours de prestation exécutés pour le compte de tiers en vertu d'une commande sont évalués à leur coût de revient frais indirects exclus. Les résultats sont, en principe, dégagés à l'avancement des travaux, des

fabrications ou des prestations en respectant les principes de prudence.

- Le coût des commandes en cours peut inclure les charges d'intérêts afférentes aux capitaux empruntés pour les financer pour autant que ces charges concernent des stocks ou des commandes dont la durée normale de fabrication ou d'exécution est supérieure à un an et qu'elles soient relatives à la période normale de fabrication.

- Sur tout contrat pour lequel, à la date de clôture de l'exercice, le coût des fournitures et prestations majoré du coût estimé de celles qui restent à livrer ou à prester, est supérieur au prix de vente net facturable, une réduction de valeur égale au moins à cette différence sera actée.

Les réductions de valeur peuvent également être appliquées pour tenir compte d'aléas techniques, politiques et monétaires connus au moment de l'évaluation.

C. Acquisitions et cessions de biens immeubles

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

En cas d'absence de cette clause, la comptabilisation aura lieu à la date du compromis sous seing privé.

En cas d'application de la Loi " Breyne ", les cessions et acquisitions de biens immeubles sont comptabilisées à la date de la convention sans conditions suspensives ou à la date de réalisation des conditions suspensives prévues dans la convention. La cession du terrain est comptabilisée pour sa totalité tandis que la vente de la construction est comptabilisée au prorata de l'état d'avancement de réalisation des travaux. Cette règle est applicable nonobstant la clause de transfert différé de propriété éventuellement prévue à la convention.

VI. Créances à un an au plus

Les créances à un an au plus sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Une réduction de valeur est opérée lorsque la valeur de réalisation estimée à la date de clôture de l'exercice est inférieure à la valeur comptable.

VII. Placements de trésorerie

Les titres de placement sont portés à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition, frais accessoires exclus, ou à leur valeur d'apport.

A la clôture de l'exercice, ils sont évalués à la plus basse des valeurs suivantes : prix d'achat ou valeur d'apport ou la valeur boursière en fin d'exercice.

Les titres non cotés sont, en principe, maintenus à leur prix d'achat ou d'apport.

Pour ce qui concerne les valeurs mobilières libellées en devises étrangères, les cours de change pris en considération sont les cours de change à la date de l'opération pour le prix d'achat ou la valeur d'apport, à la clôture de l'exercice pour la valeur boursière.

Les autres placements de trésorerie sont estimés comme les créances à un an au plus. Les règles d'évaluation des monnaies étrangères leur sont applicables.

VIII. Valeurs disponibles

Les règles d'évaluation des valeurs disponibles sont les mêmes que celles des créances à un an au plus.

IX. Comptes de régularisation de l'actif

Les charges exposées pendant l'exercice mais imputables en tout ou en partie à un exercice ultérieur sont inscrites dans les comptes de régularisation sur base d'une règle proportionnelle.

Les revenus ou fractions de revenus dont la perception n'aura lieu qu'au cours d'un ou de plusieurs exercices suivants mais qui sont à rattacher à l'exercice en cause, sont comptabilisés pour le montant de la quote-part afférente à l'exercice en cause.

PASSIF

I. Réserves immunisées

Sont classées sous cette rubrique, les plus-values et les bénéfices dont l'immunisation est subordonnée à leur maintien dans le patrimoine de l'entreprise.

Il s'agit notamment :

- des plus-values réalisées sur les immeubles non bâtis qui sont immunisées à concurrence des coefficients de revalorisation admis

par le code des impôts sur les revenus, - de la partie excédentaire des plus-values réalisées de plein gré ou résultant d'une expropriation lorsque les conditions d'immunisation prévues par le code des impôts sur les revenus sont remplies. Les plus-values réalisées imposées de manière étalée au même rythme que les amortissements des immobilisations acquises au titre de emploi sont classées sous cette rubrique sous déduction des impôts différés y afférents.

II. Provisions et impôts différés

A. Provisions pour risques et charges

A la clôture de chaque exercice, le Conseil d'Administration, statuant avec prudence, sincérité et bonne foi, examine les provisions à constituer pour couvrir :

- les grosses réparations ou gros entretiens,
- les risques découlant de :- de l'exécution de commandes passées ou reçues,
- d'avances consenties,
- de garanties techniques après-vente ou livraison,
- de litiges en cours.

B. Impôts différés

Les impôts différés afférents aux plus-values réalisées sont initialement évalués au montant normal de la taxation et revus par le Conseil en fonction de la situation fiscale prévisible de la Société et éventuellement actualisés au cas par cas sur la durée d'utilisation normale des biens acquis au titre de emploi.

Les provisions afférentes aux exercices antérieurs sont régulièrement revues et reprises en résultat si elles sont devenues excédentaires ou sans objet.

III. Dettes à plus d'un an et à un an au plus

Ces dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

IV. Comptes de régularisation du passif

Les charges ou la fraction de charges afférentes à l'exercice mais qui ne seront payées qu'au cours d'un exercice ultérieur sont inscrites dans les comptes de régularisation pour le montant afférent à l'exercice.

Les revenus perçus au cours de l'exercice mais qui sont imputables en tout ou en partie à un exercice ultérieur sont également comptabilisés pour le montant qui doit être considéré comme un produit pour l'exercice ultérieur.

V. Sociétés Momentanées

L'entité intègre un certain nombre de sociétés momentanées dans les chiffres sur la base des dernières informations financières disponibles et d'un droit de propriété au prorata.

Les sociétés momentanées suivantes ont été intégrées au 31/12/2023 :

- SM Codic
- SM Jette
- SM Gastuche
- SM UP Development
- SM Brevast
- SM Deximmo

Rapport de gestion

N°	0405.966.675	C-cap 7
----	--------------	---------

AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS

RAPPORT DE GESTION

Ann. 1

Rapport des commissaires

N°	0405.966.675	C-cap 8
----	--------------	---------

RAPPORT DES COMMISSAIRES

Ann. 2

Bilan social

N°	0405.966.675	C-cap 10
----	--------------	----------

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société: 100.00 200.00

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES**TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL****Au cours de l'exercice****Nombre moyen de travailleurs**

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Temps plein	1001	18.8	7,0	11,8
Temps partiel	1002	1.0	0,0	1,0
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	19.3	7,0	12,3

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein	1011	27 131	9 712	17 419
Temps partiel	1012	809	0	809
Total	1013	27 940	9 712	18 228

Frais de personnel

Temps plein	1021			
Temps partiel	1022	0,00	0,00	
Total	1023	0,00	0,00	

Montant des avantages accordés en sus du salaire

	1033			
--	------	--	--	--

Au cours de l'exercice précédent

	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	19.9	7,5	12,4
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	30 091	12 469	17 622
Frais de personnel	1023			
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	32 845,00	13 278,00	19 567,00

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL (suite)

A la date de clôture de l'exercice

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105	19	1	19,50
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	19	1	19,5
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	7	0	7,00
de niveau primaire	1200	7	0	7,0
de niveau secondaire	1201			
de niveau supérieur non universitaire	1202			
de niveau universitaire	1203			
Femmes	121	12	1	12,50
de niveau primaire	1210	12	1	12,5
de niveau secondaire	1211			
de niveau supérieur non universitaire	1212			
de niveau universitaire	1213			
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	19	1	19,5
Ouvriers	132			
Autres	133			

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'exercice

	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Nombre moyen de personnes occupées	150	1,4	
Nombre d'heures effectivement prestées	151	2 642	
Frais pour la société	152	133 989,94	

N°	0405.966.675	C-cap 10
----	--------------	----------

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205	8	0	8,00
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	8	0	8,0
Contrat à durée déterminée	211			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212			
Contrat de remplacement	213			

SORTIES

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	9	0	9,00
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	9	0	9,0
Contrat à durée déterminée	311			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312			
Contrat de remplacement	313			
Par motif de fin de contrat				
Pension	340			
Chômage avec complément d'entreprise	341			
Licenciement	342			
Autre motif	343	9	0	9,0
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de la société comme indépendants	350			

N°	0405.966.675	C-cap 10
----	--------------	----------

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801		5811	
Nombre d'heures de formation suivies	5802		5812	
Coût net pour la société	5803	9 400,00	5813	9 462,00
dont coût brut directement lié aux formations	58031	9 400,00	58131	9 462,00
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour la société	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour la société	5843		5853	

RAPPORT ANNUEL 2023



IMMOBEL

SINCE 1863

Société Anonyme
Boulevard Anspach 1 - 1000 Bruxelles
TVA BE 0405.966.675 RPM Bruxelles



SOMMAIRE

Message du Président Exécutif.....	3
Rapport de gestion.....	5
Déclaration de gouvernance d'entreprise.....	20
Rapport de rémunération	38
Comptes consolidés et comptes statutaires abrégés.....	51
Informations non-financières	122
Renseignements généraux	123



MESSAGE DE MARNIX GALLE

Président Exécutif

Chers actionnaires, chers lecteurs,

Une fois encore, l'année 2023 a comporté son lot de difficultés et de défis. Elle a été marquée par des troubles géopolitiques et des turbulences macroéconomiques, mais aussi, en grande partie, par un ralentissement de l'économie mondiale et un resserrement de la politique monétaire. Tout cela a eu des répercussions sur le secteur de l'immobilier. Le marché résidentiel a ralenti tandis que le marché de l'investissement institutionnel pour les bureaux a marqué le pas. Vers la fin de l'année, certains signes ont laissé entrevoir une atténuation potentielle du ralentissement de notre secteur. Les analystes prédisent une reprise possible fin 2024 ou le courant de 2025. Nous sommes certes des optimistes, mais il faut se rendre à la réalité : des nouvelles tensions géopolitiques ou l'inflation persistante ont un impact immédiat sur notre secteur d'activité. Même si l'optimisme est de mise, nous savons qu'il n'est pas viable de compter uniquement sur l'espoir d'une reprise rapide. Notre engagement inébranlable consiste à rester agiles et prêts à relever tous les défis et à saisir toutes les opportunités qui pourraient se présenter. Ce principe nous a guidés tout au long de l'année 2023 et reste au cœur de notre approche pour 2024.

Permettez-moi de vous présenter nos résultats pour 2023, qui reflètent l'année difficile que nous avons connue, ainsi que les solides fondamentaux de notre entreprise et notre volonté de rester résilients face aux vents contraires.

En 2023, notre EBITDA sous-jacent a atteint 35 millions d'euros et notre bénéfice net sous-jacent a atteint 12 millions d'euros. Les résultats nets ont été impactés négativement par le coût ponctuel lié aux mesures stratégiques de réduction des coûts et aux dépréciations d'actifs pour refléter les conditions actuelles du marché.

Nous avons mis en œuvre notre changement stratégique – cesser de faire de la « croissance » une priorité pour mettre l'accent sur « l'excellence opérationnelle » – conformément à l'annonce que nous avons faite en septembre dernier. Cette transition a permis de réduire de 36 % les frais généraux annuels, qui sont ainsi passés de 50 millions d'euros à 32 millions d'euros. Malgré des coûts ponctuels s'élevant à 10 millions d'euros, ces mesures devraient produire des résultats positifs après une évolution positive des conditions du marché.

Nous avons enregistré une perte de valeur de 40 millions d'euros, qui peut être principalement attribuée aux ajustements d'appréciation des actifs en France, sur 1,7 milliard d'euros d'actifs totaux, ce qui équivaut à 2,3 % des actifs totaux. Dans l'ensemble, nous avons adopté une approche prudente dans l'évaluation des dépréciations et nous resterons vigilants sur l'appréciation des actifs.

Nous avons travaillé avec diligence pour contrôler, réduire ou évaluer avec précision l'exposition maximale aux risques dans nos projets.

Notre ratio d'endettement s'élève à 62,4 %. Il convient de noter que ce chiffre intègre les surfaces de bureaux achevées, qui génèrent annuellement 16 millions d'euros de revenus locatifs indexés via des baux à long terme. L'éventuelle cession de ces bureaux, sous réserve de conditions de marché favorables, diminuerait en conséquence le ratio d'endettement.

Notre bilan conservateur et notre situation de trésorerie saine, supérieure à 212 millions d'euros fin 2023, nous confèrent une assise financière solide. Cela permet à l'entreprise de résister aux conditions de marché actuelles et de poursuivre le développement de notre portefeuille existant.

Nous avons obtenu les permis définitifs pour une valeur brute de développement (VBD) de 311 millions d'euros, portant la VBD totale autorisée à 1,3 milliard d'euros d'ici la fin de l'année sur une VBD totale du portefeuille d'Immobel de 5 milliards d'euros. Les projets clés incluent la transformation de l'ancien Centre Monnaie en un complexe durable à usage mixte (baptisé OXY) au cœur de Bruxelles, et le développement de bureaux The Muse dans un emplacement privilégié de la capitale belge. En outre, des projets tels que Saint-Honoré et Le Pacifique à



Paris, ainsi que les développements d'Immobel Home à Liège et Tielt, soulignent notre engagement en faveur de biens immobiliers de qualité avec une valeur à long terme et une efficacité énergétique élevée, dont nous bénéficierons une fois que les volumes d'investissement reprendront. Ces actifs sont notamment privilégiés par les occupants et les investisseurs. Les délais d'obtention des permis de construire et de traitement des recours dans un environnement de plus en plus idéologique sont un sujet de préoccupation.

Je pense que nous pouvons affirmer avec confiance que, sauf événements imprévus majeurs, nos finances sont sous contrôle, notre portefeuille de projets dans des emplacements privilégiés nous distingue et notre agilité, associée à plus de 160 ans de résilience, nous permettra de traverser efficacement les situations économiques difficiles à venir.

La force motrice de chaque entreprise, ce sont ses collaborateurs. Nous avons en outre préparé notre organisation à se montrer vigilante, agile et passionnée à tout moment. J'exprime ma sincère gratitude envers tous les talents d'Immobel pour leur dévouement et leurs efforts. Je suis fier des performances de notre équipe de direction. La responsabilisation des hauts potentiels parmi nos rangs garantit un vivier de leaders compétents et prêts à saisir les opportunités futures.

Nous apprécions profondément la confiance et la fidélité de nos actionnaires, de nos partenaires et de nos parties prenantes. Les mesures que nous avons prises et tout ce que nous avons mis en place au cours de l'année écoulée signifient que, quoi qu'il arrive, chez Immobel nous sommes prêts à affronter l'avenir et à mettre à profit les opportunités qui se présentent.

Je me réjouis de tout ce que nous accomplirons ensemble dans les années à venir. Nous sommes tournés vers l'avenir, nous restons agiles et toujours préparés.

Marnix Galle
Président Exécutif

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marnix Galle".



RAPPORT DE GESTION

I. Introduction

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport de gestion d'Immobel SA/NV (la "Société"), qui contient un aperçu des performances de la Société et des principaux développements survenus au cours de l'exercice 2023 au niveau du Groupe. Ce rapport a été préparé conformément aux exigences légales énoncées dans le Code belge des sociétés et des associations (le "CSA").

1. **Situation et évolution de la situation financière de la Société**

Cette section fournit une analyse approfondie de la performance financière de la Société, en décrivant la situation financière actuelle et en détaillant l'évolution au cours de l'exercice.

2. **Événements importants survenus après la clôture de l'exercice**

Conformément aux lignes directrices réglementaires, tout événement important survenu après la fin de l'exercice est décrit plus en détail dans cette section.

3. **Circonstances ayant un impact sur le développement de la Société**

Cette section décrit les circonstances qui pourraient potentiellement avoir un impact significatif sur le développement de la Société.

4. **Informations relatives à une offre publique d'achat**

En cas d'offre publique d'achat, l'engagement de transparence de la Société garantit que les actionnaires disposent des informations nécessaires pour prendre des décisions éclairées dans de telles circonstances.

5. **Justification de l'indépendance et de la compétence du comité d'audit et de risque**

Une justification détaillée de l'indépendance et de la compétence des membres du Comité d'Audit et de Risque en matière de comptabilité et d'audit est présentée dans cette section.

6. **Informations non financières**

Les informations non financières seront présentées dans un chapitre spécifique intitulé Lexique (page 123).

7. **Conflit d'intérêts intragroupe**

En cas de conflit d'intérêts intragroupe, cette section présente la décision pertinente, des extraits du procès-verbal du conseil d'administration et l'évaluation de l'auditeur dans le cadre du rapport annuel.

8. **Déclaration de gouvernance d'entreprise**

Les détails relatifs à la gouvernance d'entreprise seront exposés dans une déclaration spécifique (page 20).



II. Situation et évolution de la situation financière de la Société

Immobel a clôturé ses comptes annuels le 31 décembre 2023.

Immobel continue à s'adapter à un marché difficile et anticipe une reprise du marché en 2025.

- EBITDA sous-jacent¹ de 35 millions d'euros, résultat net sous-jacent² de 12 millions d'euros
- Situation de la trésorerie³ à 212 millions d'euros.
- Les frais généraux ont été réduits de 36 % pour atteindre 32 millions d'euros par an, avec un coût unique de 10 millions d'euros pour ces mesures à engager cette année.
- Coût moyen de la dette 3,7 % dont plus de 90 % sont couverts ou fixés jusqu'à la fin de 2025
- Actif total de 1,7 milliard d'euros, déprécié à hauteur de 40 millions d'euros⁴ (2,3 % de l'actif total)
- 78 % du portefeuille est constitué de projets résidentiels, dont plus de 70 % sont situés en Belgique et au Luxembourg
- Autorisations finales pour des projets d'une valeur brute de développement⁵ de 311 millions d'euros, la valeur brute de développement totale autorisée s'élevant à 1,3 milliard d'euros sur un portefeuille de valeur brute de développement totale de 5 milliards d'euros
- Ratio d'endettement⁶ de 62,4 %, aucun refinancement d'entreprise n'étant prévu pour 2024 et avec 16 millions⁷ d'euros de revenus locatifs annuels provenant de baux à long terme

Au cours du second semestre de l'année 2023, les marchés immobiliers mondiaux ont poursuivi leur ralentissement, qui s'explique par la persistance d'un contexte macroéconomique défavorable et les actuelles turbulences géopolitiques. Certains indicateurs, notamment l'éventualité d'une baisse des taux d'intérêt plus tard dans l'année, laissent présager une reprise des marchés en 2025. La société continue de se concentrer sur l'excellence opérationnelle, la gestion rigoureuse des risques et la préservation d'un bilan sain et d'une forte liquidité.

III. Développement des entreprises (art. 3:6 § 1, 1° et art. 3:32, 1° CSA)

A. Développement des affaires au niveau du Groupe

Le marché de l'immobilier résidentiel en Belgique a bien résisté. Bien que les volumes de transactions aient diminué, les prix de vente ont enregistré une tendance à la hausse. Des projets tels que l'îlot Saint-Roch, O'Sea ou le site de Slachthuis ont été couronnés de succès en 2023 et continuent à montrer du potentiel pour 2024, à l'instar du projet Oxy, récemment lancé à Bruxelles. Les marchés résidentiels en Allemagne, au Luxembourg et en France restent confrontés à un marché affaibli. Immobel ayant déjà vendu 91 % de ces projets résidentiels clés sur ces marchés, l'encours reste minime.

Les ventes d'immeubles de bureaux sont au point mort, mais les immeubles achevés et invendus d'Immobel sont presque entièrement loués, générant 16 millions d'euros de revenus locatifs annuels. Le projet OXY à Bruxelles en est un excellent exemple, avec, d'une part, un taux d'occupation de 70 % pour ses espaces de bureaux (bail à long terme avec Engie) et, d'autre part, une location à long terme de la totalité de l'espace hôtelier à Motel One. En outre l'indexation de ces loyers joue un rôle important pour contrer la hausse des taux de capitalisation. Les immeubles de bureaux d'Immobel sont des bureaux verts, caractérisés par une grande efficacité énergétique et situés à des emplacements de choix. L'offre de ce type de projets est faible tandis que la demande de location est forte, avec des loyers de premier ordre en constante augmentation.

Immobel et Proximus ont convenu de prolonger le délai pour la vente des tours Proximus, Immobel conservant le droit d'exclusivité pour la conclusion de l'opération. Cette prolongation a permis à Immobel de maintenir un bilan sain, de réduire les frais d'intérêt et de disposer d'un temps précieux pour évaluer l'évolution du marché de la vente de bureaux.

L'entreprise est passée d'une stratégie de « croissance » à une stratégie d'« excellence opérationnelle », ce qui a permis de réduire de 36 % les frais généraux annuels, qui sont passés de 50 millions d'euros à 32 millions d'euros. Nous nous concentrons plus que jamais sur l'obtention des permis pour nos projets, l'avancement de la construction et la poursuite des contrats de location ou de vente, générant ainsi de la valeur tout au long du processus. Cette réorientation stratégique devrait avoir un impact positif sur nos résultats lorsque le marché se redressera.

Le point sur la situation financière

Les résultats de l'exercice 2023 reflètent l'environnement difficile auquel le marché immobilier a été exposé. En 2023, l'EBITDA sous-jacent était de 35 millions d'euros (vue interne⁸) et de 21 millions d'euros en vue externe, avec un résultat net sous-jacent de 12 millions d'euros et un résultat net de -38 millions d'euros. Les résultats



nets ont subi l'impact négatif d'un coût unique de 10 millions d'euros lié à des mesures stratégiques de réduction des coûts.

Une dépréciation de 40 millions d'euros a été enregistrée sur 1,7 milliard d'euros d'actifs totaux (comptabilisés au prix), ce qui équivaut à 2,3 % des actifs totaux. Ces pertes de valeur résultent principalement de l'ajustement final réalisé sur la valeur estimative de biens résidentiels situés en France.

Grâce à un bilan prudent et à une position de liquidité saine de plus de 212 millions d'euros à la fin de l'année 2023, ImmoBel dispose d'une solide assise financière pour faire face aux actuelles conditions de marché et poursuivre le développement de son portefeuille existant.

La société a obtenu des permis définitifs pour une valeur brute de développement (VBD) de 311 millions d'euros, portant la VBD licite totale à 1,3 milliard d'euros à la fin de l'année 2023 sur une VBD totale du portefeuille d'ImmoBel de 5 milliards d'euros. Il convient de noter que des permis définitifs totalisant 254,2 millions d'euros en valeur brute de développement ont été obtenus immédiatement après la conclusion de l'exercice 2023 ou le seront bientôt.

À la clôture de l'exercice 2023, le ratio d'endettement est de 62,4 %. Ce chiffre comprend également les espaces de bureaux achevés qui génèrent actuellement 16 millions d'euros de revenus locatifs indexés grâce à des baux à long terme. Le ratio d'endettement diminuerait en cas de cession de ces bureaux, une opération qui dépendra de conditions de marché plus favorables. En outre, ImmoBel a recours à divers instruments financiers, notamment des swaps de taux d'intérêt, pour couvrir son exposition aux taux d'intérêt variables. Cette approche d'atténuation des risques aide à maintenir le coût moyen de la dette à 3,7%.

Le point sur l'ESG

La société a intensifié ses préparatifs concernant la directive sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises et les lignes directrices sur la taxonomie européenne. Notre approche solide en matière d'ESG, qui s'est traduite par des certifications plus nombreuses, l'adoption de combustibles non fossiles et un engagement accru des parties prenantes, nous a valu une notation GRESB de 5 étoiles et un score de 95 dans la catégorie « Développement »



B. Commentaires sur les états financiers consolidés

A) Indicateurs clés

CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ PAR PAYS (EN MILLIONS D'EUROS)

	AVANT IFRS 11	APRÈS IFRS 11
Belgique	106.69	88.62
Grand-Duché de Luxembourg	23.34	14.99
France	55.18	43.96
Pologne	0.72	0.72
Allemagne	3.45	3.45
Royaume-Uni	0.44	0.87
Total	189.82	152.61

STOCKS CONSOLIDÉS PAR PAYS (EN MILLIONS D'EUROS)

	AVANT IFRS 11	APRÈS IFRS 11
Belgique	814.75	484.53
Grand-Ducy de Luxembourg	212.98	206.43
France	234.92	210.01
Pologne	143.1	102.89
Allemagne	111.61	111.62
Espagne	20.91	2.69
Total	1538.27	1118.17



B) Comptes consolidés

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

	NOTES	12/31/2023	12/31/2022
REVENUS OPÉRATIONNELS		162 843	243 875
Chiffre d'affaires	2	152 615	227 228
Revenus locatifs	3	3 763	9 078
Autres revenus opérationnels	4	6 465	7 569
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-189 217	-293 573
Coût des ventes	5	-137 430	-208 866
Frais de commercialisation			- 204
Frais d'administration	6	-51 788	-84 503
Frais d'administration - Autres	6	-51 788	-40 714
Frais d'administration - Dépréciation du Goodwill	6		-43 789
PROFIT OPÉRATIONNEL		-26 374	-49 698
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		3 001	67 181
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	7	3 001	67 181
PROFIT OPÉRATIONNEL ET PART DANS LE RESULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES, NET D'IMPÔT		-23 373	17 483
Produits d'intérêt		10 513	4 398
Charges d'intérêt		-9 865	-4 272
Autres produits financiers		1 847	103
Autres charges financières		-4 447	-4 584
COUTS FINANCIERS NET	8	-1 952	-4 355
PROFIT AVANT IMPÔTS		-25 326	13 128
Impôts	9	-12 261	-2 755
PROFIT DE LA PERIODE		-37 587	10 373
Parts ne donnant pas le contrôle		836	- 350
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		-38 423	10 723
PROFIT DE LA PERIODE		-37 587	10 373
Autres éléments du résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		-2 164	5 524
Ecart de conversion		1 238	1 779
Cash flow hedging		-3 402	3 745
Autres éléments du résultat global - éléments qui ne feront pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		271	111
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies	23	271	111
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RESULTAT GLOBAL		-1 893	5 635
PROFIT GLOBAL DE LA PÉRIODE		-39 479	16 008
Parts ne donnant pas le contrôle		648	544
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		-40 127	15 464
BENEFICE PAR ACTION (EUR) (BASE/DILUÉ)	10	-3.85	1.08



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

ACTIFS	NOTES	12/31/2023	12/31/2022
ACTIFS NON COURANTS		367 090	362 294
Immobilisations incorporelles	11	1 693	1 357
Immobilisations corporelles	12	3 425	4 122
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	13	9 017	9 937
Immeubles de placement	14	60 146	67 686
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	15	167 312	144 891
Avances aux coentreprises et entreprises associées	15	109 209	111 527
Actifs d'impôts différés	16	13 455	21 733
Autres actifs financiers non courants		1 422	
Garanties et cautions en espèces		1 411	1 041
ACTIFS COURANTS		1 361 198	1 385 733
Stocks	17	1 118 165	985 726
Créances commerciales	18	24 198	17 591
Actifs de contrats	19	22 480	42 148
Créances fiscales		1 986	988
Acomptes et autres créances	20	49 042	56 217
Avances aux coentreprises et entreprises associées	15	10 551	3 450
Autres actifs financiers courants		2 696	3 687
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21	132 080	275 926
TOTAL DES ACTIFS		1 728 289	1 748 027

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	12/31/2023	12/31/2022
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		501 675	573 140
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		484 798	556 552
Capital		97 257	97 257
Résultats non distribués		383 151	456 249
Réserves		4 390	3 046
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		16 877	16 588
PASSIFS NON COURANTS		815 709	744 480
Pensions et obligations similaires	23	144	567
Impôts différés	16	22 676	21 136
Dettes financières	21	787 946	722 777
Instruments financiers dérivés	21	4 943	
PASSIFS COURANTS		410 906	430 408
Provisions	24	3 802	3 829
Dettes financières	21	176 182	179 723
Dettes commerciales	25	80 718	98 384
Passifs de contrats	26	81 549	51 485
Dettes fiscales		2 154	13 057
Dettes sociales, TVA et autres dettes fiscales	27	12 486	20 021
Charges à payer et autres montants à payer	27	28 771	34 339
Avances des entreprises et entreprises associées	15	25 244	29 570
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 728 289	1 748 027



C) Comptes de la société ImmoBel SA

Compte de résultat

Le bénéfice d'exploitation s'élève à 0,30 million d'euros pour l'exercice écoulé.

Le résultat financier s'élève à 88,53 millions d'euros, soit le montant net des charges d'intérêts sur les financements du Groupe (obligations et lignes de crédit), des plus-values sur cessions de filiales, des produits d'intérêts sur les prêts aux différentes filiales, principalement générés par les dividendes...

L'exercice financier d'ImmoBel s'est clôturé par un bénéfice net avant impôts de 88,84 millions d'euros.

Bilan

Le total du bilan s'élève à 1 033,74 millions d'euros et se compose principalement d'investissements financiers dans des filiales et de créances sur ces filiales (908,68 millions d'euros), du stock de projet détenu directement par ImmoBel SA (38,88 millions d'euros), d'actions propres (1,14 million d'euros) et liquidités et équivalent de liquidités (58,78 millions d'euros).

Les fonds propres s'élèvent à 419,99 millions d'euros au 31 décembre 2023. Le passif se compose principalement de dettes à long terme (560,57 millions d'euros) et de dettes à court terme (43,37 millions d'euros).

Affectation des résultats

Le bénéfice à affecter, compte tenu du montant reporté de l'année précédente, s'élève à 215,56 millions d'euros.

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 18 avril 2024 de distribuer un dividende brut de 1,20 EUR par action en circulation pour l'année 2023 en la forme de dividende optionnel. La décision finale sur le moment du paiement et les termes et modalités du dividende optionnel sera prise par le conseil d'administration dans le cadre de l'assemblée générale du 18 avril 2024.

Principaux risques et incertitudes

Le Groupe est confronté aux risques et incertitudes inhérents au secteur de la promotion immobilière ainsi qu'à ceux liés à la situation macroéconomique et géopolitique globale.

De manière non exhaustive, au moins les facteurs de risque suivants sont pertinents pour la Société, ses activités et ses résultats financiers :

FACTEURS DE RISQUE PROPRES A IMMOBEL

Risques liés aux activités commerciales et aux secteurs d'activité d'ImmoBel

Les difficultés liées aux projets de développement d'ImmoBel, en particulier les retards dus aux difficultés d'obtention des permis et à l'inflation, peuvent avoir un impact sur les résultats au niveau des projets et, par conséquent, sur les performances et la situation financière globale d'ImmoBel.

Les projets de développement sont généralement soumis à une série de risques (spécifiques au projet et généraux), qui peuvent entraîner, entre autres, une livraison tardive du projet et, par conséquent, un allongement de la période de développement, un dépassement du budget, un manquement aux obligations contractuelles, une perte ou une diminution des revenus escomptés du projet, voire, dans certains cas, sa cessation effective.

Le Groupe acquiert principalement des terrains ou des actifs immobiliers existants pour développer ses projets sans que les permis requis soient en vigueur avant l'acquisition. Les projets du Groupe sont donc soumis au risque de changements dans les réglementations urbanistiques et environnementales pertinentes et, surtout, à l'obtention de permis d'urbanisme et/ou de permis d'environnement sous une forme compatible avec le plan et le concept du projet au moment de l'acquisition. La réalisation de tout projet peut donc être affectée défavorablement par (i) les difficultés et/ou le défaut d'obtention, de maintien ou de renouvellement des permis nécessaires, (ii) les retards dans l'obtention, le maintien ou le renouvellement des permis pertinents et (iii) les difficultés ou l'impossibilité de se conformer aux termes et conditions des permis. En outre, un permis peut faire l'objet d'un recours en suspension et/ou en annulation par toute personne intéressée, ce qui peut entraîner des suspensions et/ou des retards (importants) dans le développement et, en fin de compte, retarder la vente d'un projet et, par conséquent, avoir un impact négatif sur la situation financière du Groupe.

D'autres facteurs qui peuvent avoir un impact sur le développement des projets du Groupe sont les retards dus à des conditions météorologiques défavorables, des conflits de travail au niveau des entrepreneurs, des défauts et retards dans le processus de construction, des problèmes avec les contreparties, accidents sur ou autour du site de construction, des difficultés techniques imprévues et la destruction partielle ou totale des projets.

En outre, le Groupe est affecté par l'augmentation de l'inflation de ces dernières années. Celle-ci a eu un impact sur le Groupe par le biais de l'augmentation des prix des produits de base, des coûts matériels et immatériels, ce qui a exercé une pression sur les marges d'ImmoBel. Ces facteurs peuvent avoir un impact sur le rendement attendu des projets et donc sur les résultats opérationnels d'ImmoBel, sans préjudice des mesures d'atténuation



prises par le Groupe pour essayer de réduire au maximum l'impact de ces facteurs (par exemple, l'augmentation des prix de sortie, la conclusion d'accords contractuels avec des prix fixes, etc.). Les tensions géopolitiques mondiales persistantes ont encore aggravé cette tendance. Toute augmentation future de l'inflation pourrait exercer une pression supplémentaire sur les marges d'Immobel.

L'évolution des conditions de marché sur les marchés où se trouve le portefeuille d'Immobel peut avoir un impact négatif sur la valeur du portefeuille et, par conséquent, sur la situation financière d'Immobel.

Les revenus d'Immobel dépendent dans une large mesure du volume et de la valeur de sortie de ses projets immobiliers. Par conséquent, les résultats d'Immobel peuvent fluctuer considérablement d'une année à l'autre en fonction du nombre de projets qui peuvent être mis sur le marché en vue de leur cession et de leur valeur de sortie finale.

A cet égard, Immobel est exposée aux conditions économiques nationales et internationales ainsi qu'à d'autres événements et circonstances qui affectent les marchés dans lesquels le portefeuille de développement immobilier d'Immobel est situé : le marché de l'immobilier de bureau en Belgique (principalement à Bruxelles), au Luxembourg, en Pologne, en France et au Royaume-Uni ; le marché de l'immobilier résidentiel (logements et terrains nus) en Belgique, en France, au Luxembourg, en Allemagne et en Pologne, ainsi que le marché des loisirs et de l'immobilier résidentiel en Espagne.

Des changements dans les principaux indicateurs macroéconomiques (tels que le produit intérieur brut ou les taux d'intérêt) ou un ralentissement économique général dans un ou plusieurs marchés d'Immobel ou à l'échelle mondiale ou en raison de la nature incertaine et de la durée des situations géopolitiques actuelles et de la volatilité du marché qui en résulte, pourraient entraîner une baisse de la demande d'immeubles de bureaux, d'immeubles résidentiels ou de terrains à bâtir, des taux d'occupation plus élevés et un risque accru de défaillance des prestataires de services, des entrepreneurs en construction, des locataires et d'autres contreparties. Ces changements pourraient en particulier avoir un impact sur les projets du Groupe dont le délai d'exécution est plus long.

En outre, il n'y a aucune certitude qu'une fois sur le marché, Immobel trouve un acheteur pour un projet (ou une partie de celui-ci) ou que le transfert se fasse à des conditions convenables ou attendues. Immobel pourrait également rencontrer des difficultés dans la recherche de locataires convenables et en ce qui concerne le suivi des baux avant la cession d'un projet. Enfin, Immobel a des projets où un actif en cours de développement est pré-loué ou pré-vendu à un tiers et où Immobel pourrait encourir des responsabilités si et quand ces projets ne sont pas achevés dans les délais convenus ou à une date butoir.

L'un ou l'autre de ces risques pourrait réduire les revenus des projets du Groupe et la demande pour ces projets en général, ce qui pourrait à son tour affecter de manière significative la valeur du portefeuille immobilier d'Immobel et, par conséquent, sa situation financière et ses perspectives de développement.

Une stratégie de développement et d'investissement et des hypothèses et évaluations sous-jacentes inappropriées peuvent avoir un impact sur la demande et, par conséquent, sur les revenus d'Immobel.

Lors de la prise de décisions stratégiques concernant les investissements dans le développement immobilier, Immobel doit procéder à certaines évaluations et hypothèses concernant les conditions économiques futures, les tendances du marché et d'autres conditions qui pourraient avoir une incidence sur la performance du projet et le rendement potentiel de l'investissement au moment de l'achèvement d'un projet. Par exemple, Immobel vise à développer ses projets dans des emplacements de premier choix, qui peuvent évoluer au fil du temps en raison de divers facteurs (y compris en raison de changements (géo)politiques et de l'instabilité).

Les risques liés à l'exactitude des évaluations et des hypothèses spécifiques dépendent d'un certain nombre de variables et peuvent être encore plus menaçants et importants dans le cas de projets à long terme, car il est plus difficile de prévoir ces variables sur une longue période.

En outre, Immobel peut ne pas tenir compte de tous les facteurs pertinents pour prendre une décision éclairée ou les évaluations et hypothèses d'Immobel peuvent ne pas se réaliser en pratique.

Prendre les bonnes décisions stratégiques en matière d'investissements dans la promotion immobilière et faire les bonnes évaluations et hypothèses sur les tendances et conditions (futures) du marché est un facteur clé pour le succès des activités d'Immobel. Si Immobel prend la mauvaise décision stratégique, utilise les mauvais facteurs ou pas tous les facteurs pertinents, ou si les évaluations ou les hypothèses ne s'avèrent pas exactes, cela peut avoir un impact sur les revenus d'Immobel pour ses projets (par le biais de cessions ou de locations) et sur la demande pour ces projets en général, et, par conséquent, avoir un effet négatif sur les activités, les résultats d'exploitation, la situation financière et les perspectives d'Immobel.



Les variations des taux d'intérêt peuvent avoir un impact sur des facteurs tels que la demande et le rendement des projets de développement d'Immobel.

Une variation des taux d'intérêt peut avoir un impact sur la demande de biens immobiliers en tant que classe d'actifs et sur les projets d'Immobel dans les différents segments où elle est active.

Des taux d'intérêt plus élevés entraînent une augmentation des coûts annuels des prêts, ce qui a un impact direct sur la capacité d'un acheteur à emprunter de l'argent pour l'achat d'un bien immobilier, ce qui exerce une pression sur la demande de biens immobiliers. Une variation des taux d'intérêt peut affecter le rendement attendu par les investisseurs, ce qui peut avoir un impact sur le prix de vente d'une transaction. La hausse des taux d'intérêt a pour effet général que d'autres catégories d'investissement, telles que les obligations et les titres de créance, produisent un rendement plus élevé et deviennent donc plus avantageux qu'un investissement dans l'immobilier. Cela peut faire baisser la demande de biens immobiliers.

En outre, les projets de développement d'Immobel sont généralement soumis à des risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt, par exemple l'impact sur les coûts de développement. Non seulement l'impact direct de l'augmentation des coûts financiers, mais aussi l'impact indirect de l'augmentation des coûts financiers sur d'autres intrants. La hausse des taux d'intérêt peut en outre entraîner une augmentation des coûts de financement pour le Groupe.

Si les taux d'intérêt restent à leur niveau élevé actuel ou augmentent encore, cela peut continuer à avoir un impact important (ou cet impact peut même être exacerbé) sur la capacité d'Immobel à vendre ses projets aux rendements escomptés et peut également, avec un effet différé, avoir un impact sur la valeur du portefeuille de développement immobilier d'Immobel.

Les activités de développement et/ou d'investissement d'Immobel peuvent être affectées négativement par le fait que des contreparties n'honorent pas leurs obligations et/ou par des désaccords avec des partenaires ou des co-investisseurs.

Dans le cadre de ses activités de développement, Immobel est soumise au risque qu'une contrepartie, telle que l'acheteur d'un projet pré-vendu, l'entrepreneur (général), l'architecte ou un autre prestataire de services, n'honore pas ou n'honore pas à temps ses obligations contractuelles. Bien qu'Immobel cherche à se diversifier dans le cadre de son processus de sélection des contreparties et du suivi de leurs performances, l'incapacité d'une contrepartie à honorer ses obligations contractuelles pourrait avoir un impact sur le planning et les coûts du projet d'Immobel, sur sa capacité à exécuter ses propres obligations contractuelles et, par conséquent, sur sa situation opérationnelle ou financière (par exemple, lorsqu'un entrepreneur général ne respecte pas ses obligations contractuelles, cela pourrait retarder les travaux de construction, avoir un impact sur le planning et/ou les coûts de l'ensemble du projet et, par conséquent, sur les résultats opérationnels et financiers d'Immobel). En outre, en cas d'insolvabilité d'un (des) entrepreneur(s) général(aux) ou d'un architecte, le risque que le Groupe soit tenu responsable au titre de la responsabilité civile décennale en vertu du droit belge (ou de dispositions légales équivalentes dans d'autres pays où Immobel est active), en lieu et place de ces entrepreneurs ou architectes, s'en trouverait considérablement accru.

Dans le cadre de sa stratégie commerciale, Immobel recherche activement des investissements conjoints dans des biens immobiliers et des actifs avec des tiers et a l'intention d'acheter et de développer des biens immobiliers dans le cadre de joint-ventures ou de partenariats avec les vendeurs des biens immobiliers, d'autres promoteurs ou des investisseurs financiers, dans certains cas en tant qu'actionnaire minoritaire.

La propriété conjointe de biens immobiliers peut, dans certaines circonstances, comporter des risques supplémentaires, tels que (i) la possibilité pour Immobel d'encourir des responsabilités à la suite d'actions entreprises par l'un de ces partenaires ou co-investisseurs ou leur incapacité à honorer leurs obligations contractuelles et (ii) le fait que les partenaires ou co-investisseurs de la Société peuvent avoir des divergences d'opinion concernant le développement ou la vente des biens immobiliers de la Société, la stratégie de la Société, sa gestion ou leurs droits en cas de résiliation ou de désinvestissement de la Société. De telles circonstances peuvent avoir pour effet de soumettre les actifs de la Société commune ou du partenariat à des responsabilités inattendues. Dans le cadre de ces accords, Immobel peut ne pas avoir le pouvoir d'exercer un contrôle sur la Société et, dans certaines circonstances, une divergence d'opinion avec son partenaire ou co-investisseur peut conduire à une impasse qui peut avoir, ou entraîner, un impact négatif sur la valeur de son (ses) actif(s), les opérations et la rentabilité de la joint-venture ou du partenariat et, en fin de compte, la situation financière d'Immobel.

Risques liés à la situation financière d'Immobel

Immobel pourrait ne pas être en mesure de maintenir un niveau de liquidité suffisant et/ou d'attirer et de maintenir le financement nécessaire à des conditions favorables.



Le développement des projets du Groupe nécessite des investissements importants qui sont principalement financés par des fonds propres et des facilités de crédit au niveau des projets. Au niveau du Groupe, ImmoBel est financé par des fonds propres, des obligations et des facilités de crédit.

Le Groupe pourrait ne pas être en mesure de renouveler les accords de financement existants ou les financements existants pourraient être annulés. Le Groupe pourrait en outre ne pas être en mesure d'attirer de nouveaux financements ou de négocier et de conclure de nouveaux accords de financement à des conditions commercialement souhaitables.

En outre, les conventions de crédit existantes du Groupe comprennent également certains engagements. Le non-respect de ces engagements peut entraîner un cas de défaut en vertu des obligations ou des conventions de crédit concernées, ainsi qu'un défaut croisé de différents financements.

Tout au long de l'année 2023, le Groupe a pris diverses mesures pour renforcer sa position de liquidité et réduire ses frais généraux (notamment en réduisant l'équipe responsable du développement de petits projets résidentiels en France et en transférant son activité de gestion d'investissements immobiliers de Londres à Bruxelles).

Si le Groupe n'est pas en mesure de maintenir un niveau de liquidité suffisant et/ou d'obtenir le financement nécessaire à des conditions favorables, il pourrait ne pas être en mesure de réaliser certains investissements ou de mener à bien certains projets, ou être confronté à d'importants défis à cet égard. Cela pourrait avoir un effet négatif important sur les flux de trésorerie et les résultats d'ImmoBel.

Les fluctuations des taux d'intérêt d'ImmoBel pourraient avoir un impact important sur ses résultats financiers.

Compte tenu de son endettement actuel et futur, ImmoBel est affectée par une variation à court ou à long terme des taux d'intérêt, par les marges de crédit prises par les banques et par les autres conditions de financement.

Le financement d'ImmoBel est principalement assuré sur la base de taux d'intérêt à court terme (basés sur les taux EURIBOR pour un à douze mois). ImmoBel couvre la majeure partie de son exposition aux taux d'intérêt variables à court terme, ce qui réduit l'exposition aux variations des taux d'intérêt à court terme. ImmoBel reste exposée aux fluctuations des taux d'intérêt à plus long terme.

Risques juridiques et réglementaires

En raison de la nature et du cadre réglementaire des activités qu'elle exerce, la Société est confrontée à un risque accru de responsabilité pour des questions environnementales concernant son portefeuille de développement immobilier.

Les activités et le portefeuille de développement immobilier d'ImmoBel sont soumis à diverses lois et réglementations dans les pays où elle opère concernant la protection de l'environnement, y compris, mais sans s'y limiter, la réglementation de la qualité de l'air, du sol et de l'eau, les contrôles des substances dangereuses ou toxiques et les directives relatives à la santé et à la sécurité. En raison de la nature des activités d'ImmoBel et des responsabilités importantes qui peuvent potentiellement découler de violations des lois environnementales, ImmoBel est confrontée à un risque de manquement accru en ce qui concerne ces lois et réglementations.

ImmoBel peut être tenue de payer des frais d'assainissement (et, dans certaines circonstances, des frais de suivi) pour tout bien immobilier contaminé qu'elle possède actuellement ou qu'elle a pu posséder dans le passé. En outre, les biens immobiliers contaminés peuvent perdre de leur valeur. En tant que promoteur immobilier, ImmoBel peut également faire l'objet d'actions en justice et de réclamations, encourir des amendes ou d'autres pénalités pour tout manquement au respect de l'environnement et être responsable des coûts de remise en état. L'un ou l'autre de ces risques peut nuire considérablement à la réputation d'ImmoBel (entraînant une baisse des ventes ou une diminution de la capacité à acquérir de nouveaux projets de développement intéressants) et peut avoir un effet négatif important sur la situation financière, les activités et les perspectives du Groupe.

ImmoBel peut faire l'objet de litiges, y compris d'éventuelles demandes de garantie relatives à la location, au développement ou à la vente de biens immobiliers.

Dans le cours normal des activités d'ImmoBel, des actions en justice, des réclamations contre et par ImmoBel et ses filiales et des procédures d'arbitrage impliquant ImmoBel et ses filiales peuvent survenir. ImmoBel est spécifiquement soumise à de nombreuses lois complexes et en évolution rapide (y compris les lois environnementales) qui peuvent donner lieu à divers types de litiges. En outre, en raison de la nature de ses activités, ImmoBel est impliquée dans des relations avec un large éventail de contreparties (vendeurs ou acheteurs de biens immobiliers, locataires, entrepreneurs et sous-traitants, employés actuels ou anciens...) ou de tiers qui peuvent entamer des procédures. De telles procédures pourraient avoir un effet négatif important sur les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation et les perspectives d'ImmoBel.



Immobel peut également faire l'objet de réclamations en garantie en raison de défauts de qualité ou de titres liés à la location et à la vente de ses biens immobiliers. Cette responsabilité peut s'appliquer à des défauts dans les biens immobiliers qui étaient inconnus d'Immobel mais qui auraient pu, ou auraient dû, être détectés. Elle peut également faire l'objet d'actions en justice et de réclamations de la part des acquéreurs de ses biens immobiliers en raison de la violation des déclarations et des garanties données par Immobel au moment de l'aliénation.

Tout litige de ce type peut donner lieu à des demandes substantielles de dommages et intérêts ou d'autres paiements. Les litiges peuvent également faire l'objet d'une publicité négative, que les allégations soient fondées ou que le Groupe soit finalement reconnu responsable, ou non. En conséquence, de telles procédures pourraient avoir un effet négatif sur les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation et les perspectives du Groupe.

IV. Événements importants survenus après la clôture de l'exercice (art. 3:6 § 1, 2° et art. 3:32, 2° CSA)

Nihil

V. Circonstances susceptibles d'exercer une influence significative sur le développement de la société (art. 3:6 § 1, 3° et 3:32, 3° CSA)

Principaux jugements et estimations

À la connaissance des administrateurs, il n'existe aucune circonstance susceptible d'exercer une influence significative sur le développement de la Société. En ce qui concerne les troubles géopolitiques et économiques qui affectent la situation économique et les résultats financiers de la Société, le conseil d'administration de la Société évalue en permanence l'hypothèse de la continuité de l'exploitation de la Société sur la base d'un scénario de base qui est mis à jour régulièrement.

Poursuite de l'activité

Les turbulences géopolitiques et économiques continuent d'avoir un impact sur l'activité de la Société et sur le secteur dans son ensemble. Pour se prémunir contre ces conditions de marché, la Société dispose d'une position de liquidité de 212 millions d'euros à la fin du mois de décembre 2023 pour faire face aux conditions de marché actuelles.

Sur la base des lignes de crédit disponibles et engagées et des liquidités disponibles, et compte tenu du scénario de base, le conseil d'administration de la Société est d'avis que la Société peut maintenir l'hypothèse de la continuité de l'exploitation.

VI. Justification de l'indépendance et de la compétence d'au moins un membre du Comité d'Audit et des Risques (art. 3:6 §1, 9° et art. 3:32, 6° CSA)

A l'exception de Michèle SIOEN¹, tous les membres du Comité d'Audit et des Risque (actuellement composé de Pierre NOTHOMB², Patrick ALBRAND³, Wolfgang de LIMBURG STIRUM⁴ et Michele SIOEN⁵) satisfont aux critères d'indépendance énoncés à l'article 7:87 du CSA ainsi qu'à la disposition 3:5 du Code de gouvernance d'entreprise 2020. Tous les membres susmentionnés (à l'exception de Michèle SIOEN) siègent au conseil d'administration et au Comité d'Audit et des Risque de la Société en tant qu'administrateurs indépendants.

Tous les membres du Comité d'Audit et des Risque de la Société sont titulaires de diplômes universitaires, occupent des postes d'administrateurs dans des Groupes internationaux et, à ce titre, exercent des mandats dans les comités d'audit d'autres entreprises et organisations.

¹ En sa qualité de représentante permanente de M.J.S. Consulting BV.

² En sa qualité de représentant permanent de PIERRE NOTHOMB SRL.

³ En sa qualité de représentant permanent de Skoanez SAS.

⁴ En sa qualité de représentant permanent de LSIM SA.

⁵ En sa qualité de représentante permanente de M.J.S. Consulting BV.



VII. Informations complémentaires

Pour autant que cela soit nécessaire, le conseil d'administration de la Société réitère :

- que la Société n'a pas créé de succursales (art. 3:6 §1, 5° CSA) et
- que, compte tenu des résultats de la Société, rien ne justifie l'application des règles comptables de continuité (art. 3:6 §1, 6° CSA).

En outre, le conseil d'administration de la Société confirme qu'au cours de l'exercice écoulé :

- il n'a pas été décidé d'augmenter le capital de la Société dans le cadre du capital autorisé (article 7:203 CSA); et
- qu'Immobel n'a pas vendu d'actions propres au cours de l'année de référence (art. 7:220 §2 CSA) en dehors de l'acquisition d'actions dans le cadre de la rémunération variable au cours de l'année de référence.

VIII. Application des procédures relatives aux conflits d'intérêts

Le conseil d'administration de la Société signale qu'au cours de l'exercice financier considéré, la procédure de conflit d'intérêts prescrite par les articles 7:96 et 7:97 du CSA a été appliquée à trois reprises.

Le conseil d'administration a appliqué la procédure de conflit d'intérêts lorsqu'il a pris la décision de valider l'enveloppe de rémunération et la politique de rémunération le 9 mars, le 21 juin et le 13 décembre 2023.

Vous trouverez ci-dessous un extrait des procès-verbaux du conseil d'administration concernant cette décision :

Conseil d'administration du 9 mars 2023

"Avant le début des délibérations, A³ Management BV, représenté par Marnix Galle, a déclaré qu'elle avait un conflit d'intérêts potentiel, tel que défini à l'article 7:96 du CSA, en ce qui concerne ce point de l'ordre du jour.

Ce conflit d'intérêts potentiel est dû au fait qu'A³ Management bv, représentée par Marnix Galle, qui est le président exécutif / CEO de la Société, sera le bénéficiaire de la rémunération qui sera décidée par le conseil d'administration.

Conformément à l'article 7:96, le l'auditeur légal des comptes de la Société sera informé de l'existence du conflit d'intérêts.

Marnix Galle quitte la réunion. Il n'a pas participé aux délibérations ni aux résolutions.

c) Mise à jour des rémunérations individuelles.

Le président du Comité des Rémunérations a commenté la proposition de rémunération révisée pour le rôle de CEO, telle qu'elle a été préparée par le Comité des Rémunérations et à la suite de l'exercice de comparaison effectué par Deloitte.

Salaire de base

Actuel

Proposé

Changement

Marnix Galle

800.000	700.000	-100.000
---------	---------	----------

Cette proposition n'inclut pas la rémunération pour le rôle de président du conseil d'administration, qui vient s'y ajouter. Les administrateurs ont réfléchi à la proposition de révision du salaire de base du CEO, compte tenu de l'évolution du marché actuel. La diminution vise à aligner davantage la rémunération du CEO sur l'indice de référence pertinent.



Résolution : Sur proposition des membres du Comité des Rémunérations, les administrateurs indépendants participant au vote ont décidé à l'unanimité de réduire la rémunération du CEO comme suit à compter du 1/1/2023."

Conseil d'administration du 21 juin 2023 :

"Avant le début des délibérations, A3 Management bv, représentée par Marnix Galle, a déclaré avoir un conflit d'intérêts potentiel, tel que défini à l'article 7:96 du CSA, en ce qui concerne ce point de l'ordre du jour. Ce conflit d'intérêts potentiel résulte du fait qu'A3 Management bv, représentée par Marnix Galle, est le président exécutif / CEO de la Société sera le bénéficiaire de la rémunération décidée par le Conseil d'administration.

Conformément à l'article 7:96, l'auditeur légal des comptes de la Société sera informé de l'existence du conflit d'intérêts.

Marnix Galle quitte la réunion.

5.b Rémunération individuelle - mise à jour des paquets.

Les membres ont examiné la proposition de Marnix Galle de réduire ses honoraires fixes de 100 000 euros supplémentaires et l'ont approuvée :

Salaire de base	Actuel	Proposé	Changement
Marnix Galle	700.000	600.000	-100.000

Résolution : Les administrateurs ont décidé de revoir l'enveloppe de rémunération décrite ci-dessus avec effet au 1/1/2023."

Conseil d'administration 13 décembre 2023 :

"Avant le début des délibérations, A3 Management bv, représentée par Marnix Galle, a déclaré avoir un conflit d'intérêts potentiel, tel que défini à l'article 7:96 du CSA, en ce qui concerne ce point de l'ordre du jour. Ce conflit d'intérêts potentiel résulte du fait qu'A3 Management bv, représentée par Marnix Galle, est le président exécutif / CEO de la Société sera le bénéficiaire de la rémunération décidée par le Conseil d'administration.

Conformément à l'article 7:96, l'auditeur légal des comptes de la Société sera informé de l'existence du conflit d'intérêts.

Marnix Galle quitte la réunion.

Sur proposition du président exécutif et sur recommandation du Comité des Rémunérations, les administrateurs ont examiné le salaire de base proposé :

Salaire de base	Actuel	Proposé	Changement
Marnix Galle	600.000	500.000	-100.000

Résolution : Sur recommandation du Comité des Rémunérations, les administrateurs ont décidé de revoir le régime de rémunération de Marnix Galle tel que décrit ci-dessus avec effet au 1/1/2024.



Marnix Galle s'est joint à la réunion. Le président du Comité des Rémunérations a résumé la décision prise par le conseil d'administration concernant sa rémunération."

IX. Déclaration de gouvernance d'entreprise (art. 3:6 §2 CSA), y compris le rapport de rémunération (art. 3:6 §3 CSA) et la description des systèmes de contrôle interne et de la gestion des risques (art. 3:32 §2, 3° CSA)

La déclaration de gouvernance d'entreprise fait partie de ce rapport de gestion.

X. Offre de reprise

Conformément à l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, le conseil d'administration de la Société déclare que les informations suivantes pourraient avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat (étant entendu que les autres éléments ne sont actuellement pas d'application pour la Société) :

- 1° le capital s'élève à EUR 97.356.533,86 représenté par 9.997.356 actions, sans valeur nominale, représentant chacune une part égale du capital (art. 4 des statuts).
- 2° le conseil d'administration de la Société est autorisé à augmenter le capital social jusqu'à un montant maximum de 97.000.000,00 EUR (article 11 des statuts), compte tenu du fait que l'exercice de ce pouvoir est limité en cas d'offre publique d'achat par l'article 7:202 CSA; ;
- 3° en ce qui concerne la nomination et le remplacement des membres du conseil d'administration de la Société, les statuts précisent que le conseil d'administration se compose d'au moins 4 membres, nommés par l'assemblée générale des actionnaires, sur proposition du Comité de Nomination, et pour une période de 4 ans au maximum ;
- 4° pour les modifications des statuts, il n'y a pas d'autre réglementation que celle déterminée par le CSA.

XI. Gestion et audit de la Société - Comité exécutif

A. Conseil d'administration

Il sera proposé à l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 18 avril 2024 de décider du renouvellement des mandats suivants :

- La société SKOANEZ SAS, représentée par Patrick Albrand, pour une période de 4 ans expirant à l'assemblée générale annuelle des actionnaires qui se tiendra en 2028 ;
- La société LSIM SA, représentée par Wolfgang de Limburg Stirum, pour une période de 4 ans expirant lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires qui se tiendra en 2028 ;
- La société Astrid de Lathauwer Comm.V, représentée par Astrid de Lathauwer, pour une période de 4 ans expirant lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires qui se tiendra en 2028 ;

Il sera proposé à l'assemblée générale annuelle du 18 avril 2024 de confirmer les mandats ci-dessus, en tant qu'administrateur indépendant au sens des articles 7:97 § 3 et 7:87, § 1 du CSA, qui déclarent répondre aux critères d'indépendance.

B. Commissaire aux comptes

Le mandat de KPMG Reviseurs d'Entreprises/Bedrijfsrevisoren BV, représenté par Filip De Bock, en tant que commissaire aux comptes, expirera lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 18 avril 2024.

Lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 18 avril 2024, il sera proposé de nommer KPMG Reviseurs d'Entreprises/Bedrijfsrevisoren BV, représenté par Filip De Bock, en tant que commissaire aux comptes, pour une période de 3 ans, expirant lors de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2027. Les annuelle s'élèvera à 137 480 EUR (hors TVA et frais, indexés annuellement).



C. Comité exécutif

Au 31 décembre 2023, le comité exécutif était composé comme suit :

- Marnix GALLE*, Président
- Olivier THIEL*, Senior Managing Director pour la France, l'Allemagne, la Pologne et l'Espagne et Co-Head of Development Belgium
- Karel BREDA*, Chief Financial Officer
- Stephanie DE WILDE*, Chief Legal Officer, et
- Adel YAHIA*, Senior Managing Director Immobel Belgique et Luxembourg.

* agit pour le compte d'une Société.

Les changements suivants sont intervenus au cours de l'année 2023 :

- Olivier Thiel (Senior Managing Director France, Allemagne, Pologne et Espagne et Co-Head of Development Belgium) a rejoint le Comité Exécutif le 1er janvier 2023 ;
- Duncan Owen (Managing Director d'Immobel Capital Partners) a mis fin à sa mission pour la Société le 28 février 2023 ;
- Olivier Bastin (Managing Director Immobel Luxembourg) a mis fin à sa mission pour la société le 31 mars 2023.

* * *

Nous vous demandons donc d'approuver les termes de ce rapport et de donner décharge aux membres du conseil d'administration de la Société et au commissaire aux comptes.

* * *

Approuvé lors de la réunion du conseil d'administration de la société le 6 mars , 2024.

PIERRE NOTHOMB BV
représentée par Pierre Nothomb
Directeur

A³ MANAGEMENT BV
représentée par Marnix Galle
Président exécutif du conseil d'administration



DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Outre le respect des lois et réglementations applicables, Immobel (ci-après dénommée « la Société ») se fixe des normes de gouvernance d'entreprise élevées et réévalue en permanence ses méthodes sur la base de principes, de pratiques et d'exigences reconnus, tel que cela est établi dans la charte de gouvernance de la Société (la « Charte de Gouvernance d'Entreprise »). Dans sa Charte de Gouvernance d'Entreprise, la Société applique le Code belge de gouvernance d'entreprise⁶ (le « Code de Gouvernance d'Entreprise ») en tant que code de référence au sens de l'article 3:6, §2, disposition 1 du Code belge des sociétés et des associations (le « CSA »).

Sauf indication contraire explicite, tous les termes en majuscules définis dans la présente déclaration de gouvernance ont la même signification que dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la Société.

Le 31 décembre 2023, le Conseil d'Administration a déclaré qu'à sa connaissance, sa pratique de gouvernance d'entreprise était conforme au Code de Gouvernance d'Entreprise, à l'exception des points suivants et sous réserve de modifications :

1. Le Président, qui est non seulement membre du Conseil d'Administration, mais aussi du management exécutif (à ce titre, il est appelé « Président Exécutif »), puisqu'il assume également les tâches du CEO. De ce fait, la Société s'écarte de la disposition 3.12 du Code de Gouvernance d'Entreprise. Cet écart s'explique par le fait que Marnix Galle soit actuellement considéré comme la personne la mieux placée pour remplir à la fois les fonctions de Président Exécutif et de CEO, compte tenu de son expérience unique dans l'immobilier, y compris ses connaissances, ses compétences, son expérience et son ancienneté au sein de la Société, ainsi que ses relations et son engagement de longue date à l'égard de la Société et des actionnaires/parties prenantes de la Société. Ce point est donc considéré conforme aux intérêts de la Société. Par conséquent, les références ci-dessous au « Président » et au « CEO » doivent être interprétées et considérées comme faisant référence à la même personne.
2. Le Comité de Nomination sera présidé par Marnix Galle, agissant en tant que Président Exécutif et CEO de la Société (voir ci-dessus). De ce fait, la Société s'écarte de la recommandation de la disposition 4.19 du Code de Gouvernance d'Entreprise. Cet écart s'explique par le fait que Marnix Galle dispose d'un réseau étendu et soit considéré comme la personne la plus apte à présider le Comité de Nomination.
3. Les membres non exécutifs du Conseil d'Administration ne sont pas partiellement rémunérés par des actions de la Société. La Société s'écarte ainsi de la disposition 7.6 du Code de Gouvernance d'Entreprise. Cet écart s'explique par le fait que les intérêts des administrateurs non exécutifs sont actuellement considérés comme suffisamment orientés vers la création de valeur à long terme pour la Société et, par conséquent, que l'émission d'actions en leur faveur n'est pas jugée nécessaire. Toutefois, la Société a l'intention de revoir cette disposition à l'avenir afin d'aligner sa gouvernance d'entreprise sur la disposition du Code de Gouvernance d'Entreprise. Cela étant, le Conseil d'Administration a invité tous les administrateurs à acheter des actions de la Société pour un minimum de 20.000 euros (soit la rémunération annuelle fixe) et à les conserver au moins quatre ans après l'acquisition et au moins un an après la fin de leur mandat.
4. Aucun seuil minimum d'actions à détenir par les managers exécutifs n'a encore été fixé. Dès lors, la Société s'écarte de la disposition 7.9 du Code de Gouvernance d'Entreprise. Cet écart s'explique par le fait que les intérêts des managers exécutifs sont actuellement considérés comme suffisamment orientés vers la création de valeur à long terme pour la Société. La fixation d'un seuil minimum d'actions à détenir par les managers exécutifs n'est donc pas jugée nécessaire.

La Charte de Gouvernance d'Entreprise décrit en détail la structure de gouvernance de la Société ainsi que ses politiques et procédures en matière de gouvernance. Cette Charte de Gouvernance d'Entreprise peut être consultée sur le site Internet de la Société, www.immobelgroup.com.

⁶ Le « Code de Gouvernance d'Entreprise » a été publié au Moniteur belge le 17 mai 2019 et est disponible sur le site Internet : www.corporategovernancecommittee.be.



En ce qui concerne la politique de diversité, le Conseil d'Administration tient à souligner que le critère selon lequel au moins un tiers des membres doivent être de genre différent est rempli. Davantage d'informations sur la diversité sont disponibles au point : III. Règlements et procédures (voir ci-dessous).

Cette disposition du rapport financier annuel contient des informations concernant la manière dont la Société a mis en pratique les principes de gouvernance au cours de l'année écoulée.

I. Structure de gouvernance (au 31 décembre 2023)

Conformément à l'article 7:85 du CSA, la Société a opté pour un modèle de gouvernance moniste. En vertu de cette structure moniste, le Conseil d'Administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale des actionnaires.

A. Conseil d'Administration

A) Composition et mode de fonctionnement

Conformément aux statuts de la Société et tel que précisé par la Charte de Gouvernance d'Entreprise, la Société est administrée par un Conseil d'Administration composé d'au moins quatre membres, dont une majorité de membres non exécutifs et au moins trois membres indépendants répondant aux critères énoncés à l'article 7:87 §1 du CSA et à la disposition 3.5 du Code de Gouvernance d'Entreprise. Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale pour une durée maximale de quatre ans. Ils sont rééligibles.

Le Conseil d'Administration se réunit au moins quatre fois par an. Cette fréquence permet, entre autres, l'examen des comptes semestriels en septembre, des comptes annuels en mars, ainsi que des budgets en décembre. Des réunions supplémentaires peuvent en outre être organisées à tout moment, moyennant un préavis raisonnable, chaque fois que cela est jugé nécessaire ou opportun pour son bon fonctionnement.

En 2023, le Conseil d'Administration s'est réuni à cinq reprises. Outre les points relevant de ses pouvoirs ordinaires, il s'est prononcé sur les principaux sujets suivants :

- l'analyse des scénarios macroéconomiques et de leur impact sur les activités de la Société et ses projets.
- le suivi de la situation financière de la Société (en particulier sa trésorerie à court et à long terme et l'évaluation et l'atténuation du risque de taux d'intérêt).
- la structure organisationnelle.
- l'évaluation du comité exécutif, la fixation de ses objectifs et des rémunérations fixes et variables, ainsi qu'une nouvelle politique de rémunération.

Le Conseil d'Administration a été régulièrement informé des activités du comité d'audit et des risques, du comité d'investissement, du comité de nomination, du comité de rémunération et du comité exécutif.



B) Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, le Conseil d'Administration était composé de sept administrateurs, à savoir :

- un Président Exécutif
- six administrateurs non exécutifs, dont cinq administrateurs indépendants répondant aux critères de l'article 7:78, §1 du CSA et de la disposition 3.5 du Code de Gouvernance d'Entreprise, et un administrateur lié à un actionnaire.

Nom Fonction	Date de la première nomination	Fin du mandat
Marnix GALLE ⁷ Président Exécutif/CEO	25/09/2014	AGO 2026
Astrid DE LATHAUWER ⁸ Administrateur (indépendant)	26/08/2015	AGO 2024
Wolfgang DE LIMBURG STIRUM ⁹ Administrateur (indépendant)	01/01/2019	AGO 2024
Pierre NOTHOMB ¹⁰ Administrateur (indépendant)	25/09/2015	AGO 2027
Michèle SIOEN ¹¹ Administratrice liée à un actionnaire	20/12/2018	AGO 2025
Annick VAN OVERSTRAETEN ¹² Administrateur (indépendant)	28/09/2016	AGO 2026
Patrick ALBRAND ¹³ Administrateur (indépendant)	30/11/2021	AGO 2024

⁷ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Marnix GALLE agit en qualité de représentant permanent de la société A³ Management SRL.

⁸ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Astrid DE LATHAUWER agit en qualité de représentante permanente de la société ADL CommV.

⁹ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Wolfgang DE LIMBURG STIRUM agit en qualité de représentant permanent de la société LSIM SA.

¹⁰ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Pierre NOTHOMB agit en qualité de représentant permanent de la société Pierre Nothomb SRL.

¹¹ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Michèle SIOEN agit en qualité de représentante permanente de la société M.J.S. Consulting SRL.

¹² Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Annick VAN OVERSTRAETEN agit en qualité de représentante permanente de la société A.V.O. - Management SRL.

¹³ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Patrick ALBRAND agit en qualité de représentant permanent de la société SKOANEZ SAS.



L'objectif de diversité des genres au niveau du Conseil d'Administration, d'atteindre au moins un tiers de membres de genres différents, a été atteint. Fin 2023, le Conseil d'Administration était composé de trois femmes et de quatre hommes, dépassant donc le critère minimum d'au moins un tiers de 42 %. Davantage d'informations sur la diversité sont disponibles au point : III. Règlements et procédures (voir ci-dessous).

Évolution de la composition du Conseil d'Administration au cours de l'année 2023

- Le mandat de Pierre Nothomb, en tant qu'administrateur indépendant est arrivé à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 20 avril 2023, et a été renouvelé lors de la même assemblée générale, pour un nouveau mandat de quatre ans, expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2027.

C) Propositions de nominations et/ou renouvellements au cours de l'Assemblée Générale ordinaire de 2023

Les mandats d'Astrid De Lathauwer, Wolfgang de Limburg Stirum et Patrick Albrand expirent à l'assemblée générale ordinaire du 18 avril 2024. La proposition de renouvellement ou de remplacement sera soumise à l'assemblée générale ordinaire du 18 avril 2024.

Une brève description du parcours professionnel de chaque administrateur est présentée ci-dessous.

Les curriculum vitae peuvent être résumés comme suit :

Marnix GALLE (60) commença sa carrière professionnelle en 1987 chez Cegos Belgique en qualité de consultant, après avoir étudié l'économie à l'Université Tulane à la Nouvelle-Orléans, en Louisiane, aux États-Unis. Il fit ses premiers pas dans le secteur immobilier en 1989 (portefeuille familial). Sa société Allfin (2001) est devenue l'un des principaux promoteurs immobiliers en Belgique. En 2014, Allfin prit une participation de 29 % au capital d'Immobel, société cotée à la Bourse de Bruxelles depuis 1863. Suite à la fusion entre Allfin Group et Immobel en 2016, Marnix Galle en devint le Président Exécutif.

Patrick ALBRAND (68) est titulaire d'un master en architecture délivré par l'École des Beaux-Arts de Paris (1980) et d'un master en promotion immobilière délivré par l'Université de Columbia (1988). Il rejoignit Hines en 1995 et joua un rôle déterminant dans la création et la supervision de sa filiale française. Il prit part au développement global de Hines France, tant en ce qui concerne le développement que la gestion des investissements. Avant de rejoindre Hines, il fut Directeur en charge du développement chez Bouygues Immobilier à Paris (1989-1995), où il organisa des joint-ventures avec des promoteurs et des investisseurs extérieurs. Il fut Senior Research Associate au Lawrence Berkeley Laboratory à Berkeley, en Californie (1983-1987). Avant cela, il travailla pour le ministère de l'Intérieur du Maroc (1980-1982).

Astrid DE LATHAUWER (60) est titulaire de diplômes en politique internationale et en sciences diplomatiques (KU Leuven), d'un bachelier en histoire de l'art (Université de Gand) et d'un Executive MBA obtenu à Stanford, en Californie. Elle détient une expérience de plus de 30 ans, à l'échelle internationale, dans le domaine des ressources humaines. Elle commença sa carrière dans le marketing, puis rejoignit les ressources humaines très tôt dans son parcours, en tant que HR Manager pour l'Europe de l'Est chez Monsanto. En 1990, elle devint HR Leader pour l'Europe centrale et orientale, puis pour l'ensemble de la région EMEA, au sein de la Division des services de communication de la société AT&T. Elle s'installa aux États-Unis en 1994 et y occupa d'abord le poste de HR Director au sein de la Division microélectronique d'AT&T, à l'échelle internationale. Elle fut ensuite nommée Executive HR Director au siège, gérant les conditions d'emploi de tous les dirigeants en dehors des États-Unis. En 2000, après être rentrée en Belgique, elle rejoignit Proximus en tant que CHRO et membre du Comité Exécutif, jusqu'en 2011. Elle occupa ensuite les fonctions d'HRVP et de membre du Comité Exécutif chez Ontex, jusqu'en 2022.

Wolfgang DE LIMBURG STIRUM (52) est titulaire d'un MBA délivré par la Booth School of Business de l'Université de Chicago (États-Unis), d'un bachelier en ingénierie de gestion, ainsi que d'un master en économie appliquée et gestion obtenu à la Louvain School of Management (Belgique). Au cours des vingt dernières années, il bâtit une solide expérience dans le domaine de la finance et du capital-investissement, en Europe et aux États-Unis, procédant à des investissements dans un large éventail de secteurs, tels que la santé, la chimie de spécialités, les produits de niche industrielle, les services, le divertissement et les médias. Il est aujourd'hui Managing Partner d'Apheon (anciennement Ergon Capital), un fonds de capital-investissement mid-market doté d'un portefeuille d'environ 2,5 milliards d'euros qu'il rejoignit en 2005. Avant cela, l'essentiel de sa carrière se déroula dans le secteur de la banque d'investissement (fusions et acquisitions), chez Lehman Brothers à New York et à Londres, où il devint Co-Head de l'équipe European Healthcare M&A. Il est actuellement également administrateur pour Haudecoeur, Telenco, Sausalitos, Opseo, SVT, Stationary Care Group, Dental Service Group et VPK Group.



Pierre NOTHOMB (61) est titulaire d'un master en sciences économiques appliquées (UCLouvain). Il rejoint Deminor (aujourd'hui Deminor NXT) il y a 32 ans, lors de sa création. Il exerce un mandat d'administrateur au sein de plusieurs sociétés et associations, notamment Sibelco, la Fondation ULB, Build UP, le FIIS Kimbal, Imperbel-Derbigum et Epsilon. Il est également président des sociétés Deminor et membre du comité consultatif de DIM Funds (avec Degroof Petercam ManCo). Membre du comité d'audit d'Imperbel et du réseau de soins psychiatriques de La Ramée-Fond'Roy, il est en outre médiateur agréé en matière civile et commerciale depuis 2022. Avant de rejoindre Deminor (aujourd'hui Deminor NXT) en 1991, il occupa le poste de Senior Auditor chez Coopers & Lybrand (aujourd'hui PricewaterhouseCoopers), puis de consultant financier chez Petercam Securities. Il fut également administrateur de ForSettlement (Fortis), membre du comité d'audit de la Sabam et CEO du détaillant de jouets Christiaensen International.

Michèle SIOEN (59) est titulaire d'un master en économie et a suivi des formations en gestion à la Vlerick Business School, entre autres. Elle est aujourd'hui CEO de Sioen Industries, une multinationale spécialisée dans la production de textiles techniques et de vêtements de protection professionnels. Elle fut présidente au sein de la FEB entre 2015 et 2017 et en est aujourd'hui le président honoraire. En plus de son engagement quotidien au sein de Sioen Industries, elle exerce un mandat d'administratrice au sein de diverses sociétés belges cotées, dont D'Ieteren et Sofina, ainsi que d'associations, telles que Fedustria et la Vlerick Business School. Enfin, elle se montre fortement impliquée dans le domaine de l'art et de la culture en tant que président de KANAL et membre du Conseil d'Administration de la Chapelle Musicale Reine Elisabeth.

Annick VAN OVERSTRAETEN (58) est diplômée en sciences économiques (KU Leuven, 1987) et titulaire d'un master en gestion (IAG-UCLouvain, 1992). Elle débuta sa carrière chez Philips en 1987, en tant que Project Manager au sein du département des ressources humaines. Elle travailla dans le commerce de détail entre 1991 et 1999, notamment dans le secteur du textile (New-D, Mayerline). Elle occupa ensuite le poste de Commercial & Marketing Director au sein de la société Confiserie Leonidas (1999-2004). Elle fut également Operational Director pour Quick Restaurants Belux SA, de 2004 à 2009. De 2010 à 2020, elle fut CEO et administratrice de Lunch Garden Group. Elle fut nommée CEO de la société Le Pain Quotidien en 2020. Elle est également administratrice indépendante pour Financière de Tubize SA, ainsi que pour Euro Shoe Group SA.

B. Comités du Conseil d'Administration

Conformément aux statuts, le Conseil d'Administration peut constituer un ou plusieurs comités. Conformément aux statuts, le Conseil d'Administration a constitué, pour l'assister, le Comité d'Audit et des Risques, le Comité de Nomination, le Comité de Rémunération et le Comité d'Investissement.

A) Comité d'Audit et des Risques

Conformément à la disposition 4.3 du Code de Gouvernance d'Entreprise, le Comité d'Audit et des Risques est composé d'au moins trois membres, qui sont tous des administrateurs non exécutifs et dont au moins un membre est un administrateur indépendant, conformément aux critères de l'article 7:78 §1 du CSA et de la disposition 3.5 du Code de Gouvernance d'Entreprise.

Le Conseil d'Administration s'assure que le Comité d'Audit et des Risques dispose d'une expertise pertinente et suffisante pour remplir efficacement sa mission, notamment en ce qui concerne les questions comptables et d'audit. Tous les membres disposent de l'expertise nécessaire en matière de comptabilité et d'audit.

La présidence du Comité d'Audit et des Risques est nommée par le Comité d'Audit et des Risques lui-même, parmi ses membres. Les rôles de Président du Comité d'Audit et des Risques et de Président du Conseil d'Administration sont remplis par deux personnes différentes.

Au 31 décembre 2023, le Comité d'Audit et des Risques était composé comme suit :

- Pierre NOTHOMB, administrateur indépendant et Président du Comité d'Audit et des Risques ;
- Patrick ALBRAND, administrateur indépendant ;
- Wolfgang DE LIMBURG STIRUM, administrateur indépendant ;
- Michèle SIOEN, administratrice non exécutive, liée à un actionnaire.

Les membres du Comité d'Audit et des Risques ont une compétence collective dans le domaine d'activité de la Société et possèdent des compétences particulières en matière de comptabilité et d'audit.

Le Président Exécutif n'est pas membre du Comité d'Audit et des Risques, mais il est invité à assister à ses réunions.



Conformément à l'article 7:99 du CSA, le Comité d'Audit et des Risques est notamment chargé des tâches suivantes :

- suivi de l'audit des comptes annuels et consolidés, y compris suivi des éventuelles questions et recommandations formulées par l'auditeur externe ;
- supervision du processus d'établissement des rapports financiers et non financiers, notamment en formulant des recommandations ou des suggestions visant à garantir l'intégrité du processus et à s'assurer que les rapports sont exacts, comparables et cohérents
- suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société (y compris des risques ESG) ;
- en cas d'audit interne, suivi de son déroulement et de son efficacité ;
- examen et contrôle de l'indépendance de l'auditeur externe, notamment en ce qui concerne la fourniture de services supplémentaires à la Société (conformément à l'article 7:99 du CSA) et évaluation de la nécessité de sélectionner un auditeur externe non financier distinct ;
- supervision du processus de sélection de l'auditeur externe non financier
- contrôle du respect des lois et réglementations applicables (y compris, mais sans s'y limiter, l'ESG)

Le Comité d'Audit et des Risques se réunit au moins quatre fois par an et chaque fois qu'une réunion est jugée nécessaire, à la demande de son Président.

En 2023, le Comité d'Audit et des Risques s'est réuni quatre fois, à la demande de son Président. Les sujets suivants, entre autres, ont été abordés, :

- comptes semestriels et annuels et rapport financier ;
- besoins de financement et couverture ;
- examen du plan d'affaire pour les années à venir ;
- examen des scénarios macro-économiques et des implications immobilières par marché et pour les projets clés.

B) Comité de Rémunération

Le Comité de Rémunération est composé uniquement d'administrateurs non exécutifs, dont une majorité au moins doivent être des administrateurs indépendants et bénéficier de l'expertise nécessaire en matière de rémunération. Un administrateur non exécutif préside le Comité de Rémunération.

Au 31 décembre 2023, le Comité de Rémunération était composé comme suit :

- Astrid DE LATHAUWER, administratrice indépendante et Président du Comité de Rémunération ;
- Pierre NOTHOMB, administrateur indépendant ;
- Annick VAN OVERSTRAETEN, administratrice indépendante.

Le Comité de Rémunération est investi de toutes les fonctions énoncées à l'article 7:100 du CSA, y compris (i) la soumission de propositions au Conseil d'Administration sur les points suivants :

- la politique de rémunération des administrateurs non exécutifs et des membres du management exécutif, ainsi que, le cas échéant, sur les propositions en résultant que le Conseil d'Administration soumettra aux actionnaires en ce qui concerne la politique de rémunération de la Société ;
- la rémunération individuelle des administrateurs et des membres du management exécutif, y compris la rémunération variable et l'incitations à long terme, liées ou non à des actions, prenant la forme d'options d'achat d'actions ou d'autres instruments financiers, et concernant les modalités de résiliation anticipée et, le cas échéant, sur les propositions en résultant que le Conseil d'Administration soumettra aux actionnaires ;
- les critères de performance (y compris l'ESG) à inclure dans la du management ;



- l'examen annuel des performances du management exécutif;
- la mise en œuvre de la stratégie de la Société contre les mesures et objectifs de performance ; et

(ii) la fourniture d'un rapport de rémunération au Conseil d'Administration et l'explication de ce rapport lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires.

En 2023, le Comité de Rémunération s'est réuni neuf fois, à la demande de sa Présidente. Les sujets principaux suivants ont été abordés :

- le budget relatif à la rémunération des administrateurs non exécutifs ;
- la nouvelle politique de rémunération.
- l'évaluation du Président Exécutif et des membres du Comité Exécutif et de leur rémunération, y compris les critères d'attribution de la rémunération variable ;
- la définition des objectifs 2023 pour le Président Exécutif et les membres du Comité Exécutif ;
- la préparation du rapport de rémunération.

C) Comité de Nomination

Le Comité de Nomination est composé d'une majorité d'administrateurs non exécutifs indépendants, conformément aux exigences énoncées à la disposition 3.5 du Code de Gouvernance d'Entreprise et à l'article 7:87 du CSA.

Le Président du Conseil d'Administration préside le Comité de Nomination. Le Président peut être impliqué mais ne peut pas présider le Comité de Nomination lorsqu'il est question de la nomination de son successeur.

Au 31 décembre 2023, le Comité de Nomination était composé comme suit :

- Mamix GALLE, Président Exécutif et Président du Comité de Nomination ;
- Astrid DE LATHAUWER, administratrice indépendante ;
- Annick VAN OVERSTRAETEN, administratrice indépendante.

Les tâches incombant au Comité de Nomination sont les suivantes :

- supervision du développement des talents et de la culture, y compris les initiatives de la Société en matière de diversité et d'inclusion ;
- rédaction des procédures de (renouvellement de) nomination des membres du Conseil d'Administration et du management exécutif ;
- évaluation périodique de la taille et de la composition du Conseil d'Administration et recommandations au Conseil d'Administration en ce qui concerne tout changement ;
- s'assurer que les candidats disposent des compétences et de l'expertise appropriées, y compris pour superviser les risques et les opportunités en matière d'ESG ;
- identification et proposition, pour approbation par le Conseil d'Administration, de candidats occuper les postes vacants au fur et à mesure qu'ils se présentent ;
- veiller à ce que le processus de nomination et de réélection soit organisé de manière objective et professionnelle.
- avis sur les propositions (dont celles faites par le management ou les actionnaires) de (renouvellement de) nomination et de révocation des administrateurs et des membres du management exécutif ;
- réponse adéquate aux problématiques liées à la planification successorale ; et
- s'assurer qu'une attention suffisante et régulière est portée à la succession des dirigeants et que les programmes appropriés de développement des talents et de promotion de la diversité au sein de la direction sont en place.



En 2023, le Comité de Nomination s'est réuni six fois, à la demande de son Président. Les sujets principaux suivants ont été abordés :

- renouvellement des mandats des membres ;
- composition du Comité d'Investissement, du Comité d'Audit et des Risques, du Comité de Nomination, du Comité de Rémunération, du Comité Exécutif et du Comité d'Acquisition ;
- nomination du secrétaire général ;
- structure organisationnelle de la Société.

D) Comité d'Investissement

Le Comité d'Investissement est composé d'au moins quatre membres, dont le Président Exécutif, qui est également Président du Comité d'Investissement.

Ses membres sont tous des spécialistes dans les domaines de l'immobilier (commercial, construction, développement...), de la finance, du droit et de l'analyse de marché et disposent de connaissances et d'une expertise approfondies dans ces domaines.

Les membres peuvent aussi bien être des membres non exécutifs que des membres exécutifs. Les membres du Comité d'Investissement sont nommés par le Conseil d'Administration pour une durée maximale de quatre ans avec possibilité de renouvellement.

Au 31 décembre 2023, le Comité d'Investissement était composé comme suit :

- Mamix GALLE, Président Exécutif et Président du Comité d'Investissement ;
- Patrick ALBRAND, administrateur indépendant ;
- Olivier THIEL¹⁴, Senior Managing Director pour la France, l'Allemagne, la Pologne et l'Espagne et Head of Development pour la Belgique ;
- Thierry VANDEN HENDE, administrateur non exécutif ;
- Piet VERCRUYSSSE, administrateur non exécutif.

Les tâches incombant au Comité d'Investissement sont les suivantes :

- proposition au Conseil d'Administration d'un cadre d'investissement qui définit les stratégies d'investissement immobilier, de gestion des risques et d'allocation de capital, en cohérence avec la stratégie (ESG) globale; et
- supervision des projets en cours lorsque ces projets représentent une part substantielle du portefeuille de la Société et lorsque le management exécutif signale qu'un projet s'écarte considérablement de son plan d'affaires initial et de sa stratégie (ESG) d'origine.

Le Conseil d'Administration a délégué au Comité Exécutif le pouvoir, dans le cadre des investissements, d'approuver toutes les décisions relatives à l'acquisition, au développement, à la syndication et à la cession d'actifs ou, dans le cas d'un actif développé en partenariat ou syndiqué avec une partie tierce, la quote-part de la Société dans celui-ci, jusqu'à un coût d'investissement total estimé à 50 MEUR par transaction (qui comprendra le prix d'acquisition et les coûts totaux de développement, tels que les coûts de construction, les coûts de financement et les honoraires dus à des parties tierces) et 100 MEUR au total sur une base annuelle.

Le Conseil d'Administration a en outre délégué au Comité d'Investissement le pouvoir de statuer et d'approuver l'ensemble des acquisitions, développements, syndications et cessions d'actifs ou, dans le cas d'un actif développé en partenariat ou syndiqué avec une partie tierce, la quote-part de la Société dans celui-ci, jusqu'à un coût d'investissement total estimé à 200 MEUR par transaction (qui comprendra le prix d'acquisition et les coûts totaux de développement, tels que les coûts de construction, les coûts de financement et les honoraires dus à des parties tierces).

Le Président du Comité d'Investissement informera le Conseil d'Administration des décisions relatives aux investissements ainsi prises, lors de la réunion suivante du Conseil d'Administration.

¹⁴ Agissant en qualité de représentant permanent de la société Queen-K SRL.



En 2023, le Comité d'Investissement s'est réuni une fois, à la demande de son Président. Le sujet principal suivant a été abordé :

- mise à jour et suivi du portefeuille de projets.

C. Comité Exécutif

Le Comité Exécutif de la Société est composé du Président Exécutif, du CEO et des membres du Comité Exécutif (tel que mentionné sur le site Internet de la Société).

Au 31 décembre 2023, le Comité Exécutif était composé comme suit :

- Mamix GALLE, Président Exécutif et Président du Comité Exécutif ;
- Karel BREDA¹⁵, Chief Financial Officer ;
- Stephanie DE WILDE¹⁶, Chief Legal Officer ;
- Olivier THIEL¹⁷, Senior Managing Director pour la France, l'Allemagne, la Pologne et l'Espagne et Head of Development pour la Belgique ;
- Adel YAHIA¹⁸, Senior Managing Director pour la Belgique et le Luxembourg.

Olivier Thiel (Senior Managing Director pour la France, l'Allemagne, la Pologne et l'Espagne et Head of Development pour la Belgique) a rejoint le Comité Exécutif le 1^{er} janvier 2023. En outre, Duncan Owen (Managing Director d'Immobel Capital Partners) et Olivier Bastin (Managing Director d'Immobel Luxembourg) ont mis fin à leur mission pour la Société à la fin du mois de mars 2023.

Le Conseil d'Administration a mis en place et défini les responsabilités du Comité Exécutif sur la base de la proposition du Président Exécutif et du CEO. Le Comité Exécutif, sous la direction du Président Exécutif et du CEO, s'occupera principalement de :

- étudier, définir et préparer des propositions et options stratégiques susceptibles de contribuer au développement de la Société. Cette responsabilité recouvre (i) la planification stratégique, y compris l'analyse des stratégies, des plans d'activités et des budgets soumis par les départements de la Société ; et (ii) la réalisation du plan d'affaires et l'établissement des budgets de la Société pour proposition, discussion et approbation par le Conseil d'Administration ;
- soumettre des propositions au Conseil d'Administration concernant les objectifs, les politiques et les stratégies d'investissement immobilier de la Société ;
- présenter au Conseil d'Administration un rapport complet, opportun, fiable et exact des états financiers de la Société, conformément aux normes et politiques comptables applicables de la Société ;
- préparer la communication requise des comptes annuels et des autres informations importantes, financières et non financières de la Société ;
- proposer la stratégie financière au Conseil d'Administration ;
- suivre la performance des départements de la Société, conformément à leurs objectifs stratégiques, leurs plans d'affaires et leurs budgets ;
- assurer la gestion des ressources humaines afin de permettre à la Société de recruter et de retenir les meilleurs talents, de fixer des objectifs de performance et d'en contrôler la réalisation, et plus généralement de disposer des ressources nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie de la Société ;

¹⁵ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Karel BREDA agit en qualité de représentant permanent de la société KB Financial Services SRL.

¹⁶ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Stephanie DE WILDE agit en qualité de représentante permanente de la société Lady at Work SRL.

¹⁷ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Olivier THIEL agit en qualité de représentant permanent de la société Queen-K SRL.

¹⁸ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Adel YAHIA agit en qualité de représentant permanent de la société Adel Yahia Consult SRL.



- déterminer et contrôler la mise en œuvre de la politique de communication (interne et externe) de la Société ;
- proposer au Conseil d'Administration la stratégie de la Société en matière de ressources humaines et de communication ;
- proposer au Conseil d'Administration la mise en œuvre d'une politique de responsabilité sociale de l'entreprise (RSE) afin de garantir la prise en compte des questions environnementales, sociales, économiques et éthiques dans les activités de la Société ;
- élaborer et mettre en œuvre des politiques de la Société, que le Président Exécutif et le CEO considèrent comme relevant de la compétence du Comité Exécutif ;
- analyser, déterminer et préparer des propositions d'investissement immobilier susceptibles de contribuer au développement de la Société ;
- prendre des décisions relatives à l'acquisition, au financement, au développement, à la syndication et à la cession d'actifs ou, dans le cas d'un actif développé en partenariat ou syndiqué avec une partie tierce, la quote-part de la Société dans celui-ci, jusqu'à un coût d'investissement total estimé à 50 MEUR par transaction (qui comprendra le prix d'acquisition et les coûts totaux de développement, tels que les coûts de construction, les coûts de financement et les honoraires dus à des parties tierces) et 100 MEUR au total sur une base annuelle, étant entendu que le Président du Comité Exécutif informera le Conseil d'Administration des décisions relatives aux investissements ainsi prises lors de la réunion suivante du Conseil d'Administration ;
- analyser toutes les propositions d'acquisition de nouveaux projets immobiliers ;
- gérer les projets immobiliers en cours, ainsi que des contrats y afférents ;
- analyser la conformité des études de faisabilité, du calendrier et de la qualité des projets, tout en veillant au maintien ou à l'amélioration des normes de qualité du Groupe et à la gestion efficace et durable des risques juridiques et techniques.

En 2023, le Comité Exécutif s'est réuni dix-sept fois, à la demande de son Président.

Les curriculum vitae des membres du Comité Exécutif en fonction (à l'exception de celui de Marnix GALLE, déjà présenté ci-dessus) peuvent être résumés comme suit :

Karel BREDA (48). Après avoir étudié l'économie appliquée à la KU Leuven et obtenu un MBA à la Booth School of Business de l'Université de Chicago, il commença sa carrière professionnelle en 1999, en développant plusieurs start-up Internet en Europe. Il rejoignit GDF Suez (aujourd'hui Engie) en 2002, où il occupa différentes fonctions managériales liées aux fusions et acquisitions et au financement de projets en Europe, en Asie du Sud, au Moyen-Orient et en Afrique. Il fut promu Chief Financial Officer pour la région Asie du Sud, Moyen-Orient et Afrique en 2011, et fut alors basé à Dubaï, puis pour Engie Exploration et Production aux Pays-Bas, en 2014. Avant de rejoindre Immobel le 1^{er} août 2018, Karel Breda occupait le poste de Managing Director pour le Moyen-Orient, l'Asie du Sud et centrale et la Turquie au sein d'Engie Solar, à Dubaï et en Inde.

Stephanie DE WILDE (41) est titulaire d'un master en droit, d'un master de spécialisation en droit des sociétés, tous deux délivrés par l'Université de Gand, et d'un master en immobilier obtenu à la KU Leuven. Elle commença sa carrière professionnelle en tant qu'avocate spécialiste du droit des sociétés et des fusions-acquisitions. Elle acquit de l'expérience au sein de plusieurs cabinets d'avocats, dont Monard Law et EY Law, ainsi qu'une expérience interne en tant que Corporate Legal Counsel chez Lotus Bakeries. Elle rejoignit Immobel Group en 2016, en tant que Senior Legal Counsel, puis Head of Legal (2020), avant d'être promue Chief Legal Officer et Compliance Officer en 2022.

Olivier THIEL (41). Après des études en construction et gestion immobilière à la Hogeschool d'Anvers, il débuta sa carrière dans le courtage immobilier en 2006, avant de rejoindre l'équipe en charge des marchés de capitaux au sein de Knight Frank Bruxelles, en 2010. À partir de 2013, il occupa le poste de Development Director chez Alides REIM, où il fut en charge des grands projets urbains mixtes de la société. Il rejoignit Immobel Group en 2016 en tant que Development Director pour Immobel Belgique, jusqu'en 2020. Il est actuellement Managing Director pour Immobel Pologne (2019) et Head of Development pour la Belgique (2020). Depuis 2023, il est également en charge de l'Allemagne, de la France et de l'Espagne.

Adel YAHIA (45) rejoignit Immobel en décembre 2017, en tant que Chief Operating Officer en charge des départements Development, Technical, Sales et Land Banking. Avant cela, il travailla pour AG Real Estate, en tant que Head du département Residential et Co-Head of Development. Entre 2010 et 2015, il fut responsable de



différentes unités commerciales chez Matexi. Il débuta sa carrière en 2004 en tant que promoteur immobilier. Il travailla également dans le secteur de la banque d'investissement immobilier. Après des études de droit à la KU Leuven, il obtint un master en gestion générale (MGM) à la Vlerick Business School, puis un master en immobilier (programme de troisième cycle d'études en immobilier) en 2006, à la KU Leuven. En 2014, il suivit la formation « Executive Programme in Real Estate » à la Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Il est actuellement chargé de cours à la KU Leuven, à la Solvay Brussels School of Economics and Management et à l'Université Saint-Louis, au sein de différents programmes liés à l'immobilier.

D. Comité d'Acquisition

Le Comité d'Acquisition de la Société est composé du Président Exécutif et des membres du Comité d'Acquisition (tel que mentionné sur le site internet de la Société).

Le Conseil d'Administration définit les responsabilités du Comité d'Acquisition et supervise les tâches suivantes :

- analyse, définition et préparation des propositions d'investissements immobiliers susceptibles de contribuer au développement de la Société, à l'exception des décisions relevant de la compétence du Comité Exécutif ;
- analyse de toutes les propositions d'acquisition de nouveaux projets immobiliers ; gestion des projets immobiliers en cours ainsi que des contrats y afférents ;
- analyser le respect des études de faisabilité, des délais et de la qualité des projets tout en veillant au maintien ou à l'amélioration des normes de qualité du groupe et en permettant une gestion efficace et durable des risques juridiques et techniques.

E. Équipes managériales

Le Comité Exécutif a mis en place une équipe dans certains pays, afin de l'assister dans la mise en œuvre pratique des pouvoirs exécutifs (l'« Équipe managériale »). Leur création a été approuvée par le Conseil d'Administration. Le Comité Exécutif détermine l'affectation des Équipes managériales, leur composition et leurs responsabilités.

Les Équipes managériales sont responsables de l'exercice de leurs pouvoirs vis-à-vis du Comité Exécutif.



II. Contrôle interne et gestion des risques

Le cadre législatif belge en matière de contrôle interne et de gestion des risques repose sur la loi du 17 décembre 2008 (en application de la Directive européenne 2006/43, relative au contrôle financier des sociétés), le Code de Gouvernance d'Entreprise et la loi du 6 avril 2010 sur la gouvernance d'entreprise.

La norme IFRS 7 (telle qu'amendée de temps en temps) définit également des exigences supplémentaires en matière de gestion des risques liés aux instruments financiers.

Néanmoins, les cadres législatifs et normatifs belges actuels ne précisent ni le modèle de contrôle interne auquel les sociétés concernées doivent se conformer ni les modalités de sa mise en œuvre (niveau de détail requis).

Le système de gestion des risques et de contrôle interne utilisé par la Société a été élaboré en interne, sur la base du modèle de contrôle interne « COSO¹⁹ ». La méthodologie COSO est organisée autour de cinq éléments :

- l'environnement de contrôle interne ;
- l'analyse de risque ;
- les activités de contrôle ;
- l'information et la communication ;
- la supervision et le suivi.

A. Environnement de contrôle interne

L'élément « environnement de contrôle interne » est centré sur les points suivants :

A) Définition précise des objectifs de la Société

Immobel est le plus grand promoteur immobilier coté en bourse en Belgique. Le Groupe, fondé en 1863, se spécialise dans les projets immobiliers mixtes et crée des environnements urbains de haute qualité, à l'épreuve du temps, qui ont un impact positif sur la façon dont les gens vivent, travaillent et se divertissent. Avec une capitalisation boursière de près de 450 millions²⁰ d'euros et un portefeuille de plus de 1 500 000 m² de projets de développement dans sept pays (la Belgique, le Grand-Duché de Luxembourg, la Pologne, la France, l'Espagne, l'Allemagne et le Royaume-Uni), Immobel occupe une position de premier plan dans le paysage immobilier européen. Le Groupe poursuit un objectif de durabilité dans le développement urbain. Il consacre en outre une partie de ses bénéfices au soutien de bonnes causes dans les domaines de la santé, de la culture et de l'inclusion sociale. Plus de 200 personnes travaillent au sein d'Immobel . Pour plus d'informations, consultez le site www.immobelgroup.com

B) Définition des rôles des organes décisionnels

Immobel dispose d'un Conseil d'Administration, d'un Comité d'Investissement, d'un Comité d'Audit et des Risques, d'un Comité de Rémunération, d'un Comité de Nomination et d'un Comité Exécutif.

La responsabilité de la stratégie de la Société et de la surveillance de ses activités incombe principalement au Conseil d'Administration. Les principales attributions des différents comités ont été évoquées ci-dessus (voir Organes décisionnels).

C) Attitude face au risque

Immobel adopte une attitude prudente dans la gestion de son portefeuille de projets variés, créateurs de valeur à long terme dans ses domaines d'activité.

D) Application des normes éthiques et intégrité

Immobel dispose d'une politique de lutte contre les pots-de-vin, la corruption et les conflits d'intérêts décrivant les principes d'éthique et d'intégrité applicables à chacun des administrateurs et aux membres du Comité Exécutif, ainsi qu'à tous les collaborateurs internes et externes. Ce Code évoque différents aspects du conflit d'intérêts, du secret professionnel, de la corruption, de l'abus de biens sociaux, des cadeaux d'affaires et un responsable conformité. Immobel dispose également d'un Code de Négociation et de Divulgarion, dont l'objectif principal est de garantir l'absence d'abus ou de soupçons d'abus des Personnes Exerçant des Responsabilités Dirigeantes

¹⁹ Abréviation de « Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ».

²⁰ Le 31 décembre 2023.



(telles que définies dans le Code de Négociation et de Divulgateion), à l'égard de certaines informations susceptibles d'influencer les prix. Certaines obligations sont également imposées aux personnes qui leur sont étroitement liées (certains de leurs proches ou certaines personnes liées aux entités contrôlées par elles). Le respect de la politique de lutte contre la corruption et les conflits d'intérêts et du code de transaction et de divulgation est contrôlé par le responsable de la conformité.

Voir également le point C. « Activités de contrôle ».

E) Mesures visant à assurer le niveau de compétence

- Compétence des administrateurs : compte tenu de leur expérience, les administrateurs disposent des compétences et qualifications nécessaires pour assumer leurs responsabilités, notamment en matière financière, comptable, d'investissement et de politique de rémunération.
- Compétence des membres du Comité Exécutif et des autres collaborateurs : un processus de recrutement adapté aux profils recherchés, une formation adéquate et une politique de rémunération et d'évaluation basée sur la réalisation d'objectifs réalistes et mesurables, permettent d'assurer la compétence du personnel d'Immobel.
- Immobel a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions de la loi du 6 avril 2010 sur la gouvernance d'entreprise et du Code de Gouvernance d'Entreprise, quant à la politique de rémunération des administrateurs et des membres du Comité Exécutif. Tout écart par rapport au Code de Gouvernance d'Entreprise est dûment expliqué, si requis.
- À la suite d'un benchmark, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 28 mai 2020 a, sur proposition du Comité de Rémunération, décidé de réviser et d'augmenter la rémunération des administrateurs non exécutifs à compter de l'exercice 2021.
- Actuellement, un seul plan d'attribution d'actions de performance existe pour certains membres du Comité Exécutif. Ce plan d'attribution d'actions de performance a été approuvé le 28 mai 2020, au profit de certains membres du Comité Exécutif pour les années 2020 à 2022.
- Les membres du Comité Exécutif exerçant un rôle de Country Managing Director peuvent bénéficier d'un plan d'incitation à long terme, incitant à la surperformance de l'activité du pays concerné.

B. Analyse de risque

La Société procède régulièrement à des exercices d'identification et d'évaluation des risques. Ils sont ainsi cartographiés et des plans d'actions formalisés sont élaborés, dans le but de faire face aux risques pour lesquels le niveau de contrôle est jugé insuffisant. Le Comité d'Audit et des Risques suit la mise en œuvre de ces plans d'actions.

Les principaux risques auxquels la société Immobel est exposée sont détaillés dans la disposition I.B du rapport de gestion.

C. Activités de contrôle

Les activités de contrôle correspondent aux réglementations et procédures utilisées pour faire face aux principaux risques identifiés. Les principales règles et procédures établies au sein d'Immobel sont les suivantes :

- Des études de faisabilité sont réalisées systématiquement, permettant le suivi des marges du projet. Les études de faisabilité sont ensuite analysées par un contrôleur financier, un promoteur, un directeur technique, le Head of Technical du Groupe et le CFO, ainsi que le Président Exécutif.
- Le Comité Exécutif peut, à sa discrétion, approuver toutes les décisions relatives à l'acquisition, au développement, à la syndication et à la cession d'actifs ou, dans le cas d'un actif développé en partenariat ou syndiqué avec une partie tierce, la quote-part de la Société dans celui-ci, jusqu'à un coût d'investissement total estimé à 50 MEUR par transaction (qui comprendra le prix d'acquisition et les coûts totaux de développement, tels que les coûts de construction, les coûts de financement et les honoraires dus à des parties tierces) et 100 MEUR au total sur une base annuelle, sans l'accord préalable du Comité d'Investissement ou du Conseil d'Administration. Par ailleurs, le Comité d'Investissement peut, à sa discrétion, déléguer au Comité Exécutif le pouvoir d'approuver toutes les décisions relatives à l'acquisition, au développement, à la syndication et à la cession d'actifs ou, dans le cas d'un actif développé en partenariat ou syndiqué avec une partie tierce, la quote-part de la Société dans celui-ci, jusqu'à un coût d'investissement total estimé à 200 MEUR par transaction (qui



comprendra le prix d'acquisition et les coûts totaux de développement, tels que les coûts de construction, les coûts de financement et les honoraires dus à des parties tierces), sans l'accord préalable du Conseil d'Administration.

- Chaque année, un budget est défini pour les revenus et les coûts prévus, ainsi que les moteurs opérationnels sous-jacents pour l'année ou les années données. Le budget est validé par le Comité Exécutif et est présenté au Conseil d'Administration. Les écarts entre le budget et les chiffres réels, tant au niveau de la Société qu'au niveau des projets, sont suivis sur une base trimestrielle. Les écarts significatifs constatés sont soumis aux instances dirigeantes.
- Un plan pluriannuel est en outre défini, puis validé par le Comité Exécutif et présenté au Conseil d'Administration une fois par an. Un examen des écarts entre le plan et la situation financière prévue des projets et de la Société est effectué trimestriellement, par les responsables financiers.
- Comme mentionné ci-dessus, un ensemble d'indicateurs clés de performance opérationnelle est défini chaque année, puis suivi mensuellement et présenté régulièrement au Comité Exécutif.
- Trois fois par an, un cycle de réunions de revue d'affaires (business review meetings - BRM) est organisé dans les pays respectifs, afin d'examiner les opportunités commerciales et les autres activités opérationnelles : RH, juridique, IT ou ESG.
- Les comptes et les obligations financières futures sont suivis et des rapports réguliers sont soumis aux instances dirigeantes.
- Le principe des « quatre yeux » est ancré dans la gouvernance de la Société et de toutes ses filiales. Il existe un processus interne harmonisé « d'approbation des accords » dans l'ensemble des pays, qui exige que tous les engagements soient examinés et approuvés par tous les (Heads des) départements concernés, avant qu'un engagement ne soit effectivement pris.

D. Supervision et suivi

Le Comité d'Audit et des Risques est chargé de la surveillance du contrôle interne. Aucune fonction d'audit interne n'existe actuellement au sein de la Société. Une telle fonction sera créée en fonction des besoins futurs.

Afin d'évaluer régulièrement l'environnement de contrôle, le Comité d'Audit et des Risques confie à l'auditeur certaines missions spécifiques d'examen plus approfondi du contrôle interne, consistant à tester les contrôles existants et à en identifier les éventuelles faiblesses. Le Comité d'Audit et des Risques s'assure de la mise en œuvre des recommandations, le cas échéant.

III. Règles et procédures

A. Transactions et autres relations contractuelles entre la Société, en ce compris les sociétés liées, et les administrateurs, les membres du Comité Exécutif et les autres collaborateurs

Au cours de l'exercice 2023, aucune transaction n'a été effectuée entre la Société (en ce compris les sociétés liées) et un membre de son Équipe managériale, et entre ImmoBel et ses administrateurs, les membres du Comité Exécutif et les autres collaborateurs.

B. Loi du 3 septembre 2017 relative à la publication d'informations non financières et d'informations relatives à la diversité

En vertu des dispositions de ladite loi, la Société précise que la politique de diversité appliquée dans l'ensemble des organes de la Société dépasse la notion de genre. L'âge et les compétences sont également pris en compte.

Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration

La Charte de Gouvernance d'Entreprise stipule que la composition de son Conseil d'Administration garantit une prise de décision conforme à l'intérêt de la Société. À cette fin, le Conseil d'Administration est attentif à la mixité et à la diversité d'un point de vue général, ainsi qu'à la complémentarité des compétences, des expériences et des connaissances. À cet égard, les dispositions de l'article 7:86 du CSA relatives à la mixité sont respectées.



Le Conseil d'Administration est actuellement composé de sept membres. À la suite de son adhésion aux principes de gouvernance d'entreprise contenus dans le Code de Gouvernance d'Entreprise, et plus particulièrement aux dispositions 3.1 et 3.3 dudit Code, le Conseil d'Administration estime que ce nombre est suffisamment bas pour permettre une prise de décision efficace et suffisamment élevé pour permettre à ses membres d'apporter leur expérience et leurs connaissances dans différents domaines, que les changements dans sa composition soient gérés sans perturbation. Le Conseil d'Administration partage en effet le point de vue de la Commission européenne, selon lequel la diversité alimente le débat, incite à la vigilance et fait monter les enjeux au sein du Conseil d'Administration. La qualité des décisions en est améliorée.

Conformément à la politique de diversité en vigueur au sein de la Société durant l'année considérée, le détail de la composition du Conseil d'Administration est le suivant (au 31 décembre 2023) :

Politique de diversité appliquée à l'ensemble du personnel, membres du Comité Exécutif et des Équipes managériales inclus

Immobel estime que le talent et la diversité de ses collaborateurs constituent un avantage concurrentiel essentiel dans le secteur de l'immobilier. Les qualités et les compétences de l'ensemble des employés et des collaborateurs sont indispensables au succès d'une entreprise.

Immobel reconnaît que chacun apporte sa propre expérience et ses capacités, dans son domaine d'expertise. Cette diversité est un élément clé pour réussir à tous les niveaux de la Société. Au sein d'Immobel, la diversité est considérée comme un intérêt commercial, conduisant à une amélioration des performances globales et garantissant la qualité élevée des produits, services et décisions commerciales.

Immobel s'efforce de créer un environnement favorable au déploiement du plein potentiel de chacun, indépendamment de ses différences. Immobel s'efforce d'employer les employés et collaborateurs les plus compétents de leur domaine d'expertise, afin de réaliser le meilleur travail possible.

Immobel accorde de l'importance au fait que son personnel reflète la diversité de ses clients et de ses marchés. Cette diversité englobe les différences liées au genre, à la langue, à l'origine ethnique, à l'âge, à l'orientation sexuelle, à la religion, au statut socio-économique, à l'expérience et à la formation.

En matière de recrutement, de fidélisation et de gestion des talents en général, Immobel accorde les mêmes opportunités à chaque individu, quelle que soit son origine. La diversité des équipes sous tous ses aspects est source d'innovation, de croissance et de prospérité.

Immobel fait du développement de son personnel une priorité. Elle veille à la motivation et à l'implication de ses collaborateurs et s'assure qu'ils disposent toujours des compétences nécessaires à la réussite de leurs missions.

En d'autres termes, l'ambition d'Immobel en matière de ressources humaines reflète ses promesses : améliorer et développer le capital humain du Groupe, riche de sa diversité, par une politique de ressources humaines ouverte et innovante, créant ainsi des opportunités pour chacun et construisant l'avenir de ses collaborateurs et de ses clients.

Conformément à cette politique de diversité mise en œuvre par Immobel, la répartition des équipes opérationnelles d'Immobel, dans les sept pays, au 31 décembre 2023, est présentée dans le Rapport ESG :

Dans le cadre de sa politique de diversité, Immobel promeut la diversité à tous les niveaux (équipes opérationnelles, membres des Équipes managériales, membres du Comité Exécutif et administrateurs).

C. Commentaires relatifs aux mesures prises par la Société dans le cadre de la Directive concernant les opérations d'initiés et les manipulations du marché

Le code de négociation et de divulgation (le « Code de Négociation et de Divulgation ») vise à garantir que les administrateurs, cadres dirigeants et autres membres du personnel d'Immobel et des entités affiliées n'utilisent pas les informations qu'ils pourraient détenir sur Immobel, et qui ne sont pas accessibles aux autres investisseurs, à mauvais escient.

Le Compliance Officer (tel que défini dans le Code de Négociation et de Divulgation) est chargé de veiller au respect desdites règles, afin de réduire le risque d'abus de marché par délit d'initié. Le Compliance Officer tient à jour la liste des personnes qui disposent ou sont susceptibles de disposer d'informations privilégiées et qui connaissent, risquent de connaître ou ne peuvent raisonnablement pas ignorer le caractère privilégié de ces informations.

Tous les termes définis ont la même signification que dans le Code de Négociation et de Divulgation, sauf indication contraire explicite.

Ces règles prévoient, entre autres, ce qui suit :



- Il est interdit aux Personnes Exerçant des Responsabilités Dirigeantes d'effectuer des transactions pour leur propre compte ou pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, en rapport avec les actions ou les titres de créance d'Immobel ou avec des produits dérivés ou d'autres instruments financiers qui y sont liés pendant la Période Fermée ou une Période d'Interdiction ;
- Le Compliance Officer peut, sans y être obligé, autoriser une personne exerçant des responsabilités dirigeantes à effectuer des transactions pendant une Période Fermée ou une Période d'Interdiction (dans des cas spécifiques) ;
- Sous réserve des limitations prévues par le Code de Négociation et de Divulgation, les Personnes Exerçant des Responsabilités Dirigeantes peuvent, sous leur propre responsabilité, effectuer des transactions pour leur propre compte portant sur les actions ou les titres de créance d'Immobel ou sur des produits dérivés ou autres Instruments Financiers liés à ceux-ci en dehors des Périodes Fermées et des Périodes d'Interdiction, à condition d'en informer le responsable conformité préalablement à la transaction ;
- L'obligation pour les Personnes Exerçant des Responsabilités Dirigeantes et les personnes qui leur sont étroitement associées de notifier au responsable conformité et à la FSMA (i) toute transaction effectuée pour leur propre compte portant sur des actions ou des titres de créance d'Immobel ou sur des produits dérivés ou d'autres Instruments Financiers, (ii) la mise en gage ou le prêt d'instruments financiers d'Immobel ou d'autres instruments financiers liés à ceux-ci par ou pour le compte d'une personne exerçant des responsabilités dirigeantes ou d'une personne qui lui est étroitement associée et (iii) les transactions effectuées par des personnes chargées professionnellement d'organiser ou d'exécuter des transactions ou par une autre personne pour le compte d'une personne exerçant des responsabilités dirigeantes ou d'une personne qui lui est étroitement associée. La notification doit être réalisée dans les trois jours ouvrables à compter de la date de la transaction. Cette obligation ne s'applique pas si le montant total des transactions effectuées au cours d'une même année civile ne dépasse pas le seuil de 5 000 EUR. Les Personnes Exerçant des Responsabilités Dirigeantes et les personnes qui leur sont étroitement associées peuvent, mais ne sont pas obligées, autoriser Immobel à effectuer ces notifications à la FSMA en leur nom. Dans de tels cas, elles sont toujours dans l'obligation d'informer Immobel des transactions effectuées dans les meilleurs délais, et au plus tard dans les deux jours ouvrables à compter de la date de la transaction ;
- L'obligation, pour les Personnes Exerçant des Responsabilités Managériales, de s'assurer que leurs gestionnaires d'investissements, les personnes qui organisent ou réalisent des transactions commerciales en leur nom ou toute autre personne qui organise ou réalise des transactions en leur nom, ne négocient pas en Période Fermée ou en Période d'Interdiction, y compris lorsque les gestionnaires d'investissements sont des intermédiaires financiers agréés agissant dans le cadre d'un mandat de gestion d'investissement entièrement discrétionnaire.

Au cours de l'exercice écoulé, la fonction du responsable conformité au sein de la société Immobel a été exercée par Stephanie De Wilde²¹.

D. CONFORMITÉ – MESURES SUPPLÉMENTAIRES PRISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR GARANTIR LE RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION

La Société a adopté une série de politiques afin de se conformer au cadre réglementaire :

- Politique de confidentialité ;
- Politique de diversité ;
- Code anti-corruption ;
- Politique de lutte contre le blanchiment d'argent ;
- Politique de dénonciation ;
- Code de Négociation et de Divulgation ;
- Politique de rémunération

²¹ Représentante permanente de la société Lady at Work SRL.



E. Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le Conseil d'Administration la Société estime qu'à l'exception des procédures mentionnées à la Note 32 des états financiers consolidés « Principaux actifs et passifs éventuels », aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage pouvant raisonnablement avoir, ou avoir eu dans un passé récent, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société n'existe à l'heure actuelle.

IV. Informations relatives au capital émis

A. Structure actionnariale

Sur la base des déclarations de transparence ou des informations fournies par l'actionnaire à ImmoBel, les actionnaires suivants sont les plus importants :

Actionnaire	Droits de vote	% du nombre brut d'actions ²²
A ³ Capital SA (et une société liée) ²³ dont le siège social se trouve : 1020 Bruxelles, Avenue des Trembles 2	5 898 644	59,00 %
ImmoBel SA (actions propres/actions autodétenues) dont le siège social se trouve : 1000 Bruxelles, Boulevard Anspach 1	25 434	0,25 %

Il n'existe aucun droit de vote spécial et, dans la mesure connue par la Société, aucune convention entre actionnaires. À la suite d'une décision du Conseil d'Administration, le droit aux dividendes lié aux actions autodétenues par ImmoBel est suspendu. En application du CSA, ces actions ne sont associées à aucun droit de vote.

B. Éléments pouvant avoir une influence en cas d'offre publique d'achat sur les titres émis par la société

Lors de l'assemblée générale du 28 mai 2020, les actionnaires ont autorisé le Conseil d'Administration à :

- augmenter le capital de la Société d'un montant maximum de 97 000 000 EUR, en une ou plusieurs fois, dates et modalités à déterminer par le Conseil d'Administration, pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente autorisation au Moniteur belge.

La Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions, conformément aux conditions fixées par la loi. Le Conseil d'Administration est autorisé à acquérir ou à vendre, en bourse ou hors bourse, aux conditions qu'il déterminera, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale, des actions de la Société jusqu'à un maximum de vingt pour cent (20 %) des actions émises, à un prix qui ne sera pas inférieur à dix (10) EUR ni supérieur à vingt pour cent (20 %), lors de la clôture la plus élevée des cinq derniers jours de bourse des actions de la Société sur Euronext Bruxelles, avant l'acquisition ou la cession. Cette autorisation est donnée pour une durée de cinq (5) ans à compter de la date de l'assemblée générale extraordinaire du 28 mai 2020.

Cette autorisation s'applique également à l'acquisition d'actions de la Société par une filiale directe, conformément à l'article 7:221 du CSA.

Le Conseil d'Administration détient les pleins pouvoirs en ce qui concerne l'annulation des actions ainsi acquises par la Société, la certification de l'annulation par acte notarié, et la modification et la coordination des statuts afin de les rendre conformes aux décisions prises.

Les règles régissant la nomination et le remplacement des administrateurs, ainsi que la modification des statuts, sont celles prévues par le CSA et par la Charte de Gouvernance d'Entreprise.

²² Un nombre brut de 9 997 356 actions ont été émises.

²³ Sociétés contrôlées par Marnix GALLE.



V. Autres collaborateurs

A. Commissaire aux comptes

La société KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Filip De Bock, a été nommée commissaire aux comptes d'Immobel SA pour une période de 3 ans. Ce mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires de 2024.

La Société proposera à l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 18 avril 2024 de reconduire le mandat de KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, représenté par Filip De Bock, pour une période de 3 ans. Ce mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires de 2027.

Les honoraires d'audit facturés par KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL à Immobel SA pour l'audit des comptes annuels et consolidés pour l'expertise comptable 2023 se sont élevés à 137 KEUR (hors TVA). Les honoraires pour l'audit des comptes annuels des filiales pour l'expertise comptable 2023 se sont élevés à 175 KEUR (hors TVA).

Le total des honoraires facturés par le commissaire aux comptes et son réseau en 2023, dans l'exercice du mandat au niveau du Groupe, s'est élevé à 576 KEUR (hors TVA). Par ailleurs, 25 KEUR ont été facturés par le commissaire aux comptes pour divers services liés à l'audit.

B. Agent payeur général

La banque BNP Paribas Fortis est l'agent payeur général d'Immobel, pour une durée indéterminée. La rémunération de la commission peut atteindre 0,20 % du montant net (hors TVA) du coupon et des titres à revenus présentés en compte-titres.

Convenu lors du Conseil d'Administration du 6 mars 2024.

PIERRE NOTHOMB SRL
représentée par Pierre Nothomb
Administrateur

A³ MANAGEMENT SRL
représentée par Marnix Galle
Président Exécutif au sein du conseil



RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Mesdames et Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport de rémunération pour l'exercice sous revue.

I. Introduction

Ce rapport donne un aperçu complet des différentes composantes de la rémunération et des autres avantages accordés ou dus au cours de l'année 2023 aux administrateurs, au président exécutif/directeur général et aux autres membres du comité exécutif.

Le rapport de rémunération est conforme aux dispositions de l'article 3:6 §3 du Code des sociétés et associations (CSA) et du code de gouvernance d'entreprise 2020, ainsi qu'à la Politique de rémunération de l'entreprise.

Au cours de l'année 2023, les changements suivants sont intervenus parmi les administrateurs et les membres du comité exécutif :

- Le 1er janvier 2023, Olivier Thiel²⁴ (Head of Development Belgium) a été promu Senior Managing Director d'Immobel France, Allemagne, Pologne et Espagne et Head of Development Belgium et nommé membre du Comité exécutif.
- Le 31 mars 2023, Duncan Owen (Managing Director d'Immobel Capital Partners et membre du Comité exécutif) et Olivier Bastin (membre du Comité exécutif) ne sont plus membres du Comité exécutif.
- Le Conseil d'administration a également terminé son analyse comparative de la rémunération de tous les membres du comité exécutif. Sur la base de cet exercice, le Conseil d'administration a approuvé le projet de politique de rémunération pour 2024- 2027, qui sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 18 avril 2024.

A. Directeurs non exécutifs

Les montants individuels des rémunérations accordées ou dues à l'ensemble des Administrateurs pour l'année 2023 figurent dans le tableau ci-dessous. Tous les montants indiqués sont, le cas échéant, bruts, c'est-à-dire avant déduction de l'impôt.

Il est rappelé que le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Rémunération, a décidé le 10 décembre 2020 que chaque administrateur est invité à acheter des actions Immobel pour un minimum de 20 000 EUR, soit la rémunération annuelle fixe pour chacun d'entre eux, et à conserver les actions au moins 3 ans après l'acquisition et jusqu'à 1 an après la fin du mandat.

Conformément à la disposition 7.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, les administrateurs non exécutifs ne reçoivent aucune rémunération liée à la performance, qui soit directement liée aux résultats de l'entreprise.

²⁴ Dans le cadre de l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Olivier Thiel agit en tant que représentant permanent de SRL Queen-K.



Nom Directeur, Position	Rémunération fixe en EUR			Rémunération variable en EUR		Postes extraordinaires ²⁵	Charges de pension	Rémunération totale en EUR ²⁶	Proportion de la rémunération fixe/ variable
	Salaire de base	Frais de participation	Avantages sociaux	Variable d'un an	Variable pluriannuelle				
SKOANEZ SAS représenté par Patrick ALBRAND	20 000	18 900	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	38 900	100%
ADL Comm.V représentée par Astrid DE LATHAUWER	20 000	16 725	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	36 725	100%
Pierre Nothomb SRL, représentée par Pierre NOTHOMB	20 000	25 050	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	45 050	100%
M.J.S. Consulting BV représenté par Michèle SIOEN	20 000	18 900	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	38 900	100%
LSIM SA représentée par Wolfgang de LIMBURG STIRUM	20 000	17 850	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	37 850	100%
A.V.O.- Management SRL représenté par Annick VAN OVERSTRAETEN	20 000	17 850	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	37 850	100%
Total des administrateurs non exécutifs	120 000	115 275						235 275	

²⁵ Comme le coût ou la valeur de l'assurance et des autres avantages en nature, avec une explication des détails des principaux éléments.

²⁶ Cela comprend les avantages qui ont été accordés / attribués / dus (mais qui ne se sont pas matérialisés) au cours de l'exercice considéré.



B. Président exécutif / Directeur général et les membres du Comité exécutif

En 2023, la société a appliqué les principes de la politique de rémunération des membres du comité exécutif, tels que décrits à l'annexe 2 de la charte de gouvernance d'entreprise. Le Conseil d'administration approuve les propositions de nomination des membres du comité exécutif, sur proposition du comité de nomination, et décide de leur rémunération, sur la base des recommandations du Comité de Rémunération.

Comme indiqué plus haut, le Conseil d'administration a également terminé son analyse comparative de la rémunération de tous les membres du comité exécutif. Sur la base de cet exercice, le Conseil d'administration a approuvé le projet de politique de rémunération pour 2024- 2027, qui sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 18 avril 2024.

Le 1er janvier 2023, Olivier Thiel²⁷ (Head of Development Belgium) a été promu Senior Managing Director d'Immobel France, Allemagne, Pologne et Espagne et Head of Development Belgium et nommé membre du Comité exécutif.

Le 31 mars 2023, Duncan Owen (Managing Director d'Immobel Capital Partners et membre du Comité exécutif) et Olivier Bastin (membre du Comité exécutif) ne sont plus membres du Comité exécutif.

Aucune autre modification n'a été apportée à la composition du comité exécutif.

Conformément à la politique de rémunération applicable en 2023, la rémunération du président exécutif et des membres du comité exécutif se compose de trois éléments : 1° une rémunération fixe, 2° un plan d'incitation à court terme, et 3° un plan d'incitation à long terme, sauf accord contractuel contraire.

Compte tenu des circonstances exceptionnelles du marché, aucune LTI n'a été prévue.

La rémunération 2023 versée au président exécutif / CEO est la suivante (elle a été revue à la baisse sur sa proposition) :

- Une rémunération annuelle pour le rôle de président du Conseil d'administration de 400 000 EUR, en 4 versements trimestriels ;
- Une rémunération de base annuelle de 600 000 euros (hors TVA) (ou une diminution de 200 000 euros), en 12 versements mensuels ;
- Une prime variable à court terme. Si 100 % des objectifs (quantitatifs et qualitatifs) sont atteints, 100 % de la rémunération fixe peut être obtenue sous forme de rémunération variable. Les critères quantitatifs (ROE avec objectif = 15 %) peuvent être dépassés. Dans ce cas, la rémunération variable augmentera proportionnellement. En dessous du seuil de 10 % de ROE, le montant quantitatif obtenu sur la STI sera fixé à 0. En 2023, la rémunération variable à court terme accordée au président exécutif/directeur général s'élève à 102 000 EUR ;

Comme indiqué ci-dessus, aucun plan d'actions de performance LTI n'a été attribué en 2023.

La rémunération fixe des autres membres du Comité exécutif au 31 décembre 2023, ainsi que les critères quantitatifs et qualitatifs de leur incitation variable à court terme (STI) et les critères et objectifs de l'incitation à long terme (LTI) pour certains des membres sont décidés par le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des rémunérations, et sur proposition du Président exécutif du Conseil d'administration / CEO. Sur la base de l'analyse comparative des rémunérations, la rémunération fixe de certains autres membres du Comité exécutif a été adaptée.

Sur cette base, le Conseil d'administration, lors de sa session du 6 mars 2024, et sur recommandation du Comité des rémunérations, a décidé d'attribuer au CEO et aux autres membres du Comité exécutif la rémunération variable pour 2023 telle que présentée dans le tableau ci-dessous.

²⁷ Dans le cadre de l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Olivier Thiel agit en tant que représentant permanent de SRL Queen-K.



Nom Membre du comité exécutif, poste	Rémunération fixe en EUR			Rémunération variable Rémunération variable en EUR		Éléments extraordinaires	Charges de pension	Rémunération totale en EUR ²⁸	Proportion de la rémunération fixe/variable
	Salaire de base	Frais de participation	Avantages sociaux	Variable d'un an ²⁹	Variable pluriannuelle ³⁰				
A ³ Management, représenté par Marnix Galle Président exécutif du Conseil d'administration	1 000 000	N/A	N/A	102 000	0		N/A	1 102 000	980%
Total de tous les autres membres du comité exécutif ³¹	2 753 286	N/A	N/A	473 900	1 203 318		N/A	4 430 504	164%
Total	3 753 286			575 900	1 203 318			5 532 504	

²⁸ Il s'agit de la rémunération et des avantages accordés / attribués / dus au cours de l'exercice financier considéré.

²⁹ Le " variable d'un an " comprend les primes à court terme (STI) et les primes à long terme (LTI) qui ont été accordées, attribuées ou dues au cours de l'année de référence donnée et qui sont liées à la performance de l'année de référence.

³⁰ La " variable pluriannuelle " comprend (i) l'incitation à long terme (LTI) accordée, attribuée ou due au cours de l'année considérée et liée aux performances des années précédentes et (ii) les actions de performance (PSP) qui sont acquises à la fin de la période de performance, comme indiqué également dans le tableau relatif aux " attributions d'actions ". Le montant de la rémunération basée sur des actions est égal à la somme des montants indiqués dans le tableau " rémunération basée sur des actions " comme indiqué ci-dessous.

³¹ Pour les nouveaux membres et les membres qui ont quitté l'entreprise, la rémunération pendant leur mandat effectif en tant que membre du comité exécutif est prise en compte.



II. Rémunération fondée sur des actions

Le Conseil d'administration n'a pas attribué d'actions de performance dans le cadre de la rémunération variable pour 2023, le dernier plan d'actions de performance ayant pris fin en 2022. Le Conseil d'administration n'a pas non plus attribué d'actions de performance dans le cadre du plan LTI lié à la performance de 2023.

Les tableaux ci-dessous détaillent les actions de performance attribuées et acquises par le président exécutif / directeur général et les autres membres du comité exécutif depuis 2021.

A. Aux directeurs (exécutifs)

Nom Directeur, fonction	Principales conditions du plan d'actions de performance					Informations relatives à l'exercice financier rapporté					
	Plan de spécification	Période de performance	Date de la subvention ou de l'attribution	Date d'acquisition des droits	Fin de la période de détention	Solde d'ouverture	Au cours de l'année		Solde de clôture		
						Actions attribuées au début de la période	Actions acquises	Actions attribuées	Actions soumises à une condition de performance	Actions attribuées/attribuées et acquises à la fin de la période de détention	
		01/01/2021 - 31/12/2023	04/03/2021	18/04/2024	so	2 352	-	-	-	-	so
A ³ GESTION bv Président exécutif / Directeur général	PSP 2020 - 2022	01/01/2022 - 31/12/2024	10/03/2022	17/04/2025	so	10 810	-	-	10 810	-	so
						13 162	-	-	10 810	0	s/o

B. Aux autres membres³² du comité exécutif effectuant des missions

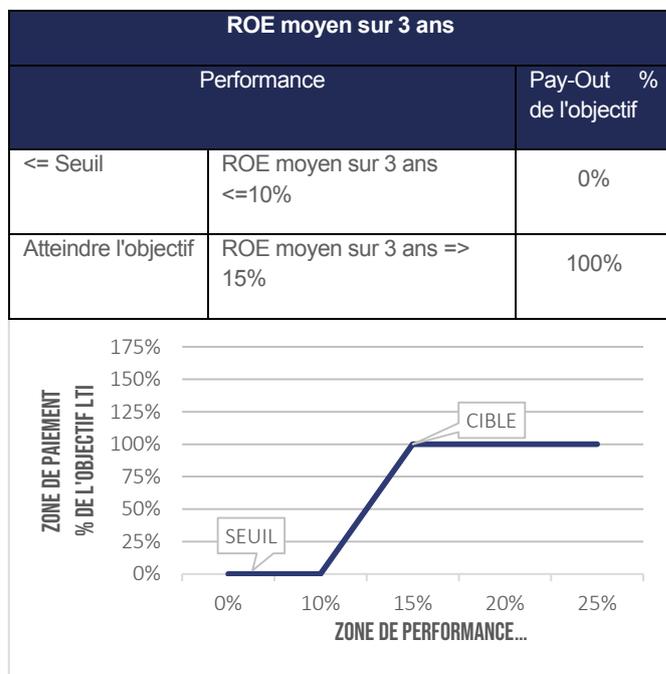
Nom Cadre, fonction	Principales conditions du plan d'actions de performance					Informations relatives à l'exercice financier rapporté					
	Plan de spécification	Période de performance	Date de la subvention ou de l'attribution	Date d'acquisition des droits	Fin de la période de détention	Solde d'ouverture	Au cours de l'année		Solde de clôture		
						Actions attribuées au début de la période	Actions acquises	Actions attribuées	Actions soumises à une condition de performance	Actions attribuées/attribuées et acquises à la fin de la période de détention	
KB FINANCIAL SERVICES BV	PSP 2020 - 2022	01/01/2021 - 31/12/2023	04/03/2021	18/04/2024	so	514	-	-	-	0	so
Exécutif (CFO)		01/01/2022 - 31/12/2024	10/03/2022	17/04/2025	so	473	-	-	473	-	so
Adel Yahia Consultant Exécutif (MD Belgique)	LTI 2019					728	-	-	-	-	728
	LTI 2021					925					925
	LTI 2022					925					925
	LTI 2022					2 005					2 005
						2 005					2 005
						7 575	-	-	473	0	6 588

³² Toujours en fonction à la fin de la période de référence.



Plan d'actions de performance 2020-2022

Le Plan d'actions de performance 2020 - 2022 a été approuvé par les actionnaires lors des assemblées générales du 28 mai 2020. En vertu du " **Performance Share Plan 2020 - 2022** ", certains membres du Comité exécutif peuvent se voir attribuer chaque année, sous certaines conditions, des " Performance Shares ". Ces "Performance Shares" seront définitivement acquises après une période de trois années civiles complètes, s'ils atteignent les objectifs de performance prédéfinis basés sur le rendement moyen des capitaux propres sur trois ans et le rendement moyen des capitaux employés (ROCE) sur trois ans.



Pour 2022, le seuil inférieur du ROE moyen sur 3 ans est fixé par le Conseil d'administration à 10 %, tandis que le seuil supérieur est fixé à 15 %.

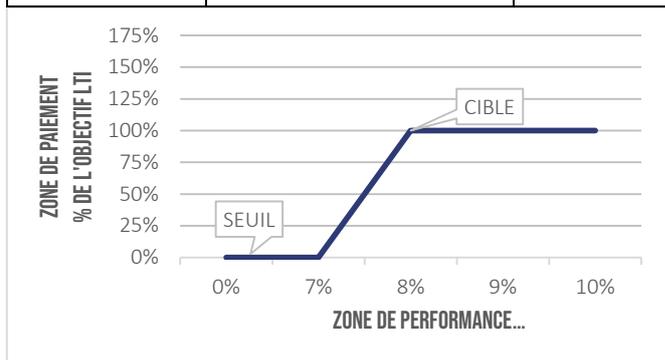
Pour le ROCE moyen sur trois ans, le seuil inférieur est fixé par le Conseil d'administration à 7 %, tandis que le seuil supérieur est fixé à 8 %.

Il y aura une attribution d'actions de performance pour chacune des années 2020 à 2022 et le nombre total d'actions de performance ainsi que le nombre total d'actions de performance à offrir seront déterminés chaque année par le Conseil d'administration sur proposition du Comité des rémunérations.



Aucune action n'a été attribuée dans le cadre de ce plan en 2023.

ROCE moyen sur 3 ans		
Performance		Pay-Out % de l'objectif
<= Seuil	ROE moyen sur 3 ans <= 7%	0%
Atteindre l'objectif	ROE moyen sur 3 ans => 8%	100%



Les principales règles de ce plan d'actions de performance sont énumérées ci-dessous :

Les "actions de performance" attribuées par les plans susmentionnés sont offertes gratuitement aux bénéficiaires et donnent les mêmes droits que les actions existantes. Le Conseil d'administration fixe chaque année les objectifs, conformément à la stratégie et à la politique de rémunération de la société.

Le degré exact d'acquisition définitive des actions de performance pour les deux plans dépendra du niveau de performance des objectifs atteints :

- pas d'acquisition définitive lorsque la performance est inférieure ou égale au seuil minimum défini ;
- la réalisation complète des objectifs conduira à l'acquisition nominale de 100 % des actions de performance attribuées ;
- l'acquisition définitive maximale est limitée à 100 % des actions de performance attribuées lorsque la performance est égale ou supérieure à la limite supérieure convenue .

Lors de l'acquisition finale, les bénéficiaires ne recevront pas la valeur des dividendes des trois dernières années auxquelles les actions de performance acquises se rapportent.

Plan LTI

Comme indiqué ci-dessus, les membres du comité exécutif qui exercent la fonction de directeur général d'un pays peuvent bénéficier d'un plan d'incitation à long terme (LTI), basé sur la surperformance de l'unité opérationnelle. Ce LTI est alloué à hauteur de 5 % sous forme d'actions. Ces actions seront acquises au cours de l'année 4 et de l'année 5 suivant l'attribution.

III. Tout usage du droit de réclamation

Il n'existe pas de droit spécifique de réclamer la rémunération variable attribuée sur la base d'informations financières incorrectes, à l'exception du plan d'actions de performance susmentionné qui contient une clause de récupération. Le Conseil d'administration a décidé que la rémunération variable ("Short Term Incentive") serait versée aux membres du comité exécutif/directeur exécutif après le Conseil d'administration du 6 mars 2024 qui établit les comptes annuels au 31 décembre 2023, sous réserve de l'approbation finale par l'assemblée générale des actionnaires du 18 avril 2024.



IV. Informations sur la conformité de la rémunération avec la politique de rémunération et sur l'application des critères de performance

A. Respect de la politique de rémunération

Conformément à la disposition 7.8 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, la partie variable de la rémunération des dirigeants est structurée de manière à lier la récompense aux performances globales de l'entreprise et aux performances individuelles, et à aligner les intérêts des membres du Comité exécutif sur les objectifs de création de valeur durable d'Immobel. Par conséquent, la rémunération des membres du Comité exécutif (y compris le président exécutif, comme indiqué ci-dessus) est divisée en une partie fixe, une partie variable STI ("Short Term Incentive") et, pour certains d'entre eux, une partie variable LTI ("Long Term Incentive").

La partie variable STI comprend

- une rémunération quantitative variable exclusivement basée sur le niveau de rendement des capitaux propres;
- une rémunération qualitative variable et mesurable déterminée en fonction :
 - des critères généraux applicables à tous les membres du Comité exécutif. Ces critères généraux sont les suivants :
 - Faire preuve de leadership
 - Respecter la gouvernance d'Immobel et les processus et procédures convenus
 - Faire preuve de leadership dans sa façon de travailler auprès de toutes les équipes d'Immobel
 - des responsabilités, des missions et des objectifs à atteindre, sur une base individuelle, par chacun des membres du comité exécutif, au cours de l'exercice financier considéré.
 - des critères ESG applicables à tous les membres du comité exécutif.

Comme décidé par le Conseil d'administration, sur proposition du comité des rémunérations, les membres du comité exécutif exerçant une fonction au sein du groupe bénéficient d'une rémunération pondérée, à hauteur de 80 % pour les aspects quantitatifs et de 20 % pour les aspects qualitatifs, par rapport à la rémunération variable totale. Les directeurs généraux bénéficient d'une pondération de 50 % - 50 %.

En ce qui concerne la partie variable de l'incitation à long terme (LTI), il convient d'établir une distinction entre, d'une part, les plans d'actions de performance d'Immobel (2020 - 2022) et, d'autre part, un plan d'incitation à long terme spécifique pour certains autres membres.

Le plan d'actions lié à la performance offre à certains membres du Comité exécutif une incitation en cas de réalisation des objectifs en matière de ROE et de ROCE (Plan 2020 - 2022). Les membres du Comité exécutif exerçant une fonction au niveau du Groupe ont reçu des actions dans le cadre du Plan PSP 2020 - 2022, selon un certain % en fonction de leur rémunération (50% pour l'Executive Chair/CEO et 10% pour les autres Membres exerçant une fonction au niveau du Groupe). Aucune action n'a été attribuée en 2023. Conformément à l'article 7:89/1 §5 du Code des sociétés et des associations (CCA), le conseil d'administration a décidé, sur recommandation du comité de rémunération, de s'écarter temporairement de la politique de rémunération en raison de l'existence de circonstances exceptionnelles et de la nécessité d'assurer l'intérêt à long terme et la durabilité de la société dans son ensemble. Le conseil d'administration a décidé, conformément à la section 1.2 de la politique de rémunération, d'attribuer à certains membres du comité exécutif un "élément de rémunération exceptionnel" lié au prorata de la réalisation des objectifs qualitatifs et de la fonction exercée au moment de la prise de fonction.

Le plan LTI 2, qui encourage plus spécifiquement la surperformance des directeurs généraux au niveau national, est basé sur la surperformance du ROE au niveau national et calculé en fonction du bénéfice net excédentaire (au-dessus du niveau de ROE de 15 %). Dans ce plan LTI, une partie du montant est acquise et payée en espèces (95 % sur 3 ans), tandis que les 5 % restants sont attribués sous forme d'actions et acquis au cours de la quatrième et de la cinquième année suivant l'attribution.



Le Conseil d'administration a décidé que les rémunérations variables "Short Term Incentive" seront versées aux Membres du Comité exécutif après le Conseil d'administration de mars 2024 établissant les Comptes annuels au 31 décembre 2023, sous réserve de l'approbation finale par l'Assemblée générale annuelle du 18 avril 2024.

Sur la base des performances globales de la société en 2023 et de la réalisation des objectifs individuels des membres du Comité exécutif entre le 1er janvier et le 31 décembre 2023, la partie variable de la rémunération globale (qualitative et quantitative) versée pour 2023, représente 60,92% de la rémunération de base pour les membres du Comité exécutif (à l'exclusion de celle du président exécutif/directeur général, détaillée ci-dessous). La partie variable comprend d'une part le montant STI convenu contractuellement, le montant LTI pour certains membres et les montants dus dans le cadre des plans d'actions de performance (les actions acquises).

Le délai de préavis ou l'indemnité compensatoire de départ dus par ImmoBel en cas de résiliation des contrats avec les Membres du Comité Exécutif / Administrateurs Exécutifs, sous statut d'indépendant, actifs au sein d'ImmoBel est de 3 mois. Des exceptions ne peuvent être accordées, après validation par le Conseil d'Administration, que sur proposition du Comité de Rémunération.

Pour ceux qui exercent leur fonction sous un statut d'employé, les délais et modalités de préavis légaux sont applicables.

Pour votre information, les délais de préavis prévus pour les membres du Comité exécutif sont les suivants :

- Marnix Galle : 12 mois
- Karel Breda : 6 mois
- Stephanie De Wilde : 3 mois³³
- Olivier Thiel : 3 mois
- Adel Yahia : 3 mois.

En 2023, un accord de règlement a été conclu avec un membre du comité exécutif pour mettre fin à son contrat avec l'entreprise. L'accord a donné lieu au paiement d'un montant de (750 000 GBP) au lieu de la période de préavis.

Aucune autre indemnité de départ n'a été versée à un membre du Comité exécutif au cours de l'année 2023.

³³ Au cas où Stephanie De Wilde met fin au contrat, la période de préavis sera de six mois.



B. Critères de performance de l'application

Pour 2023, les performances du directeur général et des autres membres du comité exécutif ont été évaluées sur la base des critères suivants.

Nom Directeur, position	Description des critères de performance et du type de rémunération applicable	Pondération relative des critères de performance	Informations sur les objectifs de performance		Performance mesurée (a) et résultat effectif de l'attribution (b)
			Objectif minimal/seuil de performance (a) et prix correspondant (b)	Objectif/seuil maximal de performance (a) et attribution correspondante (b)	
A ³ MANAGEMENT bv, Président exécutif / Directeur général	Rendement des fonds propres - performance quantitative	80%	(a) Rendement des capitaux propres de 10	(a) illimité	(a) Un rendement des capitaux propres de < 0 %.
			(b) 0 EUR	(b) illimité	(b) 0 EUR
	Performance qualitative (critères généraux, critères spécifiques et critères ESG)	20%	(a) /	(a) 100%	(a) 85%
			(b) /	(b) 120 000 EUR	(b) 102 000 EUR
Autres membres du comité exécutif	Critères quantitatifs	Dépend du rôle au sein du comité exécutif.	(a) Rendement des capitaux propres de 10 % ou 15	(a) illimité	(a) Notes individuelles par membre
			(b) 0 EUR	(b) illimité	(b) 0 EUR
	Critères qualitatifs (généraux, spécifiques et ESG)	En fonction du rôle au sein du comité exécutif	(a) /	(a) /	(a) scores individuels par membre
			(b) /	(b) 536 250 EUR	(b) 473 900 EUR

V. Dérogations et écarts

Sur la base de la performance globale de la société en 2023 et de la réalisation des objectifs individuels des membres du comité exécutif entre le 1er janvier et le 31 décembre 2023, la partie variable de la rémunération globale (qualitative et quantitative) versée en 2023, représente 60,92 % de la rémunération de base des membres du comité exécutif (à l'exclusion de celle du président exécutif/chef de la direction).

La rémunération variable de certains autres membres du Comité exécutif représente plus de 25 % de leur rémunération respective en 2023. Suite à l'Assemblée générale extraordinaire du 17 novembre 2016, il a été expressément prévu à l'article 14 (ancien article 16) des statuts que la Société peut toutefois déroger aux dispositions des articles 7:91 alinéas 1 et 2 et 7:121 dernier alinéa du Code des sociétés et des associations, pour chaque personne tombant dans le champ d'application de ces dispositions.

Au cours de l'année 2023, il n'y a eu aucun écart par rapport à la politique de rémunération ou à sa mise en œuvre



VI. Informations comparatives sur l'évolution de la rémunération et des performances de l'entreprise au cours des cinq derniers exercices financiers déclarés

Variation annuelle	2019	2020	2021	2022	2023	Informations concernant l'appel d'offres
A ³ MANAGEMENT bv ³⁴ Président exécutif	886 260	1 043 760	2 032 801	1 320 667	1 102 000	La rémunération inférieure est due au fait que les résultats quantitatifs au niveau du groupe sont inférieurs au seuil cible prédéfini.
<i>Variation d'une année sur l'autre</i>	-	+18%	+95%	-35%	-20%	
Autres membres du comité exécutif	-	2 181 293	4 288 273	5 394 284	4 430 504	La rémunération inférieure est due au fait que les résultats quantitatifs au niveau du groupe sont inférieurs au seuil cible prédéfini.
<i>Variation d'une année sur l'autre</i>	-	-	+97%	+26%	-22%	
ADL CommV ³⁵ Non exécutif	34 175	25 475	35 525	38 300	36 725	Baisse des jetons de présence due à la diminution du nombre de réunions (physiques).
<i>Variation d'une année sur l'autre</i>	+26%	-25%	+39%	+8%	-4%	
PIERRE NOTHOMB srl ³⁶ Non exécutif	43 175	35 875	47 625	50 150	45 050	Baisse des jetons de présence due à la diminution du nombre de réunions (physiques).
<i>Variation d'une année sur l'autre</i>	-	-17%	+33%	+5%	-11%	
A.V.O.- MANAGEMENT bv ³⁷ Non exécutif	35 525	26 600	36 800	38 900	37 850	Baisse des jetons de présence due à la diminution du nombre de réunions (physiques).
<i>Variation d'une année sur l'autre</i>	+15%	-25%	+38%	+6%	-3%	
M.J.S. CONSULTING bv ³⁸ Non exécutif	29 750	28 700	39 950	39 950	38 900	Baisse des jetons de présence due à la diminution du nombre de réunions (physiques).
<i>Variation d'une année sur l'autre</i>	-	-4%	+39%	0%	-3%	

³⁴ Représenté par son représentant permanent Marnix GALLE.

³⁵ Représenté par sa représentante permanente Astrid DE LATHAUWER.

³⁶ Représenté par son représentant permanent Pierre NOTHOMB.

³⁷ Représenté par son représentant permanent Annick van OVERSTRAETEN.

³⁸ Représenté par son représentant permanent Michèle SIOEN.



LSIM sa ³⁹	23 450	20 300	41 000	39 950	37 850	Baisse des jetons de présence due à la diminution du nombre de réunions (physiques).
Non exécutif						
<i>Variation d'une année sur l'autre</i>	-	-13%	+102%	-3 %	-6%	
SKOANEZ SAS ⁴⁰	-	-	-	43 675	38 900	Baisse des jetons de présence due à la diminution du nombre de réunions (physiques).
Non exécutif						
<i>Variation d'une année sur l'autre</i>	-	-	-	s/o	-12%	
Rémunération totale accordée aux Directeurs non exécutifs⁴¹	289	167	250 300	255 600	235 275	
	775	750				
<i>ariation d'une année sur l'autre</i>	+7%	-42%	+49%	+2%	-9%	
Variation annuelle	2019	2020	2021	2022		Informations concernant l'appel d'offres
Performances de l'entreprise						
EBITDA	124,6 MEUR	52,8 MEUR	103,8 MEUR	68,6 MEUR	7,5 MEUR	
<i>Variation d'une année sur l'autre</i>	+66%	-58%	+97%	-34%	-89%	
Bénéfice net	102,4 MEUR	33,3 MILLIONS D'EUROS	92,2 MEUR	10,7 MEUR	-38,4 MEUR	
<i>Variation d'une année sur l'autre</i>	+80%	-68%	+177%	-88%	-359%	
Rémunération moyenne des salariés						
Rémunération moyenne par employé (coût total)	NA	NA	125 498	152 220	130 060	
<i>Variation d'une année sur l'autre</i>	-	-	-	+21%	-15%	

VII. Ratio rémunération la plus basse/ rémunération la plus élevée

³⁹ Représenté par son représentant permanent Wolfgang de LIMBURG STIRUM.

⁴⁰ Représenté par son représentant permanent Patrick ALBRAND.

⁴¹ La rémunération totale accordée comprend également la rémunération accordée aux administrateurs non exécutifs qui n'exercent plus de mandat d'administrateur au sein de l'entreprise.



Le ratio de la rémunération la plus élevée (c.-à-d. le Président exécutif) par rapport à l'employé le moins bien rémunéré, en équivalent temps plein, dans le Groupe Immobel s'élève à 3,18 % en 2023. Ces informations s'appliquent à toutes les entités du Groupe, dans tous les pays (Belgique, Luxembourg, France, Allemagne, Pologne, Espagne et Royaume-Uni).

VIII. Informations sur le vote des actionnaires

La société est tenue d'expliquer dans le rapport comment le vote consultatif sur le précédent rapport de rémunération adopté par la dernière assemblée annuelle des actionnaires a été pris en compte :

Dans un souci d'exhaustivité, il est spécialement mentionné aux actionnaires que l'assemblée générale annuelle des actionnaires :

- a approuvé (représentant 64,83% du capital social) le 21 avril 2022 la politique de rémunération par 5 914 437 voix "pour", 567 037 voix "contre" et 114 abstentions.
- a approuvé (représentant 62,51% du capital social) le 20 avril 2023 le dernier rapport de rémunération par 5.897.955 voix "pour", 258.390 voix "contre" et 92.733 abstentions.

* * *

Nous vous demandons donc d'approuver les termes de ce rapport de rémunération pour l'année 2023.

* * *

Approuvé lors de la réunion du Conseil d'administration du 6 mars 2024.

ADL CommV
(représentée par Astrid De Lathauwer)
Président du comité des rémunérations

A³ Management BV
(représentée par Marnix Galle)
Président exécutif du Conseil d'administration



COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS

I. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	53
A. ÉTAT CONSOLIDÉ DES PERTES ET PROFITS, ET AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS D'EUROS) POUR LES EXERCICES SE TERMINANT	53
B. ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS D'EUROS)	54
C. ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN MILLIERS D'EUROS) POUR LES EXERCICES SE TERMINANT	55
D. ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES FONDS PROPRES (EN MILLIERS D'EUROS) POUR LES EXERCICES SE TERMINANT	56
E. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	57
1) Renseignements généraux	57
2) Déclaration de conformité aux normes IFRS	57
3) Normes ou interprétations nouvelles ou révisées.....	57
4) Règles de consolidation	58
5) Préparation et présentation des états financiers	60
5.1. Monnaies étrangères	60
5.2. Frais d'emprunt	60
5.3. Immobilisations incorporelles	60
5.4. Immobilisations corporelles	61
5.5. Immeubles de placement.....	61
5.6. Contrats de location	61
5.7. Instruments financiers.....	62
5.8. Stocks.....	65
5.9. Provisions.....	65
5.10. Avantages du personnel.....	65
5.11. Résultat d'exploitation	66
5.12. Dépréciation d'actifs non financiers	67
5.13. Impôts	67
5.14. Principaux jugements et principales sources d'incertitudes liés aux estimations	68
5.15. Rapports par segment.....	69
F. ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (EN MILLIERS D'EUROS).....	69
1) Secteur opérationnel – Informations financières par zone géographique	69
2) Chiffre d'affaires	74
3) Revenus locatifs	75
4) Autres produits opérationnels	75
5) Coût des ventes	75
6) Frais d'administration.....	75
7) Part dans le résultat des coentreprises et des entreprises associées, après impôt	77
8) Coûts financiers nets.....	77
9) Impôts sur le revenu.....	77



10)	Résultat par action	78
11)	Immobilisations incorporelles	79
12)	Immobilisations corporelles	79
13)	Actifs au titre de droits d'utilisation	80
14)	Immeubles de placement	80
15)	Participation dans des coentreprises et entreprises associées	81
16)	Impôt différé	87
17)	Stocks	87
18)	Créances commerciales	89
19)	Actifs de contrats	91
20)	Paiements anticipés et autres créances	91
21)	Informations relatives à l'endettement financier net	91
22)	Capitaux propres	96
23)	Pensions et obligations assimilées	97
24)	Provisions	99
25)	Dettes commerciales	99
26)	Passifs de contrats	100
27)	Dettes sociales, TVA, charges à payer et autres montants à payer	101
28)	Principaux actifs et passifs éventuels	101
29)	Variation du fonds de roulement	101
30)	Nos engagements	102
31)	Informations sur les parties liées	102
32)	Événements postérieurs à la clôture	103
33)	Sociétés détenues par le Groupe ImmoBel	104
G.	DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES	109
H.	RAPPORT DE L'AUDITEUR	110
II.	ÉTATS FINANCIERS CONDENSÉS STATUTAIRES	119
A.	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS D'EUROS)	119
B.	ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS D'EUROS)	119
C.	COMPTE D'AFFECTATION (EN MILLIERS D'EUROS)	120
D.	RÉSUMÉ DES MÉTHODES COMPTABLES	121



I. États financiers consolidés

A. État consolidé des pertes et profits, et autres éléments du résultat global (en milliers d'euros) pour les exercices se terminant

	NOTES	31/12/2023	31/12/2022
REVENUS OPÉRATIONNELS		162 843	243 875
Chiffre d'affaires	2	152 615	227 228
Revenus locatifs	3	3 763	9 078
Autres revenus opérationnels	4	6 465	7 569
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-189 217	-293 573
Coût des ventes	5	-137 430	-208 866
Frais de commercialisation			- 204
Frais d'administration	6	-51 788	-84 503
Frais d'administration - Autres	6	-51 788	-40 714
Frais d'administration - Dépréciation du Goodwill	6		-43 789
PROFIT OPÉRATIONNEL		-26 374	-49 698
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		3 001	67 181
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	7	3 001	67 181
PROFIT OPÉRATIONNEL ET PART DANS LE RESULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES, NET D'IMPÔT		-23 373	17 483
Produits d'intérêt		10 513	4 398
Charges d'intérêt		-9 865	-4 272
Autres produits financiers		1 847	103
Autres charges financières		-4 447	-4 584
COÛTS FINANCIERS NET	8	-1 952	-4 355
PROFIT AVANT IMPÔTS		-25 326	13 128
Impôts	9	-12 261	-2 755
PROFIT DE LA PERIODE		-37 587	10 373
Parts ne donnant pas le contrôle		836	- 350
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		-38 423	10 723
PROFIT DE LA PERIODE		-37 587	10 373
Autres éléments du résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		-2 164	5 524
Ecart de conversion		1 238	1 779
Cash flow hedging		-3 402	3 745
Autres éléments du résultat global - éléments qui ne feront pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		271	111
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies	23	271	111
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RESULTAT GLOBAL		-1 893	5 635
PROFIT GLOBAL DE LA PÉRIODE		-39 479	16 008
Parts ne donnant pas le contrôle		648	544
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		-40 127	15 464
BENEFICE PAR ACTION (EUR) (BASE/DILUÉ)	10	-3,85	1,08



B. État consolidé de la situation financière (en milliers d'euros)

ACTIFS	NOTES	31/12/2023	31/12/2022
ACTIFS NON COURANTS		367 090	362 294
Immobilisations incorporelles	11	1 693	1 357
Immobilisations corporelles	12	3 425	4 122
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	13	9 017	9 937
Immeubles de placement	14	60 146	67 686
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	15	167 312	144 891
Avances aux coentreprises et entreprises associées	15	109 209	111 527
Actifs d'impôts différés	16	13 455	21 733
Autres actifs financiers non courants		1 422	
Garanties et cautions en espèces		1 411	1 041
ACTIFS COURANTS		1 361 198	1 385 733
Stocks	17	1 118 165	985 726
Créances commerciales	18	24 198	17 591
Actifs de contrats	19	22 480	42 148
Créances fiscales		1 986	988
Acomptes et autres créances	20	49 042	56 217
Avances aux coentreprises et entreprises associées	15	10 551	3 450
Autres actifs financiers courants		2 696	3 687
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21	132 080	275 926
TOTAL DES ACTIFS		1 728 289	1 748 027
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
	NOTES	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		501 675	573 140
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		484 798	556 552
Capital		97 257	97 257
Résultats non distribués		383 151	456 249
Réserves		4 390	3 046
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		16 877	16 588
PASSIFS NON COURANTS		815 709	744 480
Pensions et obligations similaires	23	144	567
Impôts différés	16	22 676	21 136
Dettes financières	21	787 946	722 777
Instruments financiers dérivés	21	4 943	
PASSIFS COURANTS		410 906	430 408
Provisions	24	3 802	3 829
Dettes financières	21	176 182	179 723
Dettes commerciales	25	80 718	98 384
Passifs de contrats	26	81 549	51 485
Dettes fiscales		2 154	13 057
Dettes sociales, TVA et autres dettes fiscales	27	12 486	20 021
Charges à payer et autres montants à payer	27	28 771	34 339
Avances des entreprises et entreprises associées	15	25 244	29 570
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 728 289	1 748 027



C. État consolidé des flux de trésorerie (en milliers d'euros) pour les exercices se terminant

	NOTES	31/12/2023	31/12/2022
Revenus opérationnels		162 843	243 875
Charges opérationnelles		-189 217	-293 573
Amortissements et dépréciations d'actifs	6	30 911	50 078
Variation des provisions & autres éléments		- 430	1 082
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		4 107	1 462
Variation du fonds de roulement	29	-115 249	-73 183
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT IMPÔTS PAYÉS		-111 142	-71 721
Impôts payés	9	-14 219	-8 327
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		-125 361	-80 048
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres investissements		-2 613	-4 762
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres investissements		372	54
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées	15	15 491	83 680
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées	15	-52 491	-40 233
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées	15	11 726	43 587
Intérêts reçus	8	10 513	4 398
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		-17 002	86 724
Produits d'emprunts	21	193 851	405 473
Remboursements d'emprunts	21	-131 370	-369 663
Changement de participation sans changement de contrôle			4 365
Intérêts payés	8	-33 549	-19 728
Autres flux de trésorerie			1 513
Produit de la vente d'actions propres			117
Dividendes payés		-30 414	-30 409
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		-1 482	-8 332
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		-143 846	-1 656
CHANGEMENT DE PÉRIMÈTRE OU DE MÉTHODE DE CONSOLIDATION			4 205
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE LA PERIODE		275 926	273 377
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PERIODE		132 080	275 926



D. État consolidé des variations des fonds propres (en milliers d'euros) pour les exercices se terminant

	CAPITAL	BÉNÉFICES NON DISTRIBUÉS	RÉSERVE D'ACQUISITION	RÉSERVE POUR ACTIONS PROPRES	RÉSERVE DE CONVERSION DES DEVISES	GAINS ET PERTES ACTUARIELS CUMULÉS	RÉSERVES DE COUVERTURE	FONDS PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE L'ENTREPRISE	PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	TOTAL DES FONDS PROPRES
2023										
Situation au 01-01-2023	97 257	329 162	124 869	-1 137	2 704	545	3 152	556 552	16 588	573 140
Résultat de la période		-38 423						-38 423	836	-37 587
Autres éléments du résultat global		159			1 037	86	-2 987	-1 705	-1 188	-1 893
Résultat global de la période		-38 264			1 037	86	-2 987	-40 127	648	-39 479
Dividendes et autres allocataires payés		-30 414						-30 414	-34	-30 448
Changement de périmètre		-587			12			-574	-326	-901
Autres mouvements		-638						-638		-638
Transactions avec actionnaires de la société		-31 639			12			-31 626	-360	-31 986
Mouvements de l'exercice		-69 903			1 049	86	-2 987	-71 754	289	-71 466
Situation au 31-12-2023	97 257	259 259	124 869	-1 137	3 753	631	165	484 798	16 877	501 675

	CAPITAL	BÉNÉFICES NON DISTRIBUÉS	RÉSERVE D'ACQUISITION	RÉSERVE POUR ACTIONS PROPRES	RÉSERVE DE CONVERSION DES DEVISES	GAINS ET PERTES ACTUARIELS CUMULÉS	RÉSERVES DE COUVERTURE	FONDS PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE L'ENTREPRISE	PARTICIPATION S NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	TOTAL DES FONDS PROPRES
2022										
Situation au 01-01-2022	97 257	349 109	124 869	-1 204	1 326	434	-223	571 567	11 352	582 919
Résultat de la période		10 723						10 723	-350	10 373
Autres éléments du résultat global		-123			1 378	111	3 375	4 741	894	5 635
Résultat global de la période		10 600			1 378	111	3 375	15 464	544	16 008
Transactions sur actions propres		-73		68				-5		-5
Dividendes et autres allocataires payés		-30 409						-30 409		-30 409
Acquisition / cession de parts ne donnant pas le contrôle, sans changement de contrôle		-307						-307	310	3
Changement de participation sans changement de contrôle									4 365	4 365
Autres mouvements		243		-1				242	17	259
Transactions avec actionnaires de la société		-30 546		67				-30 479	4 692	-25 787
Mouvements de l'exercice		-19 946		67	1 378	111	3 375	-15 015	5 236	-9 779
Situation au 31-12-2022	97 257	329 162	124 869	-1 137	2 704	545	3 152	556 552	16 588	573 140

Le conseil d'administration a proposé un dividende optionnel de 1,20 EUR brut par action (hors actions propres) le 6 mars 2024. Cette proposition sera soumise aux actionnaires pour approbation lors de l'assemblée générale.

Le capital social d'Immobel S.A. est représenté par 9 997 356 actions ordinaires, dont 25 434 actions propres.

Au 31 décembre 2023, aucune action propre n'a été cédée pendant l'exercice en cours.

Conformément à l'IAS 32, ces actions propres sont déduites des fonds propres. Ces actions propres n'octroient aucun droit de vote ni de dividende.

Le 31 décembre 2023, les actions propres résultant de la fusion avec ALLFIN restent évaluées au cours de l'action du 29 juin 2016, date de la fusion.

La réserve d'acquisition a été générée par la fusion entre ALLFIN et IMMOBEL le 29 juin 2016 et reste inchangée depuis.

Selon l'affectation des résultats de 2022 d'Immobel, 30 414 milliers d'euros ont été versés sous forme de dividendes.

Les ajustements de conversion des devises sont liés aux entités polonaises dont la monnaie fonctionnelle est le PLN et aux entités britanniques dont la monnaie fonctionnelle est le GBP.



E. Principes et méthodes comptables

1) Renseignements généraux

Immobel (« la Société ») est une société de droit belge dont les actions sont cotées en bourse (Euronext – IMMO). Les états financiers du Groupe comprennent la Société, ses filiales et la participation du Groupe dans les entreprises associées et les partenariats (ci-après dénommées « 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, en Espagne et au Royaume-Uni.

2) Déclaration de conformité aux normes IFRS

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) adoptées dans l'Union européenne. Le conseil d'administration de la Société a autorisé la publication des états financiers consolidés en date du 6 mars 2024.

3) Normes ou interprétations nouvelles ou révisées

Les états consolidés du Groupe publiés dans le présent rapport annuel tiennent compte des nouvelles normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2023. Les normes et modifications suivantes ont été appliquées aux états financiers du Groupe pour la première fois en 2023. Ces normes n'étaient pas applicables ou n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

NORMES ET INTERPRÉTATIONS APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2023

Les états consolidés du groupe tels que présentés dans ce rapport annuel tiennent compte des nouvelles normes applicables à partir du 1er janvier 2023. Les normes et modifications suivantes ont été appliquées aux états financiers du Groupe pour la première fois en 2023. Ces normes n'étaient pas applicables ou n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

Il s'agit de :

- IFRS 17 Contrats d'assurance (publiée le 18 mai 2017) ; y compris les modifications d'IFRS 17 (publiés le 25 juin 2020).
- Modifications d'IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition des estimations comptables (publié le 12 février 2021)
- Modifications d'IAS 1 Présentation des états financiers et à l'IFRS Practice Statement 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables (publiés le 12 février 2021)
- Modifications d'IAS 12 Impôts sur le résultat : Impôt différé relatif aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique (publié le 7 mai 2021)
- Modifications d'IFRS 17 Contrats d'assurance : application initiale d'IFRS 17 et d'IFRS 9 - Informations comparatives (publié le 9 décembre 2021)
- Modifications d'IAS 12 Impôts sur le résultat : Réforme fiscale internationale - Règles types du deuxième pilier (publié le 23 mai 2023)

NORMES ET INTERPRÉTATIONS PUBLIÉES, MAIS PAS ENCORE APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2023

Un certain nombre de nouvelles normes IFRS, de modifications aux normes IFRS et d'interprétations publiées n'étaient pas encore en vigueur pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 et n'ont pas été appliqués lors de la préparation des états financiers consolidés. Le Groupe adoptera ces normes après leur approbation par l'Union européenne.

Il s'agit de :

- **Modifications d'IFRS 16 Contrats de location : Passif locatif dans le cadre d'une cession-bail.**



En septembre 2022, l'IASB a publié une modification à IFRS 16 Contrats de location relatif au traitement d'un passif locatif dans une transaction de cession-bail. Ces modifications entrent en vigueur pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024. Une application anticipée est autorisée.

La modification à IFRS 16 Contrats de location précise les exigences qu'un vendeur-preneur utilise pour évaluer le passif locatif résultant d'une transaction de cession-bail, afin de s'assurer que le vendeur-preneur ne comptabilise aucun montant de gain ou de perte lié au droit d'utilisation qu'il conserve. Une transaction de cession-bail implique le transfert d'un actif par une entité (le vendeur-preneur) à une autre entité (l'acheteur-bailleur) et la cession-bail du même actif par le vendeur-preneur. La modification vise à améliorer les dispositions relatives aux transactions de vente et de cession-bail dans l'IFRS 16. Il ne modifie pas la comptabilisation des contrats de location non liés à des transactions de vente et de cession-bail.

Ces modifications ont été approuvées par l'Union européenne en janvier 2023. L'application de cette modification n'aura pas d'impact significatif sur les états consolidés du groupe.

- **Modifications à l'IAS 1 Présentation des états financiers : Classement des passifs en courants ou non courants, et report de la date d'entrée en vigueur.**

En janvier 2020, l'IASB a publié des modifications à l'IAS 1 clarifiant un critère de l'IAS 1 pour classer un passif comme non courant : l'exigence pour une entité d'avoir le droit de différer le règlement du passif pendant au moins 12 mois après la période de reporting.

Les modifications :

- précisent que le droit d'une entité de différer le règlement doit exister à la fin de la période de reporting ;
- précisent que la classification n'est pas affectée par les intentions ou les attentes de la direction quant à l'exercice par l'entité de son droit de différer le règlement ;
- clarifier comment les conditions de prêt affectent la classification ; et
- clarifier les exigences relatives au classement des passifs qu'une entité réglera ou pourra régler en émettant ses propres instruments de capitaux propres.

Le 15 juillet 2020, l'IASB a publié Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants - Report de la date d'entrée en vigueur (Modification à IAS 1), reportant d'un an la date d'entrée en vigueur des modifications de janvier 2020. Ces modifications n'ont pas encore été approuvées par l'Union européenne. L'application de cette modification n'aura pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe.

- **Modifications à IAS 7, État des flux de trésorerie, et à l'IFRS 7, Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement avec les fournisseurs**

En mai 2023, l'IASB a publié une modification à l'IAS 7, introduisant des exigences supplémentaires en matière d'informations à fournir pour les entreprises qui concluent des accords de financement avec les fournisseurs. Les modifications sont applicables aux périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2024, une application anticipée étant autorisée. Toutefois, il est possible de se dispenser de fournir certaines informations au cours de l'année de l'application initiale. Ces modifications n'ont pas encore été approuvées par l'UE. L'application de cette modification n'aura pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe.

- **Modifications à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Absence d'échangeabilité**

En août 2023, l'IASB a publié une modification à l'IAS 21, qui précise quand une monnaie est échangeable contre une autre monnaie (et quand elle ne l'est pas). Lorsqu'une monnaie n'est pas échangeable, une entreprise doit estimer un cours au comptant. L'objectif de l'entreprise lors de l'estimation d'un cours au comptant est qu'il reflète le cours auquel une opération de change ordonnée aurait lieu à la date d'évaluation entre les participants du marché dans les conditions économiques en vigueur. Les modifications ne contiennent pas d'exigences spécifiques pour l'estimation d'un cours au comptant. Selon les modifications, les entreprises devront fournir de nouvelles informations pour aider les utilisateurs à évaluer l'impact de l'utilisation d'un taux de change estimé sur les états financiers. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025, l'adoption anticipée étant autorisée. Ces modifications n'ont pas encore été approuvées par l'UE. L'application de cette modification n'aura pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe.

4) Règles de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers 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, transactions, produits et charges intragroupe sont éliminés, à l'exception des sociétés comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, pour lesquelles les bénéfices et moins-values latents sur les transactions sont éliminés dans la mesure de la participation de l'investisseur dans l'entité détenue et uniquement dans la mesure où il n'y a pas de preuve de dépréciation.

FILIALES

Les filiales sont des sociétés contrôlées par le Groupe.

Le contrôle est effectué lorsque le Groupe :

- Détient le pouvoir sur l'entité détenue ;
- Est exposée ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité détenue ; et
- A la capacité d'utiliser son pouvoir pour influencer sur ses rendements.

Le Groupe réévalue s'il contrôle ou non une entité détenue, si les faits et les circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments de contrôle énumérés ci-dessus ont été modifiés.

Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date de début du contrôle jusqu'à la date de fin du contrôle.

PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

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

Les changements dans la participation du Groupe dans une filiale qui n'entraînent pas de perte de contrôle sont comptabilisés comme des transactions de capitaux propres.

PARTICIPATIONS DANS DES ENTITÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

Les participations du Groupe dans les entités mises en équivalence comprennent des participations dans des coentreprises et dans des entreprises associées.

Une coentreprise est un accord contractuel par lequel le Groupe et une ou plusieurs parties conviennent d'entreprendre une activité économique sous contrôle conjoint et par lequel le Groupe a des droits sur l'actif net de l'entité, plutôt que des droits sur ses actifs et des obligations pour ses passifs.

Les entreprises associées sont des entités sur lesquelles le Groupe exerce une influence significative du fait de sa participation à leurs décisions de politique financière et opérationnelle. Ce ne sont ni des filiales ni des coentreprises du Groupe.

Une influence significative est présumée si le Groupe détient, directement ou indirectement, 20 % ou plus des droits de vote, mais moins de 50 %.

La participation du Groupe dans une coentreprise est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date de début du contrôle conjoint jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

Selon la méthode de la mise en équivalence, l'investissement dans une coentreprise est initialement comptabilisé au coût. La valeur comptable de l'investissement est ajustée pour tenir compte des changements dans la quote-part du Groupe dans l'actif net de la coentreprise depuis la date d'acquisition. Le goodwill relatif à la coentreprise est inclus dans la valeur comptable de l'investissement et n'est pas testé séparément pour la dépréciation.

Lorsque la part du Groupe dans les pertes dépasse 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 pour le compte de l'entité détenue. Dans ce cas, l'investissement négatif dans les entités mises en équivalence est déduit des autres composantes de la participation de l'investisseur dans l'entité mise en équivalence (emprunts aux entités mises en équivalence). La participation dans une entité mise en équivalence comprend, à cette fin, la valeur comptable de l'investissement selon la méthode de la mise en équivalence et d'autres participations à long terme qui, en substance, font partie de l'investissement net de l'entité dans la coentreprise. Si l'investissement négatif dans des entités mises en équivalence dépasse la participation de l'investisseur, un passif est comptabilisé pour le montant net. Le Groupe effectue cette évaluation pour chaque projet.

REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES ET GOODWILL

Immobel comptabilise les regroupements d'entreprises selon la méthode de l'acquisition lorsque l'ensemble des activités et des 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 et d'actifs représente une entreprise, le Groupe évalue si l'ensemble des actifs et des



activités acquis comprend, au minimum, un intrant et un processus essentiel, et si l'ensemble acquis a la capacité de créer des extrants.

Immobel a la possibilité d'effectuer 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 test de concentration facultatif est positif, si la quasi-totalité de la juste valeur des actifs bruts acquis est concentrée dans un seul actif identifiable ou un 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 goodwill qui en résulte fait l'objet d'un test annuel de dépréciation. Tout gain sur une acquisition à des conditions avantageuses est immédiatement comptabilisé en résultat. Les coûts de transaction sont passés en charges au moment où ils sont engagés, sauf s'ils sont liés à l'émission de titres de créance ou de participation.

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

5) 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 la juste valeur, comme expliqué dans les méthodes comptables ci-dessous.

5.1. Monnaies étrangères

CONVERSION DES ÉTATS FINANCIERS DES ACTIVITÉS À L'ÉTRANGER

Les actifs et passifs des activités à l'étranger, y compris le goodwill et les ajustements à la juste valeur résultant de l'acquisition, sont convertis en euros aux taux de change en vigueur à la date de clôture. Les produits et charges des activités à l'étranger sont convertis en euros aux taux de change en vigueur aux dates des transactions.

Les différences de conversion qui en résultent sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global et cumulées dans les fonds propres sous la rubrique « différences de conversion », sauf dans la mesure où la différence de conversion est attribuée aux participations ne donnant pas le contrôle.

Lorsqu'une activité à l'étranger est cédée, en totalité ou en partie, de sorte que le contrôle, l'influence significative ou le contrôle conjoint est perdu(e), le montant cumulatif de la réserve de conversion liée à cette activité à l'étranger est reclassé en résultat en tant que gain ou perte sur cession. Si le Groupe cède une partie de sa participation dans une filiale, mais en conserve le contrôle, la proportion correspondante du montant cumulé est réattribuée aux participations ne donnant pas le contrôle. Lorsque le Groupe ne cède qu'une partie d'une entreprise associée ou d'une coentreprise tout en conservant une influence significative ou un contrôle conjoint, la proportion correspondante du montant cumulé est reclassée en résultat.

TRANSACTIONS EN MONNAIES ÉTRANGÈRES

Les transactions sont converties dans les monnaies fonctionnelles respectives des sociétés du Groupe au taux de change en vigueur à la date de la transaction. À la date de clôture, les actifs et passifs monétaires sont convertis aux taux de change en vigueur à la date de clôture du bilan. Les gains ou pertes résultant de cette conversion sont comptabilisés en résultat financier.

5.2. Frais d'emprunt

Les frais d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, à la construction ou à la production d'un actif qualifié sont capitalisés pendant la période nécessaire pour achever et préparer l'actif en vue de l'utilisation ou de la vente prévue. Les autres frais d'emprunt sont passés en charges dans la période au cours de laquelle ils sont engagés et comptabilisés dans les frais financiers.

5.3. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont enregistrées dans le bilan s'il est probable que les avantages économiques futurs attendus qui peuvent être alloués aux actifs reviendront à l'entité et si le coût des actifs peut être mesuré de manière fiable.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût d'origine moins l'amortissement cumulé et des pertes de valeur.



Les immobilisations incorporelles sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la base de la meilleure estimation de leur durée de vie utile de 3 à 5 ans. La période et la méthode d'amortissement sont revues à chaque date de clôture.

5.4. Immobilisations corporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût d'origine moins l'amortissement cumulé et les pertes de valeur. Les immobilisations corporelles sont amorties prorata temporis selon la méthode de l'amortissement linéaire en fonction de leur durée de vie utile. La durée de vie utile a été déterminée comme suit :

- Bâtiments : 20 à 50 ans,
- Mobilier et équipement : 3 à 10 ans,
- Installations, complexes, machines et équipement spécifique : 5 à 20 ans.

Le terrain a une durée de vie utile illimitée et n'est donc pas amorti.

Les charges ultérieures liées aux immobilisations corporelles ne sont capitalisées que s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à l'élément reviendront à l'entité et si le coût de l'élément peut être mesuré de manière fiable.

5.5. Immeubles de placement

Les immeubles de placement liés à des projets (terrains et/ou [parties de] bâtiments) en Belgique et au Luxembourg sont des biens détenus pour générer des revenus locatifs ou une plus-value en capital, ou les deux, plutôt que pour être utilisés dans la production ou la fourniture de biens ou de services, ou à des fins administratives ; ou la vente dans le cours normal des activités de l'entreprise. Il s'agit principalement d'immeubles acquis en vue d'être réaménagés et qui sont loués jusqu'au début du développement.

Les immeubles de placement sont évalués au coût d'origine moins l'amortissement cumulé et les pertes de valeur.

Les immeubles de placement sont amortis sur la période comprise entre la date d'acquisition et la date de début du réaménagement. Les immeubles de placement sont amortis à leur valeur résiduelle. À la date du début du réaménagement, l'immeuble de placement est transféré aux stocks à sa valeur comptable du moment.

5.6. Contrats de location

EN TANT QUE LOCATAIRE

En ce qui concerne tous les contrats de location dans lesquels le Groupe est le locataire, un passif locatif (c'est-à-dire un passif pour effectuer les paiements de location) sera comptabilisé, ainsi qu'un actif au titre de droits d'utilisation (c'est-à-dire un actif représentant le droit d'utiliser l'actif sous-jacent pendant la durée du contrat de location), à l'exception des contrats de location à court terme (définis comme des contrats de location d'une durée de 12 mois ou moins) et des contrats de location d'actifs de faible valeur (tels que les tablettes et les ordinateurs personnels, les petits articles de mobilier 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 pendant toute la durée du contrat de location, à moins qu'une autre base systématique soit plus représentative de la façon dont les avantages économiques relatifs aux actifs loués se consomment dans le temps.

Les actifs loués du Groupe concernent principalement les bâtiments et le matériel de transport. Les actifs au titre de droits 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.

Les actifs au titre de droits d'utilisation sont initialement évalués au montant du passif locatif, plus les coûts initiaux directs encourus par le locataire. Des ajustements peuvent également être nécessaires pour les incitatifs à la location, les paiements au début des travaux ou avant et les obligations de remise en état ou similaires.

Certains contrats de location contiennent à la fois des éléments locatifs et non locatifs. Ces éléments non locatifs sont généralement associés aux services de gestion des installations dans les bureaux et aux contrats d'entretien et de réparation de véhicules à moteur. Le Groupe a choisi de ne pas séparer ses contrats de location de bureaux en composantes locatives et non locatives. Il comptabilise plutôt ces contrats comme une composante locative unique. Pour ses autres contrats de location, les composantes locatives sont divisées en composantes locatives et non locatives en fonction de leurs prix individuels relatifs.

Après le début du contrat de location, l'actif au titre de droits d'utilisation est évalué à l'aide du modèle de coûts.



Selon le modèle de coûts, un actif au titre de droits d'utilisation est évalué au coût moins l'amortissement cumulé et les pertes de valeur cumulées. Les actifs au titre de droits d'utilisation sont amortis sur la période plus courte de la durée du contrat de location et de la durée de vie utile de l'actif sous-jacent. Si un contrat de location transfère la propriété de l'actif sous-jacent ou si le coût de l'actif au titre de droits d'utilisation reflète que le Groupe prévoit d'exercer une option d'achat, l'actif au titre de droits d'utilisation y relatif sera amorti sur la durée de vie utile de l'actif sous-jacent. L'amortissement commence à la date d'entrée en vigueur du contrat de location.

Le Groupe applique l'IAS 36 pour déterminer si un actif au titre de droits d'utilisation est déprécié et comptabilise toute perte de valeur identifiée comme décrit sous la rubrique 17 ci-dessous.

Le passif locatif est initialement évalué à la valeur actualisée des paiements de location à payer sur la durée du contrat de location, actualisée au taux implicite dans le contrat de location, s'il peut être facilement déterminé. Si ce taux ne peut être facilement déterminé, le Groupe utilise son taux d'intérêt marginal.

Le passif locatif est par la suite réévalué pour tenir compte des changements dans :

- La durée du contrat de location (en utilisant un taux d'actualisation révisé) ;
- L'évaluation d'une option d'achat (en utilisant un taux d'actualisation révisé) ;
- Les montants qui devraient être payés au titre des garanties de valeur résiduelle (en utilisant un taux d'actualisation inchangé) ; ou
- Les paiements de location futurs résultant d'une modification 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 du bien au titre de droits d'utilisation.

EN TANT QUE BAILLEUR

Le Groupe conclut des contrats de location en tant que bailleur pour ses immeubles de placement. Il s'agit principalement d'immeubles acquis en vue d'être réaménagés et qui sont loués jusqu'au début du développement. Ces contrats sont classés comme des contrats de location-exploitation.

Les revenus locatifs des contrats de location-exploitation sont comptabilisés sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location concerné.

5.7. Instruments financiers

Les actifs financiers et les passifs financiers sont comptabilisés au bilan du Groupe lorsque celui-ci devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

CLASSIFICATION ET ÉVALUATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

Les créances commerciales et les titres de créance sont initialement comptabilisés au moment de leur émission. L'achat ou la vente d'un actif financier non dérivé dans le cadre d'une transaction régulière est comptabilisé à la date de transaction.

ACTIFS FINANCIERS – TITRES DE CRÉANCE

Tous les actifs financiers comptabilisés sont ensuite évalués dans leur intégralité au coût amorti ou à la juste valeur, en fonction de leur classification.

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

- L'actif financier est détenu dans le cadre d'un modèle d'entreprise dont l'objectif est de détenir des actifs financiers, afin de collecter les flux de trésorerie contractuels ; et
- Les termes contractuels de l'actif financier donnent lieu, à des dates déterminées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.



Les titres de créance comprennent :

- Les avances aux coentreprises et entreprises associées qui sont évaluées au coût amorti
- Les créances commerciales et autres créances évaluées au coût amorti ;
- La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les fonds en caisse et les dépôts à vue, ainsi que d'autres placements à court terme très liquides arrivant à échéance dans les 90 jours suivant la date d'acquisition qui sont facilement convertibles en un montant connu d'espèces et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Les découverts bancaires sont inclus dans le passif. Ils sont évalués au coût amorti.

ACTIFS FINANCIERS – PLACEMENTS DANS DES INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES

Lors de la comptabilisation initiale, tous les placements en actions 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 par le biais d'autres éléments du résultat global (possible uniquement s'ils ne sont pas détenus à des fins de négociation). Par la suite, ils sont évalués à la juste valeur avec les gains et pertes résultant des changements de la juste valeur comptabilisés dans le compte de résultat.

MÉTHODE DU COÛT AMORTI ET DU TAUX D'INTÉRÊT EFFECTIF

La méthode du taux intérêt effectif est une méthode qui permet de calculer le coût amorti d'un titre de créance et de répartir le revenu d'intérêt sur la période considérée.

Pour les instruments financiers autres que les actifs financiers dépréciés dès leur acquisition ou leur création, le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les encaissements de trésorerie futurs estimés (y compris les commissions, les points payés ou reçus qui font partie intégrante du taux d'intérêt effectif, les coûts de transaction et les autres surcotes et décotes), à l'exclusion des pertes de crédit anticipées, pendant la durée de vie prévue du titre de créance jusqu'à la valeur comptable brute du titre de créance lors de la 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 du principal, plus l'amortissement cumulé, selon la méthode du taux intérêt effectif, de toute différence entre ce montant initial et le montant à l'échéance, après toute correction de valeur pour pertes. D'autre part, la valeur comptable brute d'un actif financier est le coût amorti d'un actif financier avant toute correction de valeur pour pertes.

INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE

Le Groupe a choisi d'adopter les exigences comptables de couverture de la norme IFRS 9 Instruments financiers où l'instrument de couverture et l'élément couvert correspondent sur la base d'une évaluation de l'efficacité de la couverture.

La partie efficace des changements de la juste valeur des instruments dérivés et autres instruments de couverture admissibles qui sont désignés et considérés comme un instrument de couverture de flux de trésorerie est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global et accumulée sous la rubrique de la réserve de couverture de flux de trésorerie.

Lorsque la transaction future couverte aboutit ultérieurement à la comptabilisation d'un élément non financier comme les stocks, le montant accumulé dans la réserve de couverture et le coût de la réserve de couverture sont directement inclus dans le coût initial de l'élément non financier lors de sa comptabilisation.

Pour toutes les autres transactions futures couvertes, le montant accumulé dans la réserve de couverture et le coût de la réserve de couverture sont reclassés en résultat au cours de la ou des mêmes périodes au cours desquelles les flux de trésorerie attendus couverts affectent le résultat.

Le gain ou la perte lié(e) à la partie inefficace est immédiatement comptabilisé en résultat.

DÉPRÉCIATION D'ACTIFS FINANCIERS

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers et des actifs de contrats, un modèle fondé sur les pertes de crédit attendues est appliqué. Ce modèle exige que le Groupe comptabilise les pertes de crédit attendues et les changements dans ces pertes de crédit attendues à chaque date de clôture, afin de refléter les changements dans le risque de crédit depuis la comptabilisation initiale des actifs financiers. Plus précisément, les actifs suivants sont inclus dans le champ d'application de l'évaluation de la dépréciation du Groupe : 1) créances commerciales ; 2) autres créances courantes et non courantes et prêts aux parties liées ; 3) actifs contractuels ; 4) trésorerie et équivalents de trésorerie.

La norme IFRS 9 exige que le Groupe évalue la provision pour pertes d'un instrument financier à un montant égal aux pertes de crédit attendues sur la durée de vie, si le risque de crédit lié à cet instrument financier a augmenté de manière significative depuis la comptabilisation initiale. D'autre part, si le risque de crédit lié à un instrument financier n'a pas augmenté de manière significative depuis la comptabilisation initiale, le Groupe est tenu d'évaluer la provision pour pertes de cet instrument financier à un montant égal aux pertes de crédit attendues pour les 12 mois à venir.

Le Groupe utilise une approche simplifiée pour comptabiliser les créances commerciales et autres créances, ainsi que les actifs de contrats, et comptabilise la provision pour pertes en tant que pertes de crédit attendues sur la durée de vie. Il s'agit du manque à gagner attendu dans les flux de trésorerie contractuels, compte tenu des possibilités de défaut à tout



moment pendant la durée de vie de l'instrument financier. Le Groupe utilise son expérience historique, des indicateurs externes et des informations prospectives pour calculer les pertes de crédit attendues à l'aide d'une matrice de provisions.

La perte de crédit attendue est évaluée pour chaque actif financier et actif de contrat sur une base individuelle. Elle est généralement sans importance compte tenu du fait qu'un actif physique peut être considéré comme un collatéral (garantie) dans l'évaluation de la perte de crédit attendue : les créances commerciales concernent généralement les ventes d'unités résidentielles en construction, les avances aux entreprises associées et aux coentreprises concernent le financement de projets en cours de développement et les actifs de contrats naissent dans les situations où le produit est comptabilisé avant la prochaine facturation intermédiaire.

DÉCOMPTABILISATION DES ACTIFS FINANCIERS

Le Groupe décomptabilise un actif financier uniquement lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie provenant de l'actif expirent ou lorsqu'il transfère l'actif financier et la quasi-totalité des risques et avantages liés 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 liés à la propriété de l'actif et continue de contrôler l'actif transféré, il comptabilise sa participation conservée dans l'actif et un passif associé pour les montants qu'il est susceptible de devoir 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 de la créance est comptabilisée en résultat.

PASSIFS FINANCIERS

Tous les passifs financiers du Groupe sont ensuite évalués au coût amorti selon la méthode du taux intérêt effectif.

Les emprunts bancaires porteurs d'intérêts et les découverts sont comptabilisés sur la base du montant des liquidités obtenues, après déduction de tous coûts de transaction. Après comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût amorti. Toute différence entre la contrepartie reçue et la valeur de rachat est comptabilisée dans le revenu sur la période du prêt en utilisant le taux d'intérêt effectif.

Le Groupe décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont acquittées, annulées ou lorsqu'elles expirent. Le Groupe décomptabilise également un passif financier lorsque ses termes sont modifiés et que les flux de trésorerie du passif modifié sont substantiellement différents, auquel cas un nouveau passif financier basé sur les conditions modifiées sera comptabilisé à la juste valeur.

Lors de la décomptabilisation d'un passif financier, la différence entre la valeur comptable éteinte et la contrepartie versée (y compris les actifs non monétaires transférés ou les passifs pris en charge) est comptabilisée en résultat.

FONDS PROPRES

Les coûts d'émission qui peuvent être directement affectés à une transaction de capitaux propres sont comptabilisés comme une déduction des capitaux propres. En conséquence, les augmentations de capital sont comptabilisées pour le produit reçu, net des coûts d'émission et net d'impôt.

Lorsque des actions comptabilisées en capitaux propres sont rachetées, le montant de la contrepartie versée, qui inclut les coûts directement imputables, est comptabilisé comme une déduction des capitaux propres. Les actions rachetées sont classées comme 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 tant qu'augmentation des capitaux propres et l'excédent ou le déficit résultant de la transaction est présenté dans les bénéfices non distribués.

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 de l'entité générant des revenus et les autres activités qui ne sont pas des activités d'investissement ou de financement. Les acquisitions et ventes de projets par l'achat ou la vente d'actifs sont considérées comme des activités opérationnelles et sont présentées comme faisant partie des flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles, si le projet est classé dans les stocks.

Les activités d'investissement sont l'acquisition et la cession d'actifs à long terme et d'autres investissements non inclus dans les équivalents de trésorerie.

Les activités de financement sont les activités qui entraînent des changements dans la taille et la composition des capitaux propres apportés et des emprunts de l'entité. La capitalisation des frais d'emprunt n'a pas d'incidence sur l'état des flux de trésorerie.



5.8. Stocks

Les stocks sont évalués au coût ou à la valeur nette de réalisation, selon le montant le plus bas. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal des activités de l'entreprise, moins les coûts d'achèvement et les coûts de vente estimés.

Le coût d'acquisition des biens achetés comprend les coûts d'acquisition et les dépenses directement attribuables aux achats. Pour les produits finis et les travaux en cours, le prix de revient tient compte des dépenses directes et d'une partie des charges indirectes de production, sans inclure les frais administratifs et financiers.

La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal des activités de l'entreprise, moins les coûts d'achèvement estimés

et le coût estimé nécessaire pour effectuer la vente. La dépréciation de valeur ou la perte de valeur (dépréciation ou reprises) des stocks pour les ramener à leur valeur nette de réalisation est comptabilisée en résultat dans le « coût des ventes » de l'exercice au cours duquel la dépréciation de valeur se produit.

Les intérêts encourus pendant la construction sont capitalisés. Les frais d'emprunt sont capitalisés en fonction de la nature du financement. Les coûts de financement définis comme « financement de projet » sont entièrement alloués aux projets financés. Les coûts de financement « Entreprise » et « Obligations » sont partiellement répartis sur la base d'une clé de répartition tenant compte des projets en cours de développement et des montants investis. L'activation des frais d'emprunt s'arrête dès que le projet est prêt pour sa vente prévue.

5.9. Provisions

Les 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 lorsqu'une estimation fiable du montant de l'obligation peut être effectuée.

Le montant comptabilisé en provision est la meilleure estimation des dépenses nécessaires pour régler l'obligation actuelle, le cas échéant.

PASSIFS ÉVENTUELS ET ACTIFS ÉVENTUELS

Les passifs éventuels, dont la survenance n'est pas probable, ne sont pas comptabilisés en provision et sont mentionnés dans les notes des états financiers, à condition que le risque ne soit pas minime.

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

5.10. Avantages du personnel

AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI

Le Groupe dispose d'un régime de pension à prestations définies et d'un régime de pension à cotisations définies.

- Régime de pension « à cotisations définies »

Les cotisations à ces régimes de pension sont comptabilisées en charges dans le compte de résultat au fur et à mesure que le service relatif est fourni.

- Régime de pension « à prestations définies »

Pour un tel plan, le coût des engagements correspondants est déterminé à l'aide de la méthode des unités de crédit projetées, les valeurs actualisées étant calculées à la date de clôture.

Le montant comptabilisé au bilan représente la valeur actualisée du montant estimé des prestations futures auxquelles les employés peuvent prétendre du fait des services qu'ils ont rendus pendant la période considérée et les périodes précédentes, moins la juste valeur des actifs du régime. Tout actif résultant de ce calcul est limité à la valeur actualisée d'éventuels remboursements au Groupe ou de réductions des cotisations futures au régime.

Les gains et pertes actuariels sont directement comptabilisés dans les autres éléments du résultat global et accumulés dans une réserve distincte au sein des capitaux propres. Par la suite, ces gains et pertes actuariels accumulés ne sont jamais reclassés en résultat.

BONUS

Les bonus accordés aux employés et aux cadres supérieurs sont basés sur des objectifs liés à des indicateurs financiers clés. Le montant estimé des bonus est comptabilisé en charges dans l'année à laquelle elles se rapportent.



5.11. Résultat d'exploitation

Le revenu du Groupe provient principalement des activités de promotion immobilière.

Selon la norme IFRS 15, le revenu est comptabilisé lorsque le client obtient le contrôle des biens ou services vendus pour un montant qui reflète ce que l'entité s'attend à recevoir pour ces biens ou services.

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

VENTE D'IMMEUBLES DE BUREAUX

Conformément à la norme IFRS 15, ImmoBel évalue au cas par cas :

- Si l'accord, le contrat ou la transaction répond à la définition d'un contrat avec un client, compte tenu de la probabilité que le Groupe récupère la contrepartie à laquelle il a droit ;
- Si, en vertu d'un contrat, la vente du terrain, l'aménagement et la commercialisation représentent des obligations de prestation distinctes ;
- Si, pour chaque obligation, le revenu fait l'objet d'un transfert progressif de contrôle, notamment pour les projets susceptibles de satisfaire au troisième critère défini par la norme IFRS 15.35 (« Performance créant un actif spécifique et donnant naissance à un droit exécutoire au paiement de la valeur des travaux réalisés à date »), et doit être comptabilisé dans le temps.

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

VENTE DE PROJETS RÉSIDENTIELS

Pour les projets « résidentiels », l'analyse a opéré une distinction entre le revenu des contrats pour lesquels les dispositions contractuelles et le contexte juridique (loi Breyne en Belgique ou équivalent au Luxembourg, en France et en Allemagne) établissent un transfert progressif du contrôle du bien à l'acquéreur, au fur et à mesure que la construction progresse et les autres revenus liés à des contrats avec des clients pour lesquels le contrôle est transféré à un moment donné.

Projets impliquant des unités résidentielles — contrats loi Breyne (Belgique, Luxembourg, France et Allemagne)

Conformément au cadre juridique en vigueur en Belgique et au Luxembourg, la propriété d'une unité résidentielle est progressivement transférée à l'acquéreur au cours de la période de construction, de sorte que le produit est comptabilisé au fil du temps pour les immeubles résidentiels lorsque la performance de l'entité ne crée pas un actif ayant une utilisation alternative pour l'entité et que l'entité a un droit exécutoire au paiement pour la performance accomplie à ce jour.

Le revenu (sans distinction entre « terrain » et « aménagement ») est comptabilisé au fil du temps pour chaque projet résidentiel en fonction de l'avancement des travaux mesuré par les coûts engagés et budgétisés.

En Pologne, le revenu est comptabilisé à la signature de l'acte final, c'est-à-dire une fois que l'unité vendue est livrée, car il n'existe pas de droit exécutoire au paiement de la valeur des travaux réalisés à date, conformément au cadre réglementaire.

AUTRES VENTES DE PROJETS RÉSIDENTIELS

D'autres types de vente peuvent avoir lieu (vente en bloc d'un projet, d'un hôtel, d'un espace commercial, etc.) Ces opérations font donc l'objet d'une analyse au cas par cas, selon une approche similaire à celle décrite pour les projets de « Bureaux ».

LOTISSEMENT

Pour ce segment, le produit des ventes est enregistré lors du transfert du bien au moment de l'acte notarié.

Le produit de la vente d'un projet est comptabilisé en brut (prix de vente et coût des ventes), quelle que soit la structure de la transaction (négociation d'actions/cession d'actifs). Les cessions de filiales dédiées à un projet et qui ne contiennent pas d'activité sont considérées comme faisant partie de l'activité normale du Groupe et sont donc comptabilisées dans les ventes et le coût des ventes (IFRS 15). Lors de la cession d'une telle filiale, les mêmes méthodes comptables concernant le calendrier de comptabilisation des revenus que celles décrites ci-dessus sont appliquées.

Le mode de propriété juridique n'a pas d'impact sur la comptabilisation de la marge, mais sur sa présentation, qui sera différente selon qu'il s'agit d'une :

- Propriété directe, d'une filiale : les résultats sont enregistrés dans les ventes et le coût des ventes, quelle que soit la structure juridique de détention de l'actif ;
- Coentreprise : conformément à la norme IFRS 11, lorsqu'un partenariat donne lieu à un contrôle conjoint sur des actifs nets, ImmoBel comptabilise un investissement pour sa participation dans la coentreprise et la comptabilise selon



la méthode de la mise en équivalence (IAS 28). Le résultat des ventes est donc présenté sous la rubrique « Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées »

Lorsque le Groupe perd le contrôle d'une filiale qui ne contient pas d'activité au sens de la norme 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 son entreprise associée ou coentreprise et le gain ou la perte n'est comptabilisé dans le résultat opérationnel qu'à hauteur de la participation d'investisseurs indépendants dans l'entreprise associée ou la coentreprise. Si une transaction d'aval entraîne une perte, aucune partie de la perte n'est éliminée dans la mesure où elle fournit la preuve d'une réduction de la valeur de réalisation nette ou d'une dépréciation de l'actif à vendre ou à apporter.

En ce qui concerne les contrats de location-exploitation, les loyers sont comptabilisés sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location, même si les paiements ne sont pas effectués sur cette base. Les incitatifs à la location accordés par le Groupe lors de la négociation ou du renouvellement d'un contrat de location-exploitation sont comptabilisés comme une réduction du revenu locatif sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location.

5.12. Dépréciation d'actifs non financiers

La valeur comptable des actifs non courants (autres que les actifs financiers visés par la norme IFRS 9, les impôts différés et les actifs non courants détenus en vue de la vente) est examinée à la fin de chaque période de déclaration, afin de déterminer s'il existe une indication qu'un actif a été déprécié. Si une telle indication existe, la valeur recouvrable est déterminée. En ce qui concerne les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie utile et un goodwill indéfinis, un test de dépréciation doit être effectué sur une base annuelle et chaque fois qu'un indicateur de dépréciation a été identifié. Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable de l'actif ou de l'unité génératrice de trésorerie dépasse sa valeur recouvrable. Les pertes de valeur sont présentées dans les charges d'exploitation.

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

La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie est sa juste valeur, moins les coûts de cession ou sa valeur d'utilité, selon la valeur la plus élevée. Cette dernière est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs attendus de l'actif ou de l'unité génératrice de trésorerie respective. Afin de déterminer la valeur d'utilité, les flux de trésorerie futurs sont actualisés à l'aide d'un taux d'actualisation avant impôt qui reflète à la fois le taux actuel du marché et les risques spécifiques de l'actif.

Une reprise de perte de valeur est comptabilisée en revenu d'exploitation si la valeur recouvrable dépasse la valeur comptable nette. Cependant, la reprise ne peut pas conduire à une valeur comptable supérieure à la valeur 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.

5.13. Impôts

L'impôt sur le revenu de l'année comprend l'impôt courant et différé. Les impôts sur le revenu courants et différés sont comptabilisés en résultat, sauf s'ils se rapportent à des éléments comptabilisés directement dans les fonds propres ou dans les autres éléments du résultat global, auquel cas ils sont également comptabilisés dans les fonds propres ou dans les autres éléments du résultat global.

L'impôt courant est le montant des impôts sur le revenu à payer (ou à recouvrer) sur le bénéfice (ou la perte) de l'année en cours et comprend tous les ajustements des charges fiscales des années précédentes.

L'impôt différé est comptabilisé selon la méthode du report variable, en comptabilisant les impôts différés au titre des différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et des passifs dans les comptes consolidés et leur base d'imposition.

Les passifs d'impôt différé sont comptabilisés pour toutes les différences temporaires imposables.

Les actifs d'impôt différé sont comptabilisés sur les pertes fiscales non utilisées et sur les différences temporaires déductibles, s'il est probable que des bénéfices imposables futurs seront disponibles sur lesquels pourront s'imputer les différences temporaires. Les actifs d'impôt différé sont réévalués à chaque date de déclaration.

Une fois classés comme détenus en vue de la vente, les immobilisations incorporelles, les immobilisations corporelles et les immeubles de placement ne sont plus amortis, et toute entité mise en équivalence n'est plus mise en équivalence.



5.14. Principaux jugements et principales sources d'incertitudes liés aux estimations

Lors de la préparation de ces états financiers consolidés, la direction a procédé à des jugements et à des estimations qui affectent l'application des méthodes comptables du Groupe et les montants déclarés des actifs, des passifs, des produits et des charges. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes font l'objet d'un examen continu. Les révisions apportées aux estimations sont comptabilisées prospectivement.

Les actifs d'impôt différé sont comptabilisés dès la disponibilité d'un bénéfice imposable futur sur lequel les différences temporaires déductibles et les pertes fiscales reportées pourront s'imputer. Lorsqu'une société de projet ayant des pertes fiscales reportées contient un projet avec des bénéfices imposables futurs, un actif d'impôt différé est comptabilisé. Les actifs d'impôt différé sont examinés à chaque date de clôture et sont réduits dans la mesure où il n'est plus probable que l'avantage fiscal correspondant soit réalisé. Ces réductions sont annulées lorsque la probabilité de bénéfices imposables futurs s'améliore. Les positions d'actifs d'impôts différés d'Immobel ont été revues afin d'assurer leur recouvrabilité par le biais d'un revenu imposable futur. Cela a entraîné une décomptabilisation des positions d'actifs d'impôts différés sur la France pour un montant de 8.9 MEUR dû à des prévisions de rentabilité plus faibles résultant des conditions de marché actuelles. Le Groupe a également suivi l'évolution de la législation, les révisions des taux d'imposition et d'autres mesures fiscales prises – **voir la note 16.**

Les projets classés en stock font l'objet d'études de faisabilité utilisées pour déterminer la valeur nette de réalisation et toute dépréciation requise et, le cas échéant, pour dégager la marge et calculer le taux d'achèvement. À chaque clôture, les dépenses à engager sont estimées. En ce qui concerne les stocks (projets à développer), les hypothèses utilisées pour évaluer la valeur nette de réalisation des projets en cours de développement sont examinées tous les trimestres par le gestionnaire de projet et mises à jour en fonction des données de marché les plus récentes (en ce qui concerne les projets résidentiels : les prix de vente attendus et les coûts de construction et en ce qui concerne les projets de bureaux : les rendements de sortie attendus, les niveaux de location attendus et les coûts de construction). L'environnement macroéconomique actuel, caractérisé par une inflation des coûts de construction et des taux d'intérêt élevés ainsi que par une demande affaiblie, a été pris en compte pour évaluer si la valeur nette de réalisation respective est supérieure à la valeur comptable de chacun des projets. Sur la base de cette évaluation, 6 MEUR ont été dépréciés sur les projets résidentiels français au 31 décembre 2023. Dans l'ensemble, la société a adopté une approche prudente pour évaluer les pertes de valeur et, au vu de la persistance des conditions de marché difficiles, elle maintiendra une position vigilante pour les estimations d'éléments d'actif. – **voir la note 17.**

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

Les immeubles de placement font l'objet d'un test de dépréciation en fonction de la valeur résiduelle nette prévue du projet une fois que cet actif sera aménagé, sur la base d'hypothèses identiques à la valeur résiduelle nette des stocks. L'environnement macroéconomique actuel, caractérisé par une inflation des coûts de construction et des taux d'intérêt élevés ainsi que par une demande affaiblie, a été pris en compte pour évaluer si la valeur nette de réalisation respective est supérieure à la valeur comptable de chacun des immeubles de placement. Sur la base de cette évaluation, 20 MEUR ont été dépréciés sur les immeubles de placement français au 31 décembre 2023. Dans l'ensemble, la société a adopté une approche prudente pour évaluer les pertes de valeur et, au vu de la persistance des conditions de marché difficiles, elle maintiendra une position vigilante pour les évaluations d'éléments d'actif. – **voir la note 14.**

Les revenus de la vente d'un projet sont comptabilisés en brut (prix de vente et coût des ventes), quelle que soit la structure de la transaction (asset deal/share 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, comptabilisées comme produit et coût des ventes au moment de la cession. Cette présentation prend en compte les spécificités du secteur et des activités du Groupe.

Fin décembre 2019, Immobel a été notifiée de deux décisions du Conseil d'État belge dans un ancien dossier relatif à l'achat de terrains en 2007 à l'Université Libre de Bruxelles. Une coentreprise entre Immobel 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. La décision du Conseil d'État fin 2019 a toutefois conduit à l'annulation des permis de construire obtenus en 2014, en raison de l'absence de permis de lotissement préalable au moment de l'achat du terrain à l'Université Libre de Bruxelles en 2007. Les acquéreurs des appartements concernés ont été dûment informés de la procédure judiciaire en cours devant le Conseil d'État au moment de l'achat de leur unité et leur acte d'achat prévoit le droit de demander l'annulation de la vente de leur unité dans certaines circonstances, y compris si 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, Immobel et son partenaire Thomas & Piron sont en cours de régularisation et s'attendent à ce que l'impact financier de ce droit de résolution n'ait pas d'impact significatif sur la situation financière des partenaires de la coentreprise.



5.15. Rapports par segment

Un secteur est une composante distincte du Groupe, qui génère un revenu et des coûts.

Le Comité de direction revoit régulièrement le résultat opérationnel afin de suivre la performance des différents secteurs en termes d'objectifs stratégiques, de plans et de budgets. Dans ce contexte, le Conseil d'administration a choisi de suivre le résultat opérationnel par pays.

F. Annexe aux états financiers consolidés (en milliers d'euros)

1) Secteur opérationnel – Informations financières par zone géographique

Les informations sectorielles sont présentées sur la base des secteurs opérationnels utilisés par le conseil d'administration pour surveiller la performance financière du Groupe, à savoir les zones géographiques (par pays). Le choix fait par le conseil d'administration de se concentrer sur la zone géographique plutôt que sur d'autres secteurs opérationnels possibles est motivé par les caractéristiques de marché locales (clients, produit, réglementation, culture, réseau local, environnement politique, etc.), qui sont les moteurs essentiels de l'activité.

L'activité principale du Groupe, le développement immobilier, s'exerce en Belgique, au Luxembourg, en France, en Allemagne, en Pologne, en Espagne et au Royaume-Uni.

La répartition du chiffre d'affaires par pays dépend du pays où l'activité est exercée.

Le Groupe applique la norme IFRS 11 depuis le 1^{er} janvier 2014, ce qui modifie fortement la lecture de ses états financiers, sans modifier le résultat net et les fonds propres. Cependant, le Conseil d'administration considère que les données financières basées sur la méthode d'intégration proportionnelle des coentreprises du Groupe (avant la norme IFRS 11) donnent une meilleure image des activités et des états financiers. Par conséquent, les informations communiquées au Conseil d'administration et présentées ci-dessous incluent la participation du Groupe dans des coentreprises sur la base de la méthode d'intégration proportionnelle. En utilisant cette méthode de consolidation, les transactions intersociétés sont éliminées au pourcentage de détention des droits financiers. La consolidation selon la méthode de la mise en équivalence est appliquée aux entreprises associées.



RÉSUMÉ DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ (VUE INTERNE)

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
REVENUS OPÉRATIONNELS		215 674	409 515
Chiffre d'affaires		189 820	377 377
Revenus locatifs		20 285	17 894
Autres revenus opérationnels		5 569	14 244
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-227 510	-386 615
Coût des ventes		-169 865	-294 770
Frais de commercialisation			- 215
Frais d'administration		-57 645	-91 630
PROFIT OPERATIONNEL		-11 836	22 900
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		- 4	105
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt		- 4	105
PROFIT OPÉRATIONNEL ET PART DANS LE RESULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES, NET D'IMPÔT		-11 840	23 005
Produits d'intérêt		9 197	3 330
Charges d'intérêt		-18 634	-8 020
Autres produits et charges		-3 046	-4 834
COUTS FINANCIERS NET		-12 483	-9 524
PROFIT DES ACTIVITÉS AVANT IMPÔTS		-24 323	13 481
Impôts		-13 684	-3 710
PROFIT DE LA PERIODE		-38 007	9 771
Parts ne donnant pas le contrôle		416	- 952
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		-38 423	10 723

LE REVENU ET LE RÉSULTAT OPÉRATIONNEL SONT RÉPARTIS COMME SUIT PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

EUR (000)	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL
	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2022
Belgique	106 691	15 797	279 129	88 599
Luxembourg	23 343	6 190	30 019	1 573
France	55 179	-29 459	45 432	-49 014
Allemagne	3 449	-1 781	20 993	-12 155
Pologne	722	1 125	1 224	- 598
Espagne		- 300	580	163
Royaume-Uni	436	-3 412		-5 563
TOTAL CONSOLIDÉ	189 820	-11 840	377 377	23 005



RÉSUMÉ DE L'ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (VUE INTERNE)

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
ACTIFS NON COURANTS		242 962	258 956
Immobilisations incorporelles et corporelles		5 118	5 479
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation		9 017	9 937
Immeubles de placement		124 902	133 520
Participations et avances aux coentreprise et entreprises associées		74 510	70 728
Impôts différés		18 716	27 008
Autres actifs non courants		10 698	12 284
ACTIFS COURANTS		1 833 032	1 840 242
Stocks		1 538 276	1 360 703
Créances commerciales		32 189	24 309
Actifs de contrats		19 875	45 128
Créances fiscales et autres actifs courants		77 390	88 252
Avances aux coentreprises et entreprises associées		8 264	6 588
Trésorerie et équivalents de trésorerie		157 039	315 262
TOTAL DES ACTIFS		2 075 994	2 099 198
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	EUR (000)	500 793	572 644
PASSIFS NON COURANTS		973 091	847 078
Dettes financières		943 790	824 153
Impôts différés		24 125	22 358
Autres passifs non courants		5 176	567
PASSIFS COURANTS		602 110	679 476
Dettes financières		261 724	318 445
Dettes commerciales		93 735	113 780
Passifs de contrats		87 452	61 470
Dettes fiscales et autres passifs courants		145 673	168 699
Avances des entreprises et entreprises associées		13 527	17 083
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		2 075 994	2 099 198

AU 31 DÉCEMBRE 2023

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR (000)	ACTIFS SECTORIELS NON COURANTS	ACTIFS SECTORIELS COURANTS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique		12 586	1 146 569		1 159 155
Luxembourg		27 059	221 389		248 448
France		38 611	206 937		245 548
Allemagne			37 863		37 863
Pologne		58	119 866		119 924
Espagne		309	29 701		30 010
Royaume-Uni		60 434	- 16 897		43 537
Éléments non affectés ¹				191 509	191 509
TOTAL DES ACTIFS		139 057	1 745 428	191 509	2 075 994
ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR (000)	PASSIFS SECTORIELS		ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique			959 987		959 987
Luxembourg			153 731		153 731
France			192 885		192 885
Allemagne			58 048		58 048
Pologne			118 242		118 242
Espagne			5 554		5 554
Royaume-Uni			50 930		50 930
Éléments non affectés ¹				35 824	36 638
TOTAL DES PASSIFS			1 539 377	35 824	1 575 201



AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR (000)	ACTIFS SECTORIELS NON COURANTS	ACTIFS SECTORIELS COURANTS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique		13 481	994 168		1 007 649
Luxembourg		28 017	201 771		229 788
France		44 982	237 635		282 617
Allemagne		2	44 369		44 371
Pologne		29	82 317		82 346
Espagne		383	27 163		27 546
Royaume-Uni		62 065	3 550		65 615
Éléments non affectés ¹				359 265	359 265
TOTAL DES ACTIFS		148 959	1 590 974	359 265	2 099 198

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR (000)	PASSIFS SECTORIELS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique			973 358	973 358
Luxembourg			128 411	128 411
France			198 079	198 079
Allemagne			59 144	59 144
Pologne			66 454	66 454
Espagne			5 949	5 949
Royaume-Uni			52 227	52 227
Éléments non affectés ¹			42 932	42 932
TOTAL DES PASSIFS		1 483 622	42 932	1 526 554

(1) Éléments non affectés : Actifs : Actifs d'impôts différés – Autres actifs financiers non courants – Autres actifs non courants – Créances fiscales – Autres actifs financiers courants – Trésorerie et équivalents – Passifs : Obligations au titre des avantages du personnel – Provisions – Passifs d'impôts différés – Passifs fiscaux – Instruments financiers dérivés.



Pour avoir une idée de la taille du portefeuille de projets en développement par zone géographique, il convient de prendre en compte les stocks et les immeubles de placement, vu que ces derniers contiennent des biens mis en location, acquis en vue d'être réaménagés.

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2023
Belgique	390 971	355 952	71 690	818 613
Luxembourg	26 441	211 674		238 114
France	217 538	53 029		270 567
Allemagne		111 617		111 617
Pologne	38 978	104 121		143 099
Espagne		20 912		20 912
Royaume-Uni	60 255			60 255
TOTAL DES STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	734 183	857 305	71 690	1 663 178

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2022
Belgique	352 681	306 298	80 192	739 171
Luxembourg	27 625	151 098		178 723
France	220 397	59 922		280 319
Allemagne		112 465		112 465
Pologne	38 739	65 463		104 202
Espagne		18 254		18 254
Royaume-Uni	61 089			61 089
TOTAL DES STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	700 531	713 500	80 192	1 494 223

Les principaux mouvements dans les stocks et les immeubles de placement sont imputables au développement en cours de tous les projets du portefeuille, les principaux mouvements provenant de Tielt et O'sea en Belgique, de Granaria en Pologne et de Saint-Antoine en France, ainsi qu'à l'acquisition de Gasperich au Luxembourg.

TABLEAU DE RAPPROCHEMENT

EUR (000)	31/12/2023		
	Information Sectorielle	Ajustements	Information Publiée
Chiffre d'affaires	189 820	-37 205	152 615
Résultat opérationnel	-11 840	-11 533	-23 373
Total bilantaire	2 075 994	-347 705	1 728 289

Pour l'information sectorielle, les coentreprises sont consolidées selon la méthode d'intégration proportionnelle. Les ajustements résultent de l'application de la norme IFRS 11, entraînant la consolidation des coentreprises et des entreprises associées 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	31/12/2023
Belgique	7 218	75 372	6 031	88 621
Luxembourg	859	14 134		14 993
France	350	43 609		43 959
Allemagne		3 449		3 449
Pologne		722		722
Espagne				
Royaume-Uni	871			871
Total	9 298	137 286	6 031	152 615

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2022
Belgique	57 409	64 256	7 758	129 423
Luxembourg	1 616	21 692		23 308
France	35	52 087		52 122
Allemagne		20 993		20 993
Pologne	334	483		817
Espagne		565		565
Total	59 394	160 076	7 758	227 228

Pour la Belgique, les revenus proviennent essentiellement de Lalys, O'Sea, Barchon et St-Roch pour le résidentiel et de Guimard pour les bureaux. Pour l'Allemagne, il s'agit d'Eden, pour le Luxembourg, de Canal et pour la France, de plusieurs petits projets résidentiels. Les revenus provenant de projets résidentiels sont moins élevés, principalement en raison du nombre réduit de projets en vente suite à la baisse du nombre de permis octroyés au cours des dernières années, et les revenus provenant de projets de bureaux le sont également, principalement en raison du nombre limité de transactions de bureaux en 2023.

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

	EUR (000)	Calendrier de comptabilisation des revenus		
		À un moment précis	Au fil du temps	31/12/2023
BUREAUX		8 439	859	9 298
RÉSIDENTIEL		722	136 564	137 286
Unité résidentielle d'un projet - Breyne Act ou équivalent			136 564	136 564
Unité résidentielle d'un projet - Autres		722		722
LOTISSEMENT		6 031		6 031
TOTAL DES REVENUS		10 020	142 595	152 615

	EUR (000)	Calendrier de comptabilisation des revenus		
		À un moment précis	Au fil du temps	31/12/2022
BUREAUX		20 901	38 493	59 394
RÉSIDENTIEL		483	159 593	160 076
Unité résidentielle d'un projet - Breyne Act ou équivalent			159 593	159 593
Unité résidentielle d'un projet - Autres		483		483
LOTISSEMENT		7 758		7 758
TOTAL DES REVENUS		29 142	198 086	227 228

La vente de Guimard a été comptabilisée à un moment donné.

Le prix de transaction relatif aux obligations de performances non réalisées ou partiellement réalisées au 31 décembre 2023 s'élève à 92 MEUR.

Elle concerne principalement les ventes d'unités résidentielles dont la construction est en cours (pour la totalité de leur valeur ou la partie non comptabilisée en fonction de l'avancement des travaux), ainsi que les ventes de bureaux dont l'analyse contractuelle a considéré que les critères de comptabilisation n'étaient pas remplis en vertu de la norme IFRS 15. (2022 : immeuble de bureau Commerce 46)

La direction du Groupe estime que 72 % du prix alloué à ces obligations de performance en cours au 31 décembre 2023 seront comptabilisés comme revenu au cours de l'exercice 2024.



3) Revenus locatifs

La répartition de la location d'immeubles de placement par zone géographique se présente comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Belgique		440	4 562
France		1 447	2 837
Allemagne		50	
Luxembourg		1 827	1 679
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS		3 763	9 078

Les principaux contributeurs sont Rueil Malmaison en France et Thomas au Luxembourg. Le projet Isala ne fait plus l'objet de revenus locatifs depuis qu'il a été transféré aux stocks fin 2022.

Les conditions de location dépendent des contrats d'immeubles de placement et doivent être considérées entre 3 et 10 ans pour les contrats en cours.

4) Autres produits opérationnels

Ils se répartissent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Autres produits		6 465	7 569
TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS		6 465	7 569

La diminution par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par la diminution des recouvrements d'impôts et de retenues à la source et par des refacturations diverses.

5) Coût des ventes

Les coûts des ventes sont répartis comme suit par zone géographique :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Belgique		-75 479	-103 813
Luxembourg		-13 710	-22 341
France		-41 073	-49 986
Allemagne		-6 340	-32 174
Pologne		-627	-226
Espagne		-168	-175
Royaume-Uni		-34	-151
TOTAL COÛT DES VENTES		-137 430	-208 866

Le coût des ventes pour la Belgique est principalement lié à Lalys, O'Sea, Barchon, St Roch et Guimard, à Eden pour l'Allemagne, à Canal pour le Luxembourg et à d'autres projets résidentiels pour la France. Les coûts des ventes provenant de projets résidentiels sont moins élevés, principalement en raison du nombre réduit de projets en vente suite à la baisse du nombre de permis octroyés au cours des dernières années.

6) Frais d'administration

Ils se répartissent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Frais de personnel		-10 464	-16 939
Amortissements et dépréciations d'actifs		-30 911	-50 078
Autres charges opérationnelles		-10 413	-17 486
TOTAL DES FRAIS D'ADMINISTRATION		-51 788	-84 503

D'une manière générale, les frais d'administration ont diminué en raison des réductions de coûts, principalement des dépenses de personnel, et d'une meilleure affectation des frais de gestion aux coûts des projets.

Le total des frais d'administration inclut également les frais non récurrents liés à la fermeture d'Immobel Capital Partners (5,5 MEUR) et la restructuration d'Immobel France (4,7 MEUR).



DÉPENSES DE PERSONNEL

Elles se répartissent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Rémunération et honoraires du personnel et des membres du Comité Exécutif		-26 866	-37 063
Frais de suivi de projets capitalisés sous la rubrique "stock"		18 925	24 572
Charges de sécurité sociale		-2 698	-3 368
Charges de retraite		152	-80
Autres		23	-1 000
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL		-10 464	-16 939

La diminution des dépenses de personnel est due principalement à la fermeture d'Immobel Capital Partners et la restructuration d'Immobel France, diminuant le nombre d'employés temps plein de 195 à 145.

AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

Ils se répartissent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Dépréciation du goodwill			-43 789
Amortissement d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'immeubles de placement		-4 890	-6 161
Dépréciation sur immeubles de placement		-20 000	
Dépréciation sur stocks		-6 008	
Dépréciation sur créances commerciales		-13	-128
TOTAL DES AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATION D'ACTIFS		-30 911	-50 078

En 2022, l'augmentation du total des amortissements et des dépréciations d'actifs était principalement due à l'amortissement du goodwill lié à l'acquisition de Nafilyan & Partners en 2019. Cela s'explique par la décision de la direction de se concentrer davantage sur le développement de grands projets à usage mixte et de bureaux en France que sur de petits projets résidentiels. En 2023, le total des dépréciations d'actifs est principalement dû à la dépréciation de Rueil-Malmaison et des projets résidentiels français.

AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES

Elles se répartissent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Services et biens divers		-8 268	-12 716
Autres charges opérationnelles		-2 423	-3 767
Provisions		278	-1 003
TOTAL DES AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES		-10 413	-17 486

Principales composantes des services et biens divers :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Charges locatives des différents sièges		-2 762	-2 812
Rétribution de tiers, comprenant notamment les honoraires payés à des tiers		-2 574	-2 169
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		-2 931	-7 735
TOTAL DES SERVICES ET BIENS DIVERS		-8 268	-12 716

La diminution des services et biens divers est principalement due à des baisses des coûts de marketing mais aussi à une réduction des frais généraux suite à la fermeture d'Immobel Capital Partners et la restructuration d'Immobel France.

Montant des honoraires attribués au cours de l'exercice à KPMG Réviseurs d'Entreprises B.V./S.R.L. et son réseau :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Honoraire du Commissaire au sein du Groupe (Belgique)		-335	-313
Honoraire du Commissaire pour des présentations extraordinaires ou des missions spéciales au sein du groupe (Belgique)		-25	-118
- Autres missions d'audit		-25	-92
- Autres missions ne relevant pas du mandat ordinaire du Commissaire			-26
Honoraire du Commissaire au sein du Groupe (Etranger)		-241	-227
Total		-601	-658

Les missions en dehors de la mission d'audit ont été approuvées par le Comité d'Audit et des risques.



Principales composantes des variations des provisions :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Provisions relatives aux ventes		- 334	270
Autres provisions		56	733
TOTAL DES VARIATIONS DES PROVISIONS		- 278	1 003
Augmentation		1 623	1 834
Utilisation et reprise		-1 901	-831

7) Part dans le résultat des coentreprises et des entreprises associées, après impôt

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

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat opérationnel		14 772	73 549
Résultat financier		-10 495	-5 168
Impôts		-1 276	-1 200
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE		3 001	67 181

La diminution de la part du résultat des coentreprises et des entreprises associées est principalement due à l'augmentation des charges financières des projets Multitower en Belgique, Central Point en Pologne et White Rose Park au Royaume-Uni. En 2022, le résultat des coentreprises et des entreprises associées était principalement dû à la vente de Cours Saint-Michel.

De plus amples informations concernant les coentreprises et les entreprises associées sont fournies à la note 15.

8) Coûts financiers nets

Le résultat financier se décompose comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Charges d'intérêts selon la méthode du taux d'intérêt effectif		-33 549	-19 728
Coûts financiers capitalisés sur projets en développement		23 685	15 553
Variation de juste valeur			-89
Produits d'intérêts		10 513	4 398
Autres produits et charges financières		-2 601	-4 489
RÉSULTAT FINANCIER		-1 952	-4 355

Le revenu d'intérêt a augmenté principalement grâce au produit des placements à court terme de l'excédent de trésorerie et des instruments de couverture, partiellement compensé par des charges d'intérêts plus élevées sur les dettes financières.

9) Impôts sur le revenu

Les impôts sur le revenu se présentent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Impôts courants sur le revenu pour l'exercice en cours		-1 307	-5 299
Impôts courants sur le revenu pour les exercices précédents		-1 011	-1 161
Impôts différés sur différences temporaires		7	3 705
Impôt différé actif décomptabilisé		-9 950	
TOTAL DES CHARGES FISCALES COMPTABILISÉES DANS L'ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL		-12 261	-2 755
Impôts courants		-2 318	-6 460
Variation des créances fiscales / dettes fiscales		-11 901	-1 867
IMPÔTS SUR LE REVENU PAYÉS (ÉTAT DU FLUX DE TRÉSORERIE)		-14 219	-8 327

Les charges fiscales comptabilisées sont plus élevées, principalement en raison de la moindre comptabilisation d'actifs d'impôts différés, partiellement compensée par un résultat net inférieur pour la période.



Le rapprochement entre la charge fiscale réelle et la charge fiscale théorique se résume comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat des activités poursuivies avant impôts		-25 326	13 128
Résultat des coentreprises et des entreprises associées		-3 001	-67 181
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS ET PART DANS LE RÉSULTAT DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIÉES		-28 326	-54 053
IMPÔTS THÉORIQUES SUR LE REVENU À :		25,00 %	25,00 %
		7 082	13 513
Effets fiscaux:			
- Des revenus non imposables		2 253	5 022
- Des dépenses non déductibles		-2 584	-13 618
- D'utilisations de pertes fiscales et d'intérêts notionnels sur lesquels aucun actif d'impôt différé		1 180	802
- De pertes fiscales de l'exercice en cours sur lesquelles aucun actif d'impôt différé n'est comptabilisé		-5 233	-3 622
- De pertes fiscales des exercices précédents sur lesquelles un actif d'impôt différé est comptabilisé		1 438	990
- De pertes fiscales des exercices précédents sur lesquelles un actif d'impôt différé a été décomptabilisé		-9 950	
- De latences fiscales (non) reconnues		-4 251	-2 201
- De taux d'imposition différents		-386	-1 320
- D'impôts d'exercices antérieurs		-1 809	-2 321
CHARGE FISCALE		-12 260	-2 755
TAUX D'IMPOT EFFECTIF		-43,28 %	-5,10 %

La variation du taux d'imposition effectif est principalement due à la perte de valeur sur goodwill non déductible fiscalement dans ImmoBel France survenue en 2022.

Les positions d'actifs d'impôts différés ont été revues afin d'assurer leur recouvrabilité par le biais d'un revenu imposable futur. Cela a entraîné une décomptabilisation des positions d'actifs d'impôts différés sur la France pour un montant de 8.9 MEUR dû à des prévisions de rentabilité plus faibles résultant des conditions de marché actuelles.

10) Résultat par action

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat de l'exercice par le nombre moyen d'actions.

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

		31/12/2023	31/12/2022
Résultat net de la période attribuables aux propriétaires de la société	EUR (000)	-38 423	10 723
Résultat global de la période	EUR (000)	-40 127	15 464
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires:			
Actions ordinaires au 1 janvier		9 997 356	9 997 356
Actions propres au 1 janvier		- 25 434	- 26 965
Actions propres octroyées à un membre du comité exécutif			
Actions propres cédées			1 531
Actions ordinaires en circulation au 31 DECEMBRE		9 971 922	9 971 922
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires (base)		9 970 986	9 970 986
Résultat net (part du Groupe) par action		-3,853	1,075



Pour tenir compte de l'effet de dilution potentiel des actions de performance échangées contre des actions propres, le résultat dilué par action est calculé. Le calcul du résultat dilué par action est basé sur les données suivantes :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net de l'exercice	EUR (000)	-38 423	10 723
Résultat global de l'exercice	EUR (000)	-40 127	15 464
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires (base)		9 970 986	9 970 986
Actions propres cédées			1 531
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires (diluée)		9 970 986	9 972 517
Résultat net (part du Groupe) par action		-3,853	1,075
Résultat global (part du Groupe) par action		-4,024	1,551

11) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles évoluent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
COÛT D'ACQUISITION À LA FIN DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		2 799	1 333
Entrée dans le périmètre de consolidation			
Acquisitions		899	1 271
Cessions/désaffectations		3	195
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		3 701	2 799
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		-1 442	-1 087
Entrée dans le périmètre de consolidation			
Amortissements		- 433	- 153
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations		- 133	- 202
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		-2 008	-1 442
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DÉCEMBRE		1 693	1 357

12) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles évoluent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
COÛT D'ACQUISITION À LA FIN DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		7 369	5 693
Entrée dans le périmètre de consolidation			
Acquisitions		25	3 045
Cessions/désaffectations		- 260	-1 369
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		7 134	7 369
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		-3 247	-2 900
Amortissements		- 600	- 450
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations		138	103
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		-3 709	-3 247
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DÉCEMBRE		3 425	4 122

Les immobilisations corporelles comprennent principalement les frais d'installation des différents sièges sociaux.



13) Actifs au titre de droits d'utilisation

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

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
COÛT D'ACQUISITION À LA FIN DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		12 553	6 708
Entrée dans le périmètre de consolidation			
Acquisitions		2 782	10 115
Cessions/désaffectations		-4 311	-4 270
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		11 024	12 553
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT		-2 616	-2 616
Entrée dans le périmètre de consolidation			
Amortissements		-1 939	-2 747
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations		3 073	3 067
Réductions de valeur sur actifs comptabilisés au titre de droit		-525	
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		-2 007	-2 616
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DÉCEMBRE		9 017	9 937

14) Immeubles de placement

Cette rubrique comprend des biens mis en location, acquis en vue d'être réaménagés. Les immeubles de placement évoluent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
COÛT D'ACQUISITION À LA FIN DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		72 327	178 741
Entrée dans le périmètre de consolidation			
Cession/sortie du périmètre de consolidation			-2 952
Valeur nette comptable des immeubles de placement transférée des/vers stocks		13 853	-103 462
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		86 180	72 327
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT		-4 641	-4 742
Dépréciations		-1 393	-2 810
Dépréciations annulées suite cession/sortie du périmètre de consolidation			2 911
Dépréciation sur immeubles de placement		-20 000	
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		-26 034	-4 641
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DÉCEMBRE		60 146	67 686

Les principaux projets inclus dans les immeubles de placement sont Rueil Malmaison en France et Thomas au Luxembourg.

La durée de vie utile des immeubles de placement est basée sur la durée du contrat de location. Elle est de 2,5 années en moyenne. Les immeubles de placement comprennent un certain nombre de biens commerciaux loués à des tiers. À la fin de la période de location, la phase de développement du projet commence. La dépréciation des immeubles de placement est due à la perte de valeur de Rueil Malmaison.



15) Participation dans des coentreprises et entreprises associées

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

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Participation dans des coentreprises		157 003	135 495
Participation dans des entreprises associées		10 309	9 396
TOTAL DES PARTICIPATIONS INCLUSES DANS L'ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE		167 312	144 891
	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Avances des coentreprises - passifs courants		-25 244	-29 570
TOTAL DES AVANCES DES COENTREPRISES		-25 244	-29 570
Avances aux coentreprises - actifs non courants		107 041	110 097
Avances aux coentreprises - actifs courants		2 168	1 430
TOTAL DES AVANCES AUX COENTREPRISES		109 209	111 527
Avances aux entreprises associées - actifs non courants		10 551	3 450
Avances aux entreprises associées - actifs courants			
TOTAL DES AVANCES AUX ENTREPRISES ASSOCIÉES		10 551	3 450
	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Quote-part dans le résultat net des coentreprises		3 364	67 657
Quote-part dans le résultat net des entreprises associées		- 363	- 476
QUOTE-PART DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIÉES		3 001	67 181

Conformément à l'accord en vertu duquel les coentreprises et les entreprises associées sont constituées, le Groupe et les autres investisseurs ont convenu d'apporter des contributions supplémentaires proportionnelles à leurs intérêts pour compenser les pertes, le cas échéant, jusqu'à un montant maximum de 38 543 milliers d'euros. Aucun engagement n'a été comptabilisé dans ces états financiers consolidés, ni dans les entreprises associées, ni dans les coentreprises dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint.

La valeur comptable des investissements dans les coentreprises et entreprises associées évolue comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
VALEUR AU 1^{ER} JANVIER		144 891	156 532
Part dans le résultat		3 001	67 181
Acquisitions et injections de capital		33 142	40 233
Variations de périmètre		-5 624	15 456
Dividendes reçus de coentreprises et entreprises associées		-8 303	-43 587
Cession ou liquidation de coentreprises et entreprises associées		-605	-83 680
Remboursement de capital		-3 342	-8 827
Autres mouvements		4 152	1 583
MUTATIONS DE LA PERIODE		22 421	-11 641
VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2023 / 31 DÉCEMBRE 2022		167 312	144 891

LA VALEUR COMPTABLE DES AVANCES DE ET VERS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES ÉVOLUE COMME SUIT :

	ACTIFS - EUR (000)		PASSIFS - EUR (000)	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
VALEUR AU 1^{ER} JANVIER	114 977	114 833	-29 570	-38 824
Avances consenties	42 969	79 217	-75 536	-99 848
Avances remboursées	-38 196	-67 291	74 418	90 174
Variations de périmètre		-12 800	5 456	17 005
Ecart de conversion				2 202
Autres mouvements	10	1 018	-12	- 279
MUTATIONS DE LA PERIODE	4 783	144	4 326	9 254
VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2023 / 31 DÉCEMBRE 2022	119 760	114 977	-25 244	-29 570

Comme il n'y a pas eu d'indicateurs de dépréciation, aucun test de dépréciation n'a été effectué pour les entités mises en équivalence. Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les prêts à destination ou en provenance de coentreprises et d'entreprises associées est de 5,28 % au 31 décembre 2023 et de 3,6 % au 31 décembre 2022. Le calendrier de remboursement des prêts est défini à la date de fin des projets.



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

NOM	% INTÉRÊT		QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT GLOBAL - EUR (000)		QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT GLOBAL - EUR (000)	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Bella Vita	50 %	50 %	64	76	- 13	28
BONDY CANAL	40 %	40 %		- 37	93	
Boralina Investments, S.L.	50 %	50 %	43	86	- 42	- 24
Brouckère Tower Invest	50 %	50 %	47 898	35 981	592	3 424
CBD International	50 %	50 %	-3 886	2 310	- 41	- 243
Château de Beggen	50 %	50 %	9	13	- 4	- 3
Cityzen Holding	50 %	50 %	332	1 699		- 9
Cityzen Hotel	50 %	50 %	6 869	3 017	- 342	- 179
Cityzen Office	50 %	50 %	19 813	8 180	622	- 625
Cityzen Residence	50 %	50 %	2 762	2 756	- 169	- 192
CP Development Sp. z o.o.	50 %	50 %		- 1 424	- 1 418	- 577
CSM Development	50 %	50 %	- 647		- 704	- 1 603
CSM Properties		50 %				62 023
Debrouckère Development	50 %	50 %	320	452	- 132	- 45
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	50 %	50 %	33	83	- 50	- 7
Debrouckère Leisure	50 %	50 %	2 172	2 253	- 81	- 30
Debrouckère Office	50 %	50 %	3 730	3 736	- 6	- 4
Gateway		50 %				- 3
Goodways SA	50 %	50 %	3 065	3 168	- 102	- 67
HOUILLES JJ ROUSSEAU	50 %	50 %			- 1	
Ilot Ecluse	50 %	50 %	144	150	- 6	- 13
Immo Marial SàRL	50 %	50 %	1 421		71	- 121
Immo PA 33 1	50 %	50 %	524	1 350	20	36
Immo PA 44 1	50 %	50 %	1 507	504	76	- 177
Immo PA 44 2	50 %	50 %	80	1 430	- 21	- 993
Key West Development	50 %	50 %	99	292	- 193	- 95
Kiem 2050 SàRL	70 %		- 79		- 149	
Les Deux Princes Develop.	50 %	50 %	165	170	195	3 109
M1	33 %	33 %	3 296	2 034	4 483	1 426
M7	33 %	33 %	- 12	- 12	- 1	- 4
Mobius II	50 %	50 %	9	686	- 28	19
Munroe K Luxembourg SA	50 %	50 %	7 965	8 085	- 1 080	- 311
NP_AUBER		50 %				- 10
NP_AUBER_VH		50 %				- 34
NP_AUBERVIL	50 %	50 %	2 759	1 022	1 737	698
NP_BESSANC2		50 %				86
NP_BESSANCOU		50 %				- 56
NP_CHARENT1	51 %	50 %	736		- 66	- 263
NP_CRETEIL		50 %		- 1		- 3
NP_EPINAY		33 %				- 34
NP_VAIRES		33 %				- 131
ODD Construct	50 %	50 %	581	1 292	- 212	128
Oxy Living	50 %	50 %	3 919	1 047	- 352	- 3
PA_VILLA	51 %	51 %	- 492	107	13	147
Plateau d'Erpent	50 %	50 %	778	2 290	- 11	467
RAC3	40 %	40 %	3 681	3 536	145	133
RAC4	40 %	40 %	1 313	1 317	- 5	- 3
RAC4 Develop	40 %	40 %	1 495	1 544	- 49	- 23
RAC5	40 %	40 %		5 858	168	207
RAC6	40 %	40 %	1 730	4 223	- 92	2 040
Surf Club Hospitality Group SL	50 %	50 %	5 497	5 485	12	- 15
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50 %	50 %	21 656	21 312	344	- 83
TRELAMET	40 %	40 %	198	94	49	46
ULB Holding	60 %	60 %		- 5 782	- 210	- 210
Unipark	50 %	50 %	4 289	4 108	181	42
Universalis Park 2	50 %	50 %	- 75		- 145	- 133
Universalis Park 3	50 %	50 %	- 155		- 304	- 280
Universalis Park 3AB	50 %	50 %	2 060	1 988	72	14
Universalis Park 3C	50 %	50 %	430	418	12	1
Urban Living Belgium	30 %	30 %	2 589	8 600	508	189
TOTAL DES COENTREPRISES			150 683	135 495	3 364	67 657
277 SH	10 %	10 %	5 155	4 423	- 28	- 22
Arlon 75	20 %	20 %	2 944	1 364	- 1	- 5
Beiestack SA	20 %	20 %	776	1 308	- 71	- 16
Belux Office Development Feeder CV	27 %	26 %	12	64	- 9	- 6
DHR Clos du Château	33 %	33 %	19	23	- 4	- 3
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	20 %	19 %		1 213	- 323	- 399
MONTLHERY 2 BIS	20 %	20 %	4		14	- 25
RICHELIEU	10 %	10 %	1 398	1 001	60	
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			10 309	9 396	- 363	- 476
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES			160 992	144 891	3 001	67 181



Le tableau ci-dessous indique les avances consenties par et à destination des coentreprises et entreprises associées dans l'état de la situation financière.

NOM	AVANCES DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000) PASSIFS COURANTS		AVANCES AUX COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000) ACTIFS NON COURANTS		AVANCES AUX COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000) ACTIFS COURANTS	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Bella Vita						
BONDY CANAL			3 626			
Boralina Investments, S.L.						
Brouckère Tower Invest			1 500			
CBD International			29 816	24 388		
Château de Beggen			7			
Cityzen Holding				522		
Cityzen Hotel				2 612		
Cityzen Office		1 575		3 543		
Cityzen Residence				2 633		
CP Development Sp. z o.o.						
CSM Development		50	1 154	57		844
CSM Properties						
Debrouckère Development			5 290	2 957		63
Debrouckère Land (ex-Mobius I)		494	2 357	349		486
Debrouckère Leisure	99		2 888	2 260		
Debrouckère Office	-3 547	-2 881		138		180
Gateway						
Goodways SA		125	4 109	3 256		30
HOUILLES JJ ROUSSEAU			4		- 1	
Ilot Ecluse						
Immo Marial SaRL	-1 688					2 514
Immo PA 33 1	- 510	-1 601				
Immo PA 44 1	-1 465	- 419				- 50
Immo PA 44 2		-1 185			3 428	- 150
Key West Development			7 448	6 644		
Kiem 2050 SaRL					6 112	
Les Deux Princes Develop.	- 921	-1 001				- 300
M1	-3 479	-6 061				
M7						
Mobius II						
Munroe K Luxembourg SA			14 454	14 752	692	226
NP_AUBER				251		
NP_AUBER_VH				158		
NP_AUBERVIL			3 158	2 945		
NP_BESSANC2				1 329		
NP_BESSANCOU				60		
NP_CHARENT1	- 54		- 278	475		
NP_CRETEIL				405		
NP_EPINAY				1 176		
NP_VAIRES						
ODD Construct				584		
Oxy Living						
PA_VILLA			68	31		
Plateau d'Erpent				47		1 701
RAC3	-3 473	-2 990				
RAC4	-1 747	-2 165	80	200		
RAC4 Developt		320	1 125	57		507
RAC5		-6 107				
RAC6	-1 700	-1 337		1 320		-3 983
Surf Club Hospitality Group SL						
Surf Club Marbella Beach, S.L.						
TRELAMET						
Unipark					320	206
ULB Holding	-4 413	-4 141				
Universalis Park 2			6 899	5 869		
Universalis Park 3			9 689	9 305		
Universalis Park 3AB	-1 984	-1 901				
Universalis Park 3C	- 361	- 346				
Urban Living Belgium			19 968	21 773		1 178
TOTAL DES COENTREPRISES	-25 243	-29 570	113 360	110 097	4 439	3 450
277 SH			60			
Arlon 75						
Beiestack SA						
Belux Office Development Feeder CV						
DHR Clos du Château						
Immobel Belux Office Development Fund SCSP						
MONTLHERY 2 BIS			375			
RICHELIEU	- 1		1 733	1 430		
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	-1		2 168	1 430		
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	-25,244	-29 570	115 528	111 527	10 551	3 450



Les tableaux ci-dessous présentent les informations financières condensées des coentreprises et des entreprises associées du Groupe par entité. Les montants présentés sont les montants déterminés conformément aux normes IFRS, avant élimination des comptes et opérations intersociétés.

AU 31 DÉCEMBRE 2023	CHIFFRES À 100 %					TOTAL DES FONDS PROPRES ALLOUÉS AU GROUPE	PRÊTS D'ACTIONNAIRES PAR LE GROUPE
	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT GLOBAL	TOTAL DE L'ACTIF	TOTAL DU PASSIF	TOTAL DES FONDS PROPRES		
Bella Vita	0	- 25	148	21	127	64	0
BONDY CANAL	0	233	8 391	8 148	242	0	3 626
Boralina Investments, S.L.	0	- 85	55 580	158	55 422	43	0
Brouckère Tower Invest	0	1 184	259 795	164 000	95 795	47 898	1 500
CBD International	0	- 82	71 281	75 440	- 4 159	- 3 886	29 816
Château de Beggen	0	- 8	33	15	19	9	7
Cityzen Holding	0	1	73 107	4 657	68 450	332	0
Cityzen Hotel	0	- 685	28 756	15 018	13 738	6 869	0
Cityzen Office	301	1 243	86 381	46 755	39 626	19 813	0
Cityzen Residence	0	- 338	22 704	17 181	5 523	2 762	0
CP Development Sp. z o.o.	0	- 2 835	84 133	95 767	- 11 634	0	0
CSM Development	0	- 1 407	11	4 646	- 4 636	- 647	1 154
Debrouckère Development	156	- 265	11 538	10 899	639	320	5 290
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	0	- 100	25 930	25 865	65	33	2 357
Debrouckère Leisure	0	- 162	10 427	6 083	4 344	2 172	2 888
Debrouckère Office	261	- 12	15 009	7 549	7 460	3 730	0
Goodways SA	0	- 205	23 799	20 359	3 440	3 065	4 109
HOUILLES JJ ROUSSEAU	0	- 2	1	1	- 1	0	3
Ilot Ecluse	0	- 13	290	3	287	144	0
Immo PA 33 1	0	142	3 383	541	2 842	524	0
Immo PA 44 1	52	40	1 056	7	1 049	1 507	0
Immo PA 44 2	156	153	3 025	12	3 013	80	3 428
Immobel Marial SàRL	0	- 42	7 034	7 434	- 400	1 421	0
Key West Development	0	- 386	15 111	14 913	198		7 448
Kiem 2050 S.à.r.l.	0	- 213	8 620	8 733	- 113	- 79	6 112
Les Deux Princes Develop.	518	390	2 056	1 525	331	165	0
M1	25 052	13 450	12 338	4 322	8 016	3 296	0
M7	0	- 2	187	224	- 37	- 12	0
Mobius II	0	- 56	- 38 356	- 38 375	18	9	0
Munroe K Luxembourg SA	0	- 2 161	129 600	115 302	14 297	7 965	15 146
NP_AUBERVIL	28 647	3 467	41 548	36 042	5 506	2 759	3 158
NP_CHARENTI	- 9	- 129	1 398	500	899	736	- 278
ODD Construct	- 9	- 424	1 319	158	1 161	581	0
Oxy Living	0	- 705	8 601	764	7 837	3 919	0
PA_VILLA	0	26	- 501	464	- 965	- 492	68
Plateau d'Erpent	21	- 23	2 766	1 209	1 557	778	0
RAC3	1	362	9 213	12	9 202	3 681	0
RAC4	0	- 12	31 603	28 322	3 282	1 313	80
RAC4 Develop	13	- 123	6 586	2 849	3 737	1 495	1 125
RAC5	0	420	0	0	0	0	0
RAC6	7	- 230	5 957	1 631	4 326	1 730	0
Surf Club Hospitality Group SL	0	25	11 010	16	10 994	5 497	0
Surf Club Marbella Beach, S.L.	0	688	46 557	3 245	43 313	21 656	0
TRELAMET	0	121	358	2	356	198	0
ULB Holding	0	- 349	18 287	19 768	- 1 481	0	0
Unipark	0	362	10 252	1 675	8 577	4 289	320
Universalis Park 2	0	- 290	26 426	29 226	- 2 800	- 75	6 899
Universalis Park 3	0	- 609	36 179	42 321	- 6 143	- 155	9 689
Universalis Park 3AB	0	145	4 338	218	4 120	2 060	0
Universalis Park 3C	0	23	1 037	178	859	430	0
Urban Living Belgium	61 169	1 309	177 363	170 444	6 919	2 589	19 968
TOTAL COENTREPRISES	116 338	11 808	1361 666	956 246	405 220	150 683	123 911
277 SH	107	- 281	129 442	77 893	51 550	5 155	60
Arlon 75	0	- 7	35 408	20 826	14 582	2 944	0
Beiestack SA	0	- 352	20 224	14 078	6 146	776	0
Belux Office Development Feeder CV	0	- 35	31 212	3	31 209	12	0
DHR Clos du Château	0	- 11	74	16	58	19	0
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	0	- 1 616	37 824	3 246	34 578	0	0
MONTLHERY 2 BIS	0	68	9 438	9 493	- 55	4	375
RICHELIEU	0	602	70 417	56 435	13 982	1 398	1 733
TOTAL ENTREPRISES ASSOCIÉES	107	- 1 632	334 040	181 990	152 049	10 309	2 168
TOTAL COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	116 445	10 176	1695 706	1138 236	557 270	160 992	126 079



AU 31 décembre 2022	CHIFFRES À 100 %					TOTAL DES FONDS PROPRES ALLOUÉS AU GROUPE	PRÊTS D'ACTIONNAIRES PAR LE GROUPE
	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT GLOBAL	TOTAL DE L'ACTIF	TOTAL DU PASSIF	TOTAL DES FONDS PROPRES		
Bella Vita	0	56	155	2	152	76	0
BONDY CANAL	0	-1	8 058	8 048	9	-37	0
Boralina Investments, S.L.	0	-48	55 585	78	55 507	86	0
Brouckère Tower Invest	659	6 848	231 577	159 615	71 962	35 981	0
CBD International	0	-486	60 999	65 404	-4 405	2 310	24 388
Château de Beggen	0	-6	42	15	27	13	0
Cityzen Holding	0	-18	35 022	1 048	33 975	1 699	522
Cityzen Hotel	0	-358	23 532	17 499	6 033	3 017	2 612
Cityzen Office	0	-1 251	65 036	48 676	16 360	8 180	3 543
Cityzen Residence	0	-383	22 762	17 250	5 512	2 756	2 633
CP Development Sp. z o.o.	1 482	-1 154	84 158	87 006	-2 847	-1 424	0
CSM Development	0	-3 205	1 168	4 397	-3 229	0	901
CSM Properties	0	-6 040	0	0	0	0	0
Debrouckère Development	0	-89	10 246	9 342	904	452	3 020
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	0	-14	23 994	23 829	165	83	835
Debrouckère Leisure	0	-59	9 240	4 733	4 507	2 253	2 260
Debrouckère Office	0	-9	15 306	7 835	7 471	3 736	318
Garden Point	0	0	0	0	0	0	0
Gateway	0	-7	0	0	0	0	0
Goodways SA	0	-133	22 683	19 039	3 644	3 168	3 286
HOUILLES JJ ROUSSEAU	0	0	1	0	1	0	0
Ilot Ecluse	0	-26	302	2	300	150	0
Immo PA 33 1	0	71	3 216	516	2 700	1 350	0
Immo PA 44 1	1 348	-354	1 060	52	1 009		-50
Immo PA 44 2	4 043	-1 986	3 027	166	2 861	1 430	-150
Immobel Marial SàRL	0	-241	5 052	5 410	-358	0	2 514
Key West Development	0	-191	14 022	13 439	584	292	6 644
Les Deux Princes Develop.	-824	6 218	4 557	4 216	341	170	-300
M1	19 267	4 278	23 690	17 589	6 101	2 034	0
M7	0	-12	194	230	-35	-12	0
Mobius II	0	39	-36 261	-37 632	1 372	686	0
Munroe K Luxembourg SA	0	-622	126 857	110 688	16 169	8 085	14 978
NP_AUBER	0	-138	425	708	-282	0	251
NP_AUBER_VH	0	-35	733	739	-6	0	158
NP_AUBERVIL	21 499	1 393	15 394	13 355	2 039	1 022	2 945
NP_BESSANC2	3 461	351	2 661	2 387	274	0	1 329
NP_BESSANCOU	0	99	603	211	392	0	60
NP_CHARENT1	929	-516	1 764	2 215	-451	0	475
NP_CRETEIL	0	-6	-2	0	-2	-1	405
NP_EPINAY	-6 518	-116	1 857	1 802	54	0	1 176
NP_VAIRES	0	-134	1 535	1 560	-25	0	0
ODD Construct	6 400	257	5 246	2 661	2 585	1 292	584
Oxy Living	0	-6	2 439	344	2 095	1 047	0
PA_VILLA	0	288	820	610	209	107	31
Plateau d'Erpent	853	933	10 890	6 310	4 580	2 290	1 748
RAC3	1	333	8 851	11	8 840	3 536	0
RAC4	0	-8	31 588	28 295	3 294	1 317	200
RAC4 Developpt	0	-57	6 142	2 282	3 859	1 544	564
RAC5	0	516	15 275	631	14 644	5 858	0
RAC6	33 386	5 100	12 228	1 672	10 556	4 223	-2 663
Surf Club Hospitality Group SL	0	-31	11 014	44	10 970	5 485	0
Surf Club Marbella Beach, S.L.	0	-166	46 428	3 803	42 624	21 312	0
TRELAMET	0	115	289	55	234	94	0
ULB Holding	0	-350	18 260	19 391	-1 132	-5 782	0
Unipark	0	84	10 309	2 093	8 216	4 108	206
Universalis Park 2	0	-266	24 954	27 464	-2 510	0	5 869
Universalis Park 3	0	-559	35 178	40 712	-5 534	0	9 305
Universalis Park 3AB	0	27	4 176	201	3 975	1 988	0
Universalis Park 3C	0	2	1 009	173	836	418	0
Urban Living Belgium	30 885	602	202 633	197 023	5 609	8 600	22 951
TOTAL COENTREPRISES	116 870	8 531	1 287 980	945 246	342 734	135 495	113 547
277 SH	0	-217	113 600	69 369	44 230	4 423	0
Arlon 75	0	-26	32 782	26 008	6 774	1 364	0
Beiestack SA	0	-82	21 157	14 660	6 497	1 308	0
Belux Office Development Feeder CV	0	-21	31 416	2	31 414	64	0
DHR Clos du Château	0	-10	85	16	69	23	0
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	0	-1 993	36 291	786	35 505	1 213	0
MONTHLERY 2 BIS	0	-123	1 055	1 179	-123	0	0



RICHÉLIEU	0	0	64 724	54 714	10 010	1 001	1 430
TOTAL ENTREPRISES ASSOCIÉES	0	-2 472	301 110	166 734	134 376	9 396	1 430
TOTAL COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	116 870	6 059	1 589 090	1 111 980	477 110	144 891	114 977

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

AU 31 DÉCEMBRE 2023

Principales composantes de l'actif et du passif :		Principaux projets et dettes financières		STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	DETTES FINANCIÈRES
Immeubles de placement	140 646	Cityzen Hotel		25 599	13 940
Autres immobilisations	215 828	Cityzen Office		82 008	40 120
Stocks	1 054 772	Cityzen Residence		21 501	13 940
Trésorerie et équivalents de trésorerie	59 821	Goodways SA		20 870	12 500
Créances et autres actifs	203 013	RAC4		24 456	28 000
Autres actifs financiers	2 073	Universalis Park 2		24 584	12 700
Dettes financières non courantes	442 946	Universalis Park 3		35 795	15 930
Dettes financières courantes	184 955	Urban Living Belgium		143 419	71 458
Passifs d'impôt différé	4 530	Debrouckère Land (ex-Mobius I)		25 094	21 150
Prêts d'actionnaires	160 661	CP Development Sp. z o.o.		78 270	24 936
Autres passifs	323 337	Brouckère Tower Invest		230 173	142 489
Autres passifs financiers	296	Autres		483 649	230 738
TOTAL	1 676 151	TOTAL		1 195 418	627 901

AU 31 DÉCEMBRE 2022

Principales composantes de l'actif et du passif :		Principaux projets et dettes financières		STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	DETTES FINANCIÈRES
Immeubles de placement	143 336	Cityzen Hotel		20 732	13 940
Autres immobilisations	183 059	Cityzen Office		59 863	40 120
Stocks	952 986	Cityzen Residence		20 415	13 940
Trésorerie et équivalents de trésorerie	98 127	RAC4		23 287	28 000
Créances et autres actifs	211 582	Universalis Park 2		23 412	12 700
Dettes financières non courantes	343 130	Universalis Park 3		34 358	15 930
Dettes financières courantes	277 443	Urban Living Belgium		144 734	74 352
Passifs d'impôt différé	5 071	Debrouckère Land (ex-Mobius I)		23 973	21 150
Prêts d'actionnaires	157 052	CP Development Sp. z o.o.		77 964	25 975
Autres passifs	329 284	Brouckère Tower Invest		205 395	142 336
TOTAL	1 589 090	Beiestack SA		20 196	11 779
		Autres		441 991	220 351
		TOTAL		1 096 322	620 573

En cas de dettes financières vis-à-vis des établissements de crédit, les remboursements des prêts d'actionnaires (remboursement de trésorerie à la société mère) sont subordonnés aux remboursements aux établissements de crédit.

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Montant des dettes garanties par des sûretés		241 239	175 951
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour les titres de créance		425 357	299 004

Pour les principales dettes vis-à-vis des établissements de crédit mentionnées ci-dessus, la société ImmoBel S.A. s'est engagée à fournir les moyens financiers nécessaires pour mener à bien les différents projets (engagements « insuffisances de trésorerie » et « dépassement de coûts »). Il n'existe pas de restrictions significatives limitant la capacité du Groupe à accéder aux actifs des coentreprises et des entreprises associées ni de risques ou d'engagements spécifiques autres que ceux liés aux prêts bancaires.



16) Impôt différé

Les actifs ou passifs d'impôts différés sont enregistrés au bilan sur les différences temporaires déductibles ou imposables, les pertes fiscales et les crédits d'impôt reportés. Les variations des actifs et passifs d'impôt différé sont comptabilisées dans le compte de résultat, sauf si elles se rapportent à des éléments directement comptabilisés dans les autres éléments du résultat global.

Immobel a examiné la recouvrabilité des actifs d'impôt différé sur :

- La disponibilité de différences temporaires imposables suffisantes
- La probabilité que l'entité ait des bénéfices imposables suffisants à l'avenir, au cours de la même période que la reprise de la différence temporaire déductible ou au cours des périodes dans lesquelles une perte fiscale peut être reportée rétrospectivement ou prospectivement
- La disponibilité de possibilités de planification fiscale qui permettent le recouvrement d'actifs d'impôt différé Les actifs et passifs d'impôt différé se réfèrent aux différences temporaires suivantes :

	EUR (000)	ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS		PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Pertes fiscales		23 031	34 501		
Différence temporelle sur la valorisation des projets		4 476	2 151	36 882	36 164
Instruments dérivés					
Juste valeur des instruments financiers				-61	-61
Autres éléments		3	55	-89	7
Netting (situation fiscale nette par entité)		-14 055	-14 974	-14 055	-14 974
TOTAL		13 455	21 733	22 676	21 136
VALEUR AU 1^{ER} JANVIER		21 733		21 136	
Impôts différés reconnus dans les capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société		-200		-11 603	
Impôts différés reconnus dans l'état consolidé du résultat global		-8 078		13 143	
VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2023		13 455		22 676	

Avec la décomptabilisation des positions d'actifs d'impôts différés sur plusieurs projets en France pour un montant total de 8.9 MEUR dû à des prévisions de rentabilité plus faibles résultant des conditions de marché actuelles, Immobel France n'est plus le principal contributeur aux actifs d'impôts différés. Immobel et Infinito contribuent à la plus grosse part des actifs d'impôts différés.

Immobel a pour 113 MEUR de pertes fiscales pour lesquelles aucun actif d'impôt différés n'a été comptabilisé.

Les pertes fiscales comptabilisées n'expirent pas, sauf en Pologne, où les pertes fiscales ne peuvent être reportées que sur cinq exercices fiscaux consécutifs, sous réserve qu'un maximum de 50 % du montant de la perte fiscale d'un exercice donné puisse être utilisé au cours d'un seul exercice fiscal ultérieur.

	EUR ('000)
DIFFÉRENCES TEMPORAIRES OU PERTES FISCALES POUR LESQUELLES UN ACTIF D'IMPÔT DIFFÉRÉ EST COMPTABILISÉ	6 992
Expiring at the end of 2024	533
Expiring at the end of 2025	898
Expiring at the end of 2026	1 763
Expiring at the end of 2027	1 305
Expiring at the end of 2028	2 493

17) Stocks

Les stocks se composent de bâtiments et de terrains acquis pour le réaménagement et la revente.

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Belgique		484 530	436 740
Luxembourg		206 428	152 357
France		210 005	218 021
Allemagne		111 617	112 465
Pologne		102 887	64 229



Espagne		2 698	1 914
TOTAL STOCKS		1 118 165	985 726

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2023
Belgique	175 558	237 282	71 690	484 530
Luxembourg	784	205 643		206 427
France	162 497	47 508		210 005
Allemagne		111 617		111 617
Pologne		102 887		102 887
Espagne		2 698		2 698
Total	338 840	707 635	71 690	1 118 165

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2022
Belgique	144 431	212 117	80 192	436 740
Luxembourg	1 335	151 022		152 357
France	159 962	58 059		218 021
Allemagne		112 465		112 465
Pologne		64 229		64 229
Espagne		1 914		1 914
Total	305 728	599 806	80 192	985 726

Les principales variations de stocks sont essentiellement dues à Gasperich au Luxembourg, ainsi qu'au développement en cours de Granaria en Pologne et du Proximus en Belgique. ImmoBel et Proximus ont convenu de prolonger le délai pour la vente des Tours Proximus, ImmoBel disposant du droit exclusif d'exercer l'option liée à cette transaction, pour laquelle ImmoBel a effectué un paiement irrévocable de 30 millions d'euros. Ce paiement constitue une avance sur le prix d'acquisition lors de l'exercice de l'option.

Les principaux projets en stock comprennent Proximus, O'Sea, Isala et Lebeau Sablon en Belgique, Gasperich, Polvermillen et Cat Club au Luxembourg, Saint-Antoine, Tati en France, Eden en Allemagne et Granaria Gdansk en Pologne.

Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les frais d'emprunt capitalisés sur les crédits de financement de projets et sur les obligations était de 3,7% en 2023 et de 3,6 % en 2022.

Les stocks se décomposent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
STOCKS AU 1^{ER} JANVIER		985 726	698 623
Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks		-13 853	103 462
Achats de l'exercice		41 969	37 857
Développements		223 541	340 856
Cessions de l'exercice		-137 430	-208 866
Coûts d'emprunts		23 685	15 553
Variations de périmètre		534	-1 759
Réductions de valeurs actées		-6 008	
MUTATIONS DE L'EXERCICE		132 439	287 103
STOCKS AU 31 DÉCEMBRE 2023 / 31 DÉCEMBRE 2022		1 118 165	985 726



La direction a tenu compte de l'environnement actuel du marché immobilier dans son évaluation de la valeur nette de réalisation et estime que la valeur comptable actuelle des stocks peut être recouvrée par des ventes futures.

Composantes par secteur géographique des mouvements de la période : EUR ('000)						Valeur nette comptable des immeubles de placement transférée des/vers stocks	Net
	Achats / Développements	Cessions	Variations de périmètre	Variations de périmètre	Sortie de bilan		
Belgique	112 657	-75 479	10 562	58	-8		47 790
Luxembourg	64 983	-13 710	2 797				54 070
France	53 116	-41 073	-206		-6 000	-13 853	-8 016
Allemagne	3 540	-6 340	1 952				- 848
Pologne	36 671	-627	2 138	476			38 658
Espagne	984	-200					784
Royaume-Uni							
Total	271 952	-137 429	17 243	534	-6 008	-13 853	132 439

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Endéans 12 mois		223 579	175 902
Au-delà de 12 mois		894 586	809 824
La répartition des stocks par type			
Sans permis		684 779	617 759
Permis obtenu, mais pas encore en développement			
En développement		433 386	367 967

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 s'est élevée à 1 041 MEUR, par rapport à 893 MEUR à la fin de 2022, soit une augmentation de 148 MEUR.

Au 31 décembre 2023, ImmoBel a reconnu un engagement de capitaux pour un montant de 58 690 milliers d'euros pour plusieurs projets.

18) Créances commerciales

Les créances commerciales se réfèrent aux secteurs opérationnels suivants :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Belgique		10 547	7 737
Luxembourg		2 927	1 050
France		6 899	5 133
Allemagne		3 120	3 072
Pologne		194	179
Espagne		442	420
Royaume-Uni		69	
TOTAL DES CRÉANCES COMMERCIALES		24 198	17 591
L'analyse du retard de paiement se présente comme suit :	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Echus < 3 mois		5 758	1 609
Echus > 3 mois < 6 mois		3 462	710
Echus > 6 mois < 12 mois		431	333
Echus > 1 an		1 109	1 230

L'augmentation des créances commerciales est principalement due au projet Savigny-sur-Orge. Cette créance a été encaissée post-clôture. Les autres positions importantes portent sur les projets St. Roch et Eden.



RISQUE DE CRÉDIT

Les créances commerciales se rapportent principalement à des créances pour des entités mises en équivalence ou pour des clients. Le risque de crédit pour ces deux types de créances est considéré comme non significatif. Les créances envers des entités mises en équivalence sont généralement garanties par un actif en cours de développement. Les créances clients sont généralement garanties par l'actif vendu qui sert de collatéral (garantie).

Les dépréciations enregistrées sur les créances commerciales évoluent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
SITUATION AU 1ER JANVIER		708	627
Additions			81
Réductions		-131	
MUTATIONS DE LA PERIODE		-131	81
SITUATION AU 31 DECEMBRE 2023 / 31 DECEMBRE 2022		577	708



19) Actifs de contrats

Les actifs de contrats, découlant de l'application de la norme IFRS 15, se réfèrent aux secteurs opérationnels suivants :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Belgique		1 615	5 493
Luxembourg			1 867
France		20 865	25 755
Allemagne			9 033
TOTAL DES ACTIFS DE CONTRATS		22 480	42 148
	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
SITUATION AU 1ER JANVIER		42 148	117 953
Additions		13 914	4 952
Réductions		-33 582	-80 757
MUTATIONS DE LA PERIODE		-19 668	-75 805
SITUATION AU 31 DECEMBRE 2023 / 31 DECEMBRE 2022		22 480	42 148

Les actifs de contrats comprennent 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 dû ou est subordonné au respect d'une condition spécifique prévue dans le contrat. Lorsqu'un montant devient exigible, il est transféré au compte de créances. Une créance commerciale est comptabilisée dès que l'entité a un droit inconditionnel de percevoir un paiement. Ce droit inconditionnel existe à partir du moment où le paiement devient exigible.

Les créances commerciales, les autres créances et les actifs de contrats sont également soumis à un test de dépréciation conformément aux dispositions de la norme IFRS 9 sur les pertes de crédit anticipées. Ce test ne montre aucun impact potentiel significatif puisque ces actifs de contrats (et leurs créances connexes) sont généralement couverts par les actifs sous-jacents représentés par l'immeuble à transférer.

Au 31 décembre 2023, la variation des actifs de contrats est principalement due à la diminution de l'activité opérationnelle en France et en Allemagne.

20) Paiements anticipés et autres créances

Les composantes de cet élément sont les suivantes :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Autres créances		44 623	51 304
dont : avances et garanties versées			
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer		29 418	33 567
avances et dividendes à recevoir		15 205	17 737
Charges à reporter et produits acquis sur projets en développement		4 419	4 913
charges à reporter		2 513	4 550
produits acquis		1 906	363
TOTAL DES AUTRES ACTIFS COURANTS		49 042	56 217

Ces créances sont principalement liées à des créances de TVA sur les projets Polvermillen au Luxembourg et Immo Savigny en France, ainsi qu'à des produits comptabilisés d'avance chez Immo S.A. et la Compagnie Immobilière de Luxembourg.

21) Informations relatives à l'endettement financier net

L'endettement financier net du Groupe est le solde entre la trésorerie et équivalents de trésorerie et les dettes financières (courantes et non courantes). Il s'élève à -832 047 milliers d'euros au 31 décembre 2023, par rapport à -626 574 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)		132 080	275 926
Dettes financières non courantes (-)		787 946	722 777
Dettes financières courantes (-)		176 181	179 723
ENDETTEMENT FINANCIER NET		-832 047	-626 574



Le ratio d'endettement du Groupe¹ s'établit à 62,4 % au 31 décembre 2023, par rapport à 52,9 % au 31 décembre 2022. La politique de gestion du capital demande de rester sous un ratio de 65 % dans la vue interne.

L'augmentation des dettes financières non courantes s'explique principalement par l'acquisition d'un nouveau projet au Luxembourg et par le financement de la construction d'un projet résidentiel en Pologne.

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Les dépôts en espèces et les avoirs en banque et en caisse s'élèvent à 132 080 milliers d'euros, par rapport à 275 926 milliers d'euros à la fin de 2022, ce qui représente une diminution de 143 846 milliers d'euros. La répartition de la trésorerie et des équivalents de trésorerie est la suivante :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Dépôts à terme d'une durée inférieure à 3 mois		81 392	137 804
Valeurs disponibles		50 688	138 122
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		132 080	275 926

L'explication de la variation de la trésorerie disponible est donnée dans l'état consolidé des flux de trésorerie. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont disponibles en totalité, soit pour la distribution aux actionnaires, soit pour financer des projets détenus par les différentes sociétés. 48 MEUR de liquidités disponibles sont dédiées à des projets spécifiques pour terminer les chantiers en cours.

Tous les comptes bancaires sont détenus par des banques ayant la notation « catégorie investissement » (notation minimale Baa1/A).

DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières ont augmenté de 57 298 milliers d'euros, passant de 902 500 milliers d'euros au 31 décembre 2022 à 964 128 milliers d'euros au 31 décembre 2023. Les dettes financières se composent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts obligataires non subordonnés :			
- 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	125 000
- échéance 29-06-2026 taux de 4,75 % - valeur nominale 125 MEUR		125 000	125 000
Contrats de location		9 205	8 536
Emprunts bancaires		403 741	339 241
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES		787 946	722 777
Emprunts obligataires non subordonnés :			
- échéance 17-10-2023 taux de 3,00 % - valeur nominale 50 MEUR			50 000
Emprunts bancaires		166 165	119 843
Contrats de location		1 626	2 316
Intérêts non échus		8 391	7 564
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES COURANTES		176 182	179 723
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES		964 128	902 500
Dettes financières à taux fixes		375 000	425 000
Dettes financières à taux variables		580 737	469 936
Intérêts non échus		8 391	7 564
Montant des dettes garanties par des sûretés		476 199	409 558
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés		1 041 645	893 009

Les dettes financières évoluent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
DETTES FINANCIÈRES AU 1^{ER} JANVIER		902 500	866 690
Dettes relatives aux contrats de location		-853	-8 536
Dettes contractées		182 383	397 909
Dettes remboursées		-131 370	-353 659

¹ Le ratio d'endettement est calculé en divisant l'endettement financier net par la somme de l'endettement financier net et des fonds propres



Mouvements sur emprunts obligataires - Intérêts non échus	827	-7 468
Intérêts sur autres emprunts non échus	10 641	7 564
VARIATION DE LA PERIODE	61 628	35 810
DETTES FINANCIÈRES AU 31 DÉCEMBRE 2023 / 31 DÉCEMBRE 2022	964 128	902 500

Toutes les dettes financières sont libellées en euros.

À l'exception des obligations, le financement du Groupe et le financement des projets du Groupe sont assurés sur la base d'un taux à court terme, l'Euribor 1 à 12 mois, majoré de la marge commerciale.

À compter de fin décembre 2023, IMMOBEL a le droit d'utiliser 545 MEUR de lignes de financement pour des projets confirmés, dont 404 MEUR ont été utilisés. Ces lignes de crédit (crédits de financement de projets) sont propres au développement de certains projets. En outre, Immoebel dispose de 80,4 millions d'euros de lignes de crédit aux entreprises non utilisées.

Pour renforcer sa position de liquidité, Immoebel a conclu une ligne de financement provisoire d'un montant de 135 MEUR, afin de garantir d'éventuels déficits de trésorerie jusqu'à avril 2025.

Au 31 décembre 2023, la valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantir les crédits aux entreprises et les crédits de financement de projets s'élevait à 1 041 MEUR.

Le tableau ci-dessous résume l'échéance des passifs financiers du Groupe :

Au 31 décembre 2023

ECHÉANT DANS LA PERIODE COMPRISE ENTRE - EUR (000)	JUSQU'À 1 AN	1 À 2 ANS	2 À 3 ANS	3 À 4 ANS	4 À 5 ANS	APRÈS 5 ANS	Total
Emprunts obligataires		50 000	125 000	75 000	125 000		375 000
Crédits Project Financing	147 665	217 406	43 585				408 656
Corporate Credit lines	5 500	142 750					148 250
Commercial paper	13 000						13 000
Lease contracts	1 626	3 227	1 680	1 079	792	2 425	10 830
Intérêts non échus et coûts amortis	8 391						8 391
MONTANT TOTAL DES DETTES	176 182	413 383	170 266	76 079	125 792	2 425	964 128

Au 31 décembre 2022

ECHÉANT DANS LA PERIODE COMPRISE ENTRE - EUR (000)	JUSQU'À 1 AN	1 À 2 ANS	2 À 3 ANS	3 À 4 ANS	4 À 5 ANS	APRÈS 5 ANS	Total
Emprunts obligataires		50 000	50 000	125 000	75 000	125 000	425 000
Crédits Project Financing	95 398	101 163	196 882	15 695			409 138
Corporate Credit lines	2 000	2 500	23 000				27 500
Commercial paper	22 445						22 445
Lease contracts	3 236	1 774	1 626	1 058	778	2 382	10 853
Intérêts non échus et coûts amortis	7 564						7 564
MONTANT TOTAL DES DETTES	180 643	105 437	271 508	141 753	75 778	127 382	902 500

Le tableau ci-dessous résume l'échéance des intérêts sur les passifs financiers du Groupe :

Au 31 décembre 2023

ECHÉANT DANS LA PERIODE COMPRISE ENTRE - EUR (000)	JUSQU'À 1 AN	1 À 2 ANS	2 À 3 ANS	3 À 4 ANS	4 À 5 ANS	APRÈS 5 ANS	Total
Emprunts obligataires	13 688	13 318	8 896	4 379	1 346		41 626
Crédits Project Financing	19 357	9 328	1 188				29 873
Corporate Credit lines	8 219	5 291					13 510
Commercial paper	72						72
Lease contracts	64	59	54	22	14	43	256
MONTANT TOTAL DES INTERÊTS	41 400	27 996	10 138	4 400	1 360	43	85 336

Au 31 décembre 2022



ECHÉANT DANS LA PÉRIODE COMPRENANT ENTRE - EUR (000))	JUSQU'À 1 AN	1 À 2 ANS	2 À 3 ANS	3 À 4 ANS	4 À 5 ANS	APRÈS 5 ANS	Total
Emprunts obligataires	14 879	13 688	13 318	8 896	4 379	1 346	56 506
Crédits Project Financing	15 972	9 906	4 697	354			30 929
Corporate Credit lines	138	138	11				287
Commercial paper	219						219
Lease contracts	64	59	54	22	14	43	256
MONTANT TOTAL DES INTERÊTS	31 272	23 791	18 080	9 272	4 393	1 389	88 197

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

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

Plafonnement du taux d'intérêt

- En mars 2019, la société a conclu des accords visant à plafonner le taux d'intérêt à 3 % sur une partie de la dette financière liée à un montant nominal de 18 MEUR pour la période allant du 22 mai 2019 au 22 août 2026.
- En mai 2021, la société a conclu un autre accord visant à plafonner le taux d'intérêt à 1,5 % sur une partie de la dette financière liée à un montant nominal de 225 MEUR pour la période allant du 1^{er} juillet 2023 au 1^{er} juillet 2024.
- En janvier 2023, la société a conclu deux accords visant à plafonner le taux d'intérêt à 4 % sur une partie de la dette financière liée à un montant nominal de 100 MEUR pour la période allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 et à un autre montant de 100 MEUR pour la période allant du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Swap de taux d'intérêt

- La société a 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 swap de taux d'intérêt remplace le taux Euribor par un taux d'intérêt fixe chaque année sur le montant restant dû.

Immobel a conclu les différents swaps de taux d'intérêt suivants :

Swaps de taux d'intérêt - EUR (000) Société	ENCOURS	TAUX D'INTÉRÊT FIXE	DATE DE DÉBUT	DATE DE FIN
Immobel S.A.	25 500	5 pb	29.01.21	31.01.25
Infinito S.A.	5 000	9,4 pb	30.09.21	30.04.24
Infinito S.A.	5 000	9,4 pb	30.09.21	30.04.24
Infinito Holding S.R.L.	19 550	9,4 pb	30.09.21	30.04.24
Infinito Holding S.R.L.	19 550	9,4 pb	30.09.21	30.04.24
Arlon 75 S.A.	20 400	320 pb	27.06.23	27.12.25
CP Developments SP. Z O.O.	15 585	370,5 pb	28.02.23	10.03.25
Munroe K Luxembourg SA	56 927	240,8 pb	31.05.22	31.05.25
North Living SA	11 367	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Offices SA	19 433	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Student Housing SA	1 467	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Retail SA	1 467	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Public SA	2 933	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Living SA	11 367	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Offices SA	19 433	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Student Housing SA	1 467	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Retail SA	1 467	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Public SA	2 933	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Living SA	11 367	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Offices SA	19 433	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Student Housing SA	1 467	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Retail SA	1 467	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Public SA	2 933	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
Immobel S.A.	200 000	304 pb	01.07.24	30.06.26
Immobel S.A.	100 000	243 pb	28.06.24	31.12.26
Infinito S.A.	5 000	265 pb	30.04.24	31.10.26
Infinito S.A.	5 000	249 pb	30.04.24	31.10.26
Infinito Holding S.R.L.	19 550	265 pb	30.04.24	31.10.26
Infinito Holding S.R.L.	19 550	249 pb	30.04.24	31.10.26



Les plafonnements de taux d'intérêt et les swaps de taux d'intérêt sont officiellement désignés et qualifiés de couverture des flux de trésorerie et sont inscrits au bilan consolidé dans les autres actifs financiers courants et non courants pour un montant total de 4 118 milliers d'euros et dans les instruments financiers dérivés pour un montant total de 4 943 milliers d'euros.

Les différents swaps et caps de taux d'intérêts font que la position d'encours de la dette financière d'Immobel est couverte à hauteur de 88 %. Une augmentation de 1 % du taux d'intérêt se traduirait par une augmentation annuelle de la charge d'intérêt sur la dette de 1 207 MEUR.

INFORMATIONS SUR LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Le tableau suivant répertorie les différentes catégories d'actifs et de passifs financiers avec leur valeur comptable 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 (par exemple : créances et dettes commerciales), la juste valeur est présumée proche de la valeur comptable,
- Pour les dettes à taux fixe, sur la base de la valeur actualisée des flux de trésorerie estimés sur la base des taux du marché à la clôture.
- Pour les dettes à taux variable, la juste valeur est présumée proche de la valeur comptable.
- Pour les instruments financiers dérivés, la juste valeur est déterminée sur la base de la valeur actualisée des flux de trésorerie estimés sur la base des courbes des taux d'intérêt à terme. Cette valeur est mentionnée par l'institution financière de la contrepartie.
- Pour les obligations cotées, sur la base de la cotation à la clôture (niveau 1).

L'évaluation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers peut être caractérisée de l'une des manières suivantes :

- Niveau 1 : la juste valeur des actifs et passifs financiers assortis de conditions générales et négociés sur les marchés liquides actifs est déterminée par rapport aux prix cotés sur les marchés actifs pour des actifs et passifs identiques,
- Niveau 2 : la juste valeur des autres actifs et passifs financiers est déterminée conformément aux modèles d'évaluation généralement acceptés, sur la base de l'analyse de la valeur actualisée des flux de trésorerie, à l'aide du prix des transactions courantes observables sur le marché et des cotations des courtiers pour des instruments similaires. Il s'agit principalement d'instruments financiers dérivés,
- Niveau 3 : la juste valeur des actifs et passifs financiers restants est dérivée de techniques d'évaluation qui incluent des données non fondées sur des données de marché observables.

EUR (000)	Montants comptabilisés conformément à la norme IFRS 9					
	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable 31/12/2023	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultat	Juste valeur 31/12/2023	Cash flow hedging 31/12/2023
ACTIFS						
Trésorerie et équivalents de trésorerie		132 080	132 080		132 080	
Autres actifs financiers courants	Niveau 2	2 696			2 696	
Autres actifs financiers non courants	Niveau 2	1 422			1 422	
Avances aux coentreprises et entreprises associées	Niveau 2	119 760	119 760		119 760	
TOTAL		255 958	251 840		255 958	
PASSIFS						
Dettes porteuses d'intérêts	Niveau 1	375 000	375 000		375 000	
Dettes porteuses d'intérêts	Niveau 2	589 128	589 128		589 128	
Instruments financiers dérivés	Niveau 2	4 943			4 943	
Avances des coentreprises et entreprises associées	Niveau 2	25 244	25 244		25 244	
TOTAL		994 315	989 372		994 315	

Montants comptabilisés conformément à la norme IFRS 9 (représentés)



EUR (000)	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable 31/12/2022	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultat	Juste valeur 31/12/2022	Cash flow hedging 31/12/2022
ACTIFS						
Trésorerie et équivalents de trésorerie		275 926	275 926		275 926	
Autres actifs financiers courants	Niveau 2	3 689			3 486	203
Autres actifs financiers non courants	Niveau 2					
Avances aux coentreprises et entreprises associées	Niveau 2	114 977	114 977		114 977	
TOTAL		394 592	390 903		394 389	203
PASSIFS						
Dettes porteuses d'intérêts	Niveau 1	425 000	425 000		405 127	
Dettes porteuses d'intérêts	Niveau 2	477 500	477 500		477 500	
Avances des coentreprises et entreprises associées	Niveau 2	29 570	29 570		29 570	
TOTAL		932 070	932 070		912 197	

Le Groupe n'a apporté aucune modification à sa politique de gestion des risques financiers en 2023.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Immobel utilise des structures largement centralisées pour la mise en commun de la trésorerie et des équivalents de trésorerie au niveau du Groupe. La position centrale des liquidités est calculée mensuellement selon une méthode bottom-up sur une période de douze mois glissants. La planification des liquidités est complétée par des tests de résistance mensuels. Les engagements en capitaux sont limités et aucune ligne de crédit ni obligation significative n'arrive à échéance au cours de 2024.

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 2023, comme les années précédentes, le Groupe était en conformité avec l'ensemble de ces engagements financiers et aucun effet d'une rupture d'engagement sur la classification n'est à prendre en compte. Immobel dispose d'une marge de manœuvre suffisante avant d'être en infraction. Ainsi, Immobel ne devrait faillir à aucun de ses engagements financiers durant les deux prochains tests en 2024.

RISQUE DE FLUCTUATION DES MONNAIES ÉTRANGÈRES

L'exposition du Groupe aux risques de change sur ses activités est limitée. La monnaie fonctionnelle des projets en cours de développement en Pologne et des activités au Royaume-Uni est convertie respectivement de PLN en EUR (à l'exception de Central Point, dont la gestion se fait en EUR) et de GBP en EUR, avec un impact sur les autres éléments du résultat global.

Swap de taux de change :

- En décembre 2023, la société a conclu un accord visant à échanger le risque de change lié à la conversion de 40 millions de PLN en EUR le 31 octobre 2024 contre un taux de change convenu.

22) Capitaux propres

	2023	2022
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	25 434	25 434
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	- 25 434	- 26 965
Actions propres accordées à un membre du Comité exécutif		
Actions propres cédées		1 531



Nombre d'actions (hors actions propres) au 31 DECEMBRE

9 971 922

9 971 922

GESTION DES RISQUES LIÉS AU CAPITAL

La structure du capital du Groupe se compose des dettes à court et à long termes, moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie figurant au bilan et dans les fonds propres. ImmoBel gère son capital dans le but de s'assurer que toutes les sociétés du Groupe continuent à fonctionner sur la base de la continuité de l'exploitation tout en maintenant le coût du capital aussi bas que possible. La structure du capital est revue régulièrement en tenant compte des risques financiers et opérationnels sous-jacents de la société.

23) Pensions et obligations assimilées

Les pensions et obligations assimilées couvrent les obligations du Groupe en ce qui concerne l'assurance groupe. Le montant comptabilisé au bilan représente la valeur actualisée des engagements en termes de régimes de pension à prestations définies, moins la juste valeur des actifs du régime.

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE			
Provisions			
Valeur actuelle des obligations		1 253	1 662
Juste valeur des actifs du plan en fin de période		-1 109	-1 095
PASSIF NET DÉCOULANT DES OBLIGATIONS AU TITRE DES PRESTATIONS DÉFINIES		144	567
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL			
Coût des services rendus		- 86	- 159
Coût ou règlement des services passés		173	
Charge d'intérêt découlant de l'obligation au titre des prestations définies		- 55	- 16
Produit d'intérêt sur les actifs du régime		41	11
Coûts administratifs hors gestion des actifs du régime		- 3	- 3
MONTANTS COMPTABILISÉS AU COMPTE DE RESULTATS		70	- 167
(Gains) / pertes actuariels découlant des obligations au titre des prestations définies découlant de			
- modifications des hypothèses financières		- 68	582
- rendement des actifs du plan (hors produits d'intérêts)		- 10	- 351
- ajustements découlant de l'expérience		349	- 120
RÉÉVALUATIONS DU PASSIF NET AU TITRE DES PRESTATIONS DÉFINIES COMPTABILISÉ DANS LES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		271	111
COUT DES RÉGIMES A PRESTATIONS DEFINIES		341	- 57



	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
VALEUR ACTUALISÉE DES OBLIGATIONS AU 1 ^{ER} JANVIER		1 662	1 996
Coûts des services rendus		86	159
Coût d'intérêt		55	16
Cotisations des participants des régimes		4	4
(Gains)/pertes actuariels		- 281	- 461
Avantages versés		- 100	- 52
Coût des services passés, règlement ou regroupement d'entreprises		- 173	
VALEUR ACTUALISÉE DES OBLIGATIONS AU 31 DÉCEMBRE		1 253	1 662
	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 1 ^{ER} JANVIER		1 095	1 398
Produit d'intérêt sur les actifs des régimes		41	11
Cotisations de l'employeur		82	88
Cotisations des participants des régimes		4	4
Avantages versés		- 100	- 52
Rendements sur les actifs du plan (hors produits d'intérêts)		- 10	- 351
Coûts administratifs		- 3	- 3
Règlement ou regroupement d'entreprises			
JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 31 DÉCEMBRE		1 109	1 095
COTISATIONS DE L'EMPLOYEUR ATTENDUES POUR 2023 / 2022		88	67
HYPOTHÈSES ACTUARIELLES UTILISÉES POUR DÉTERMINER LES OBLIGATIONS			
Taux d'actualisation		3,23 %	3,75 %
Taux de croissance attendu des salaires		3,60 %	3,56 %
Taux d'inflation moyen		2,10 %	2,20 %
Table de mortalité utilisé		MR-5/FR-5	MR-3/FR-3 (BE) INSEE H/F 14-16 (FR)
ANALYSE DE SENSIBILITÉ DES OBLIGATIONS AU TITRE DES PRESTATIONS DÉFINIES 31/12/2021			
Taux d'actualisation		2,73 %	3,25 %
Montant des obligations		1 308	1 766

En Belgique, le régime de pension à prestations définies et les régimes de pension à cotisations définies à rendement garanti sont financés par des contrats d'assurance groupe. Les régimes sont financés par les cotisations de l'employeur et de l'employé. Les actifs sous-jacents des contrats d'assurance sont principalement investis dans des obligations. Le régime à prestations définies est fermé pour les nouveaux employés. Les participants au régime ont droit à un montant forfaitaire au moment de la pension. Les membres actifs reçoivent également une prestation en cas de décès en cours de service.

Le régime d'indemnité de pension français offre un montant forfaitaire au moment de la pension défini par la convention collective de travail du secteur immobilier. Ce régime n'est pas financé et est ouvert aux nouveaux employés.



24) Provisions

Les provisions se composent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Provisions attachées aux ventes		1 489	1 823
Autres provisions		2 313	2 006
TOTAL DES PROVISIONS		3 802	3 829

	EUR (000)	Relatives aux ventes	Autre	31/12/2023
PROVISIONS AU 1 ^{er} JANVIER		1 823	2 006	3 829
Variations de périmètre				
Dotations		292	1 331	1 623
Utilisations/Reprises		- 626	-1 024	-1 650
VARIATIONS DE L'EXERCICE		- 334	307	- 27
PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE		1 489	2 313	3 802

La répartition par secteur opérationnel est la suivante :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Belgique		105	105
Luxembourg			500
France		3 697	3 224
TOTAL DES PROVISIONS		3 802	3 829

Les provisions sont constituées en fonction des risques liés aux litiges, notamment lorsque les conditions de comptabilisation de ces passifs sont remplies.

Ces provisions constituées correspondent à la meilleure estimation des ressources sortantes jugées probables par le Conseil d'administration. Le Groupe n'a aucune indication quant au montant final du décaissement ou au calendrier du décaissement. Cela dépend des décisions de justice.

Les risques liés aux cessions et litiges en cours font l'objet de provisions lorsque les conditions de comptabilisation de ces passifs sont remplies. Les provisions relatives aux ventes sont généralement liées aux garanties de loyers, à la bonne exécution des travaux, etc.

Aucune provision n'a été constituée pour les autres litiges, qui concernent principalement :

- Des problèmes de garantie décennale pour lesquels le Groupe a un recours contre l'entrepreneur, qui est généralement couvert par une assurance de « responsabilité décennale » à cet effet.
- Des recours purement administratifs concernant des permis d'urbanisme et environnementaux introduits par des tiers auprès du Conseil d'État, sans conséquence financière pour le Groupe.

25) Dettes commerciales

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur opérationnel :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Belgique		27 971	41 955
Luxembourg		7 407	3 889
France		24 833	27 534
Allemagne		16 164	16 044
Pologne		255	2 202
Espagne		4 088	4 175
Royaume-Uni			2 585
TOTAL DES DETTES COMMERCIALES		80 718	98 384

Les dettes commerciales se rapportent principalement aux projets O'sea et St-Roch en Belgique, Saint-Antoine et Paris Lannelongue en France et Eden en Allemagne.



26) Passifs de contrats

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

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Belgique		12 130	10 254
Luxembourg		8 607	7 778
France		2 670	4 987
Allemagne			
Pologne		58 142	28 466
Espagne			
TOTAL DES PASSIFS DE CONTRATS		81 549	51 485

L'augmentation des passifs de contrats est principalement due aux projet Liewen au Luxembourg.

Les passifs de contrats comprennent les montants reçus par l'entité à titre de compensation pour des biens ou des services qui n'ont pas encore été fournis au client. Ils sont réglés par comptabilisation « future » des produits lorsque les critères de la norme IFRS 15 pour la comptabilisation des produits ont été remplis.

Tous les montants reflétés dans les passifs de contrats se rapportent aux activités résidentielles pour lesquelles des revenus sont comptabilisés au fil du temps, à l'exception du projet Granaria en Pologne où les recettes seront comptabilisées à la livraison, ce qui crée des écarts entre les paiements et la réalisation des avantages.



27) Dettes sociales, TVA, charges à payer et autres montants à payer

Les composantes de ce compte sont les suivantes :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes sociales		1 167	3 015
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer		11 319	17 005
Acomptes reçus sur ventes			
Charges à imputer		14 467	13 026
Dividendes à payer			163
Autres passifs courants		4 115	2 732
Autres passifs avec partenaires commerciaux		10 189	18 419
TOTAL DES AUTRES PASSIFS COURANTS		41 257	54 360

Les autres passifs courants comprennent principalement les impôts (autres que l'impôt sur le revenu) ainsi que les charges à payer et les produits comptabilisés d'avance en Belgique et en France.

28) Principaux actifs et passifs éventuels

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Garanties constituées par des tiers pour le compte du Groupe relatives:			
- stocks		487 512	480 376
- autres actifs			
TOTAL DES GARANTIES CONSTITUEES PAR DES TIERS POUR LE COMPTE DU GROUPE		487 512	480 376
Ces garanties consistent en:			
- garanties « Marchand de biens » (acquisitions avec droit d'enregistrement à taux réduit)		86 898	26 493
- garanties « Loi Breyne » (garanties données dans le cadre de la vente de maisons ou d'appartements en construction)		1 750	300
- garanties « Bonne fin » (garanties données dans le cadre de l'exécution des travaux) et « Autres » (bonne exécution du paiement, location,...)		398 864	453 583
TOTAL DES GARANTIES DE PARTIES TIERCES POUR LE COMPTE DU GROUPE		487 512	480 376
Mandat hypothécaire - Montant de l'inscription		147 887	83 899
MANDAT HYPOTHECAIRE – MONTANT DE L'INSCRIPTION		147 887	83 899
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour sûretés de dettes relatives à l'ensemble du patrimoine et des stocks		1 041 645	893 009
VALEUR COMPTABLE DES ACTIFS DU GROUPE MIS EN GAGE		1 041 645	893 009
Montant des dettes garanties par les sûretés ci-avant:			
- Dettes non courantes		260 991	299 465
- Dettes courantes		160 665	110 093
MONTANT TOTAL DES DETTES GARANTIES		421 656	409 558

29) Variation du fonds de roulement

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

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Stocks et immeubles de placement		-131 322	-183 641
Créances à moins d'un an		13 077	96 330
Frais reportés et produits à recevoir		7 276	-19 977
Dettes commerciales		12 429	44 353
Dettes à payer au titre des impôts et de la sécurité sociale		-7 534	3 591
Charges à payer et produits constatés d'avance		-4 846	-9 254
Autres dettes avec partenaires commerciaux		-4 329	-4 585
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		-115 249	-73 183



Les changements dans les contributeurs au fonds de roulement sont abordés dans les notes respectives plus haut dans ce rapport.

30) Nos engagements

Au 31 décembre 2023, ImmoBel reconnaît un engagement de capitaux pour un montant de 58 690 milliers d'euros pour des projets à Bruxelles, au Luxembourg et en France.

31) Informations sur les parties liées

RELATIONS AVEC LES ACTIONNAIRES – PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

	31/12/2023	31/12/2022
A3 Capital NV & A3 Management BVBA	58,99 %	58,99 %
IMMOBEL (Actions propres)	0,25 %	0,25 %
Nombre d'actions de capital représentatives	9 997 356	9 997 356

RELATIONS AVEC LES CADRES (NON) DIRIGEANTS

Il s'agit de la rémunération des membres du Comité (non) exécutif et du Conseil d'administration.

Au 31 décembre 2023	EUR (000)	Président exécutif / CEO	Comité exécutif	Comité non exécutif
Rémunération de base		1 000	2 753	287
Rémunération variable STI		102	473	Aucun
Rémunération variable LTI		Aucun	1 203	Aucun
Engagement individuel de pension		Aucun	Aucun	Aucun
Autre		Aucun	Aucun	Aucun

Au 31 décembre 2022	EUR (000)	Président exécutif / CEO	Comité exécutif	Comité non exécutif
Rémunération de base		1 200	2 529	256
Rémunération variable STI		120	1 297	Aucun
Rémunération variable LTI		Aucun	1 500	Aucun
Engagement individuel de pension		Aucun	Aucun	Aucun
Autre		Aucun	Aucun	Aucun

RELATIONS AVEC LES COENTREPRISES ET LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

Les relations avec les coentreprises et les entreprises associées consistent principalement en des prêts ou des avances, dont les montants sont inscrits au bilan dans les comptes suivants :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Investissements dans les coentreprises et entreprises associées		115 528	111 527
Avances aux coentreprises et entreprises associées		10 551	3 450
Avances des entreprises et entreprises associées		-25 244	-29 570
Revenus opérationnels		4 766	4 474
Charges opérationnelles		-173	-504
Produits d'intérêts		5 177	3 679
Charges d'intérêt		-1 602	-1 008

Ces relations sont menées conformément aux conditions formelles convenues avec le Groupe et son partenaire. Le taux d'intérêt applicable à ces prêts et avances est le taux EURIBOR + marge, défini sur la base des principes d'établissement de prix de cession interne.

Voir la note 15 pour de plus amples informations sur les coentreprises et les entreprises associées.



32) Événements postérieurs à la clôture

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



33) Sociétés détenues par le Groupe ImmoBel

Sociétés faisant partie du Groupe au 31 décembre 2023 :

FILIALES – ENTIÈREMENT CONSOLIDÉES

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	INTERET DU GROUPE (%) (Intérêt économique)
AIC IMMO OSNY	915079438	Paris	60
ARQUEBUSIERS DEVELOPPEMENT S.À R.L.	9999999	Luxembourg	100
BEYAERT NV	837 807 014	Bruxelles	100
BOITEUX RESIDENTIAL NV	837 797 314	Bruxelles	100
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	478 120 522	Bruxelles	100
BRUSSELS HOLDING BV	0783276582	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
COLONEL STONE	0749467827	Bruxelles	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	401 541 990	Bruxelles	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxembourg	100
COSIMO S.A.	426 370 527	Bruxelles	100
EDEN TOWER FRANKFURT GMBH	B235375	Francfort	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 DEVELOPPEMENT S.À R.L.	B251782	Luxembourg	100
GASPERICH DEVELOPPEMENT SARL	B263526	Luxembourg	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
HOLLERICH DEVELOPPEMENT S.À R.L.L	B269856	Luxembourg	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 II NV	694 897 013	Bruxelles	100
IMMOBEL BIDCO LTD	140 582	Jersey	100
IMMOBEL CAPITAL PARTNERS LTD	13 833 428	Londres	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 1 GMBH	HRB 110201	Cologne	100
IMMOBEL GERMANY 2 GMBH	HRB 110165	Cologne	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 90319	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
INFINITO HOLDING S.R.L.	765 474 411	Bruxelles	76,05
INFINITO S.A.	403 062 219	Bruxelles	76,05
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
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
NORTH LIVING BV	786 740 670	Bruxelles	100
NORTH OFFICES BV	786 726 616	Bruxelles	100
NORTH PUBLIC BV	786 727 705	Bruxelles	100
NORTH RETAIL BV	786 740 472	Bruxelles	100
NORTH STUDENT HOUSING BV	786 726 814	Bruxelles	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
POLVERMILLEN SARL	B 207 813	Luxembourg	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 AVON 1	911 119 386	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 AUBER RE	813 595 956	Paris	100
SCCV NP AUBER VICTOR HUGO	833 883 762	Paris	100
SCCV NP AUBERGENVILLE 1	837 935 857	Paris	100
SCCV NP AULNAY SOUS BOIS 1	811 446 699	Paris	100
SCCV NP BESSANCOURT 1	808 351 969	Paris	100
SCCV NP BESSANCOURT 2	843 586 397	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	100
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 EPINAY SUR ORGE 1	838 577 419	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 VAIRES SUR MARNE 1	813 440 864	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 ILM 2	913 859 013	Paris	100
SNC IMMO MDB	882328339	Paris	100
SQUARE DES HÉROS S.A.	843 656 906	Bruxelles	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 – COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE LA 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
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
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
KIEM 2050 S.À.R.L.	B277786	Luxembourg	70
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT SA	849 400 294	Bruxelles	50
M1 SA	B 197 932	Strassen	33,33
M7 SA	B 197 934	Strassen	33,33
MUNROE K LUXEMBOURG SA	B117323	Luxembourg	50
ODD CONSTRUCT SA	682 966 706	Knokke-Heist	50
OXY LIVING SA	786 923 287	Bruxelles	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
RAC 6 SA	738 392 110	Bruxelles	40
SAS BONDY CANAL	904 820 461	Paris	40
SAS TRELAMET	652 013 772	Paris	40
SCCV HOUILLES JJ ROUSSEAU	913 859 013	Paris	50
SCCV NP AUBERVILLIERS 1	824 416 002	Paris	50,1
SCCV NP CHARENTON LE PONT 1	833 414 675	Paris	50,98
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
URBAN LIVING BELGIUM HOLDING NV	831 672 258	Anvers	60
URBAN LIVING BELGIUM NV	831 672 258	Anvers	30



ENTREPRISES ASSOCIÉES – COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	INTERET DU GROUPE (%) (Intérêt économique)
ARLON 75 BV	780 650 258	Bruxelles	20,13
BEIESTACK S.A.	B 183 641	Luxembourg	20,13
BELUX OFFICE DEVELOPMENT FEEDER CV	759 908 985	Bruxelles	26,93
DHR CLOS DU CHÂTEAU SA	895 524 784	Bruxelles	33,33
IMMOBEL BELUX OFFICE DEVELOPMENT FUND SCSP	B249896	Luxembourg	20
SCCV 73 RICHELIEU	894 876 655	Paris	10
SCCV MONTLHERY ROUTE D'ORLEANS	904 647 823	Paris	20
SCCV 277 SH	901 400 531	Paris	10

Aucune restriction significative ne limite la capacité du Groupe à accéder aux actifs et à régler les passifs des filiales.

En cas de dettes financières vis-à-vis des établissements de crédit, les remboursements des prêts d'actionnaires (remboursement de trésorerie à la société mère) sont subordonnés aux remboursements aux établissements de crédit.

G. Déclaration des personnes responsables

Les soussignés déclarent qu'à leur connaissance :

- Les états financiers consolidés d'Immobel S.A. et de ses filiales au 31 décembre 2023 ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (« IFRS ») et donnent une image fidèle de l'actif et du passif, de la situation financière et des résultats de l'ensemble des sociétés du Groupe Immobel ainsi que des filiales incluses dans la consolidation ;
- Le rapport de l'administrateur sur l'exercice clôturé le 31 décembre 2023 donne un aperçu fidèle de l'évolution, des résultats et de la situation du Groupe Immobel et des filiales incluses dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe Immobel est confronté.

Pour le Conseil d'administration :

Marnix Galle²
Président du Conseil d'administration

² Représentant permanent de la société A³ Management bvba



II. États financiers condensés statutaires

Les états financiers de la société mère, ImmoBel S.A., sont présentés ci-dessous sous forme condensée.

Conformément au droit des sociétés belge, le rapport de gestion et les états financiers de la société mère, ImmoBel S.A., ainsi que le rapport du commissaire aux comptes ont été déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique.

Ils sont disponibles sur demande auprès de :

ImmoBel S.A.
Boulevard Anspach 1
BE-1000 Bruxelles
Belgique
www.immobelgroup.com

Le commissaire aux comptes a publié un rapport sans commentaires sur les états financiers d'ImmoBel S.A.

A. État de la situation financière (en milliers d'euros)

ACTIFS	31.12.23	31.12.22
IMMOBILISATIONS	913 461	824 784
Frais d'établissement	110	136
Immobilisations incorporelles	1 656	1 152
Immobilisations corporelles	3 019	3 736
Immobilisations financières	908 676	819 760
ACTIFS COURANTS	120 299	256 995
Créances à plus d'un an		
Stocks	38 878	42 285
Créances à un an au plus	19 178	35 690
Actions propres	1 137	1 137
Valeurs disponibles et autres placements	58 780	175 411
Comptes de régularisation	2 302	2 472
TOTAL DE L'ACTIF	1 033 736	1 081 779
PASSIFS	31.12.23	31.12.22
FONDS PROPRES	419 995	331 941
Capital	97 357	97 357
Réserves	107 076	107 076
Bénéfice reporté	215 562	127 508
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	262	514
Provisions pour risques et charges	262	514
DETTES	613 503	749 324
Dettes à plus d'un an	560 572	479 427
Dettes à un an au plus	43 372	261 034
Comptes de régularisation	9 534	8 863
TOTAL DU PASSIF	1 033 736	1 081 779

B. État du résultat global (en milliers d'euros)

	31.12.23	31.12.22
Ventes et prestations	25 157	28 495
Coût des ventes et des prestations	-77 147	-33 183
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-51 990	-4 688
Produits financiers	167 747	118 251
Charges financières	-26 921	-67 555
RÉSULTAT FINANCIER	140 826	50 696
BENEFICE DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS	88 836	46 008
Impôts	-781	-664
BENEFICE DE L'EXERCICE	88 055	45 344
BENEFICE DE L'EXERCICE A AFFECTER	88 055	45 344



C. Compte d'affectation (en milliers d'euros)

	31.12.23	31.12.22
BENEFICE DE L'EXERCICE A AFFECTER		
Bénéfice de l'exercice à affecter	215 562	157 922
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	88 055	45 344
AFFECTATION AUX CAPITAUX PROPRES		
Aux autres réserves		
RESULTAT A REPORTER	127 507	112 577
Parts ne donnant pas le contrôle		
	203 596	127 508
BENEFICE A DISTRIBUER	203 596	127 508
Rémunération du capital	11 966	30 414
Autres allocataires	11 966	30 414



D. Résumé des méthodes comptables

Les immobilisations corporelles sont inscrites à l'actif net des amortissements cumulés, soit à leur prix de revient, soit à leur valeur d'apport (valeur à laquelle elles ont été introduites dans l'entreprise), y compris les frais accessoires et la TVA non déductible. L'amortissement est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire. Les principaux taux d'amortissement sont les suivants :

• Immeubles	3 %
• Améliorations des immeubles	5 %
• Mobilier et équipement de bureau	10 %
• Matériel informatique	33 %
• Véhicules	20 %

Les immobilisations financières sont comptabilisées soit à leur prix d'acquisition, compte tenu des montants non encore versés et des sorties de bilan effectuées. Elles sont dépréciées, si elles subissent une perte en capital ou une perte de valeur à long terme justifiable.

Les créances à moins d'un an et **celles à plus d'un an** sont comptabilisées à leur valeur nominale. Des dépréciations sont appliquées en cas de dépréciation permanente ou si la valeur de remboursement à la date de clôture est inférieure à la valeur comptable.

Les stocks sont comptabilisés à leur prix d'acquisition ou à leur valeur d'apport, qui comprend, outre le prix d'achat, les frais accessoires, droits et taxes y afférents. Les frais d'infrastructure sont comptabilisés à leur prix de revient. La réalisation des stocks est comptabilisée au prix moyen pondéré. Les travaux en cours sont évalués au prix de revient. **Les bénéfices** sont, en principe, comptabilisés sur la base du pourcentage d'achèvement des travaux. Des dépréciations sont appliquées selon le cas, en fonction du prix de vente ou de la valeur de marché.

Les ventes et **les achats** d'immeubles sont comptabilisés à la signature de l'acte notarié, dans la mesure où les éventuelles conditions suspensives sont levées et où une clause de transfert de propriété différé est prévue dans le compromis sous seing privé.

Les placements à court terme sont inscrits à l'actif à leur prix d'acquisition (hors frais accessoires) ou à leur valeur d'apport. Leur valeur est ajustée, à condition que la dépréciation soit durable.

Les avoirs en banque et en caisse sont comptabilisés à leur valeur nominale. Leur valeur est ajustée si la valeur estimée à la fin de l'exercice 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** à constituer pour couvrir les réparations ou travaux d'entretien importants, ainsi que les risques découlant de l'exécution des commandes passées ou reçues, des avances consenties, des garanties techniques après vente ou livraison et des litiges en cours.

Les montants à payer sont comptabilisés à leur valeur nominale.



INFORMATIONS NON-FINANCIERES

Mesures de performance alternatives

Ratio d'endettement (<i>Debt ratio</i>)	Dettes nettes / (dettes nettes + fonds propres - goodwill)
EBITDA	Abréviation de 'Earnings Before Interest, Depreciation and Amortization'. Il s'agit du résultat d'exploitation (y compris la part du résultat des entreprises associées et des coentreprises, nette d'impôts) avant amortissement, dépréciation et perte de valeur des actifs (inclus dans les frais administratifs).
Marge brute (<i>Gross margin</i>)	(résultat d'exploitation - coût des ventes) / résultat d'exploitation
Inventaire	L'inventaire fait référence aux immeubles de placement, aux investissements dans des coentreprises et des entreprises associées, aux avances aux coentreprises et aux entreprises associées, aux stocks et aux actifs sous contrat.
Dettes nettes (<i>Net debt</i>)	La dette nette correspond à l'encours des dettes financières à court et long terme, compensé par la trésorerie et les équivalents de trésorerie. Dette financière à long et court terme + participation de contrôle - trésorerie et équivalents de trésorerie
Cash-flow opérationnel hors investissements (<i>Operating cash flow excluding investments</i>)	Marge de trésorerie + frais de gestion de projet - frais généraux
Valeur brute de développement (VBD) du portefeuille	Valeur des ventes ou valeur brute de développement : chiffre d'affaires total attendu (part du Groupe) de tous les projets du portefeuille actuel (y compris les projets soumis à des conditions suspensives pour lesquels la direction estime qu'il y a une forte probabilité de clôture).
Valeur brute de développement (VBD) du projet	Valeur des ventes ou valeur brute de développement: chiffre d'affaires total attendu (part du Groupe) d'un projet.
ROE (rendement des capitaux propres) (<i>return on equity</i>)	Le ROE correspond au bénéfice net part du groupe divisé par les fonds propres part du groupe au début de l'année.

Vue externe : Chiffres officiels de l'entreprise publiés selon les IFRS

Vue interne : Vue externe chiffres avant l'application de l'IFRS 11



RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

DÉNOMINATION

Immobel

SIÈGE SOCIAL

Boulevard Anspach 1- 1000 Bruxelles - Belgique
RPM Bruxelles - TVA BE 0405.966.675

FORME DE LA SOCIÉTÉ

Société anonyme de droit belge, constituée le 9 juillet 1863, autorisée par Arrêté Royal du 23 juillet 1863.

DURÉE

Illimitée

PUBLICITÉ DES PARTICIPATIONS

(Art. 10 des Statuts - extrait)

En plus des seuils de déclaration de transparence prévus par la législation belge applicable, l'obligation de déclaration prévue par cette législation est également applicable dès que le nombre de titres avec droit de vote détenues par une personne agissant seule ou par des personnes agissant de concert, atteint, dépasse ou tombe en-dessous d'un

seuil de 3 % du total des droits de vote existants.

Toute obligation imposée par la législation applicable aux titulaires de 5 % (ou de tout multiple de 5 %) du total des titres avec droit de vote existant est également applicable aux seuils complémentaires de 3 %..

SITE INTERNET

www.immobelgroup.com

SERVICES FINANCIERS

BNP Paribas Fortis

KBC Bank

ING Belgique

Banque Degroof Petercam

RELATIONS AVEC LES INVESTISSEURS

Karel Breda +32 (0)2 422 53 11

ÉDITEUR RESPONSABLE

Stephanie De Wilde +32 (0)2 422 53 11 .

CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats annuels 2022: 11 March 2024

Assemblée Générale 2024: 18 April 2024

Les versions néerlandaise et française de ce rapport sont publiées aux formats ESEF et PDF.

La version anglaise du rapport (traduction libre) est disponible au format PDF.



Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Immobil SA sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Immobil SA (la « Société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 annuels de Immobil SA durant 3 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique. Ces comptes annuels comprennent le bilan au 31 décembre 2023, le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe. Le total du bilan s'élève à 1.033.736 KEUR et le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 88.055 KEUR.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2023, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable 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 annuels» du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels 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.



Rapport du commissaire à l'assemblée générale de ImmoBel SA sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

Point clé 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 annuels de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes annuels 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.

Evaluation des immobilisations financières

Nous renvoyons aux annexes C-cap 6.4.1, C-cap 6.15, et C-cap 6.19 des comptes annuels.

Description

La valeur comptable des participations et créances sur les entreprises liées s'élève à 901.381 KEUR au 31 décembre 2023 et représente 87% du total du bilan à la date de clôture de l'exercice. La Société est la société mère du groupe ImmoBel. Les participations dans les filiales sont évaluées au coût historique, sauf si la direction détermine qu'il existe une moins-value ou une dépréciation durable. Les créances sur les entreprises liées sont portées au bilan à leur valeur nominale, sauf si la direction détermine que leur remboursement est incertain.

Le conseil d'administration a appliqué l'approche suivante pour déterminer si ces actifs font l'objet d'une moins-value durable: la valeur nette comptable de chaque participation est comparée à la quote-part dans les capitaux propres de la société dans laquelle la participation est détenue. Pour évaluer si la moins-value est durable, la direction prend en compte, le cas échéant, la valeur de réalisation attendue des projets immobiliers développés par les filiales concernées.

Nous avons identifié l'évaluation des immobilisations financières comme point clé de l'audit en raison de l'importance de leur valeur comptable dans le bilan ainsi qu'en raison du jugement requis par la direction pour apprécier le caractère durable ou non d'une réduction de valeur sur immobilisations financières.

Nos procédures d'audit

Nous avons effectué les diligences suivantes:

- Nous avons obtenu une compréhension du processus mis en place pour déterminer si un investissement dans une filiale est sujet à une réduction de valeur.
- Nous avons procédé à la vérification des données clés utilisées par la direction, notamment la valeur nette comptable de l'investissement dans les filiales, le pourcentage de détention, les capitaux propres des sociétés concernées et la valeur de réalisation attendue des projets immobiliers développés par ces filiales.
- Pour un échantillon de projets immobiliers, nous avons obtenu l'analyse de la performance du projet et avons évalué le caractère raisonnable des hypothèses clés et l'intégrité des données pertinentes pour la détermination de la valeur de réalisation attendue.



Rapport du commissaire à l'assemblée générale de ImmoBel SA sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

- Nous avons vérifié l'exactitude mathématique des calculs de la direction concernant le caractère durable des moins-value sur participations et l'irrecouvrabilité des créances sur les entreprises liées.
- Nous avons évalué les conclusions de la direction quant au caractère durable des réductions de valeur.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la Société 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 la Société 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 annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes annuels ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société. 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 annuels 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



Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Immobil SA sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 de la Société;
- 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 de la Société 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 annuels 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 la Société à cesser son exploitation;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

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 annuels 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.



Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Immobil SA sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

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, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société.

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 aspects significatifs, le rapport de gestion, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte 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.

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12 §1 8° du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, en ce compris celles concernant l'information relative aux salaires et aux formations, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

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



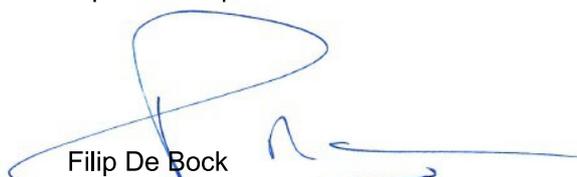
Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Immobel SA sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.
- 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.
- Nous avons évalué les conséquences patrimoniales pour la Société de la décision prise en conflits d'intérêts telles que décrites dans le procès-verbal de l'organe de d'administration et nous n'avons rien à vous signaler à ce sujet.

Zaventem, le 18 mars 2024

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par



Filip De Bock
Réviseur d'Entreprises