



IMMOBEL

since 1863

RAPPORT ANNUEL 2019



À PROPOS D'IMMOBEL

Immobel est le plus grand promoteur immobilier coté en bourse en Belgique. Le Groupe, dont l'origine remonte à 1863, est aujourd'hui spécialisé dans des projets innovants, à grande échelle, et en adéquation avec le style de vie de l'utilisateur d'aujourd'hui. L'entreprise développe des biens immobiliers mixtes avec différentes fonctions : résidentielle, professionnelle, commerciale, ou hôtelière. Enfin, elle est également active dans les lotissements. Avec une valeur boursière de plus de EUR 650 millions et un portefeuille de plus de 1 200 000 m² de développement de projets dans 6 pays (Belgique, Grand-Duché de Luxembourg, Pologne, France, Espagne, Allemagne), Immobel occupe une position de premier plan dans le paysage immobilier européen. Le Groupe vise la durabilité en matière de développement urbain. En outre, il cède une partie de ses bénéfices à des associations caritatives dans le domaine de la santé, de la culture et de l'inclusion sociale. Immobel compte environ 200 talents engagés au quotidien.

EUR > 650 mio

capitalisation boursière

1 200 000 m²

en développement

EUR 4,5 mia

Gross Development Value

4 caractéristiques



1 ► CRÉATEUR DE PAYSAGES URBAINS

Par leur ampleur et leur mixité, nos projets ont un impact considérable sur le dynamisme des grandes villes européennes telles que Bruxelles, Paris, Luxembourg et Francfort.



2 ► INTERNATIONAL ET LOCAL

Nous sommes présents dans 6 pays, avec des équipes locales solides et une expertise du marché.



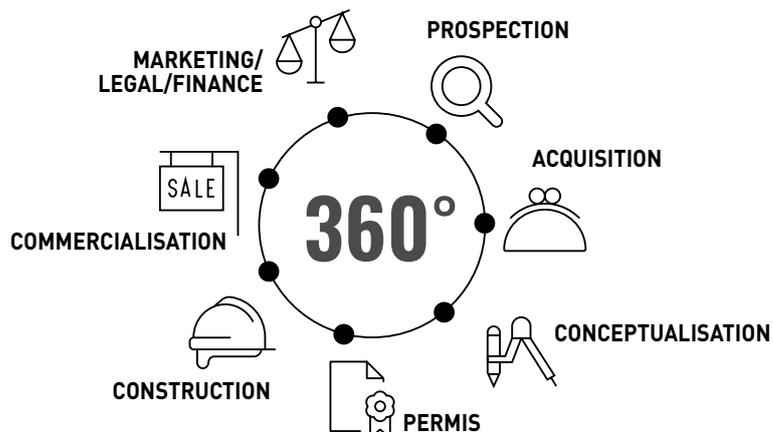
3 ► TALENT H/F

Immobel compte environ 200 talents, avec une proportion égale d'hommes et de femmes.

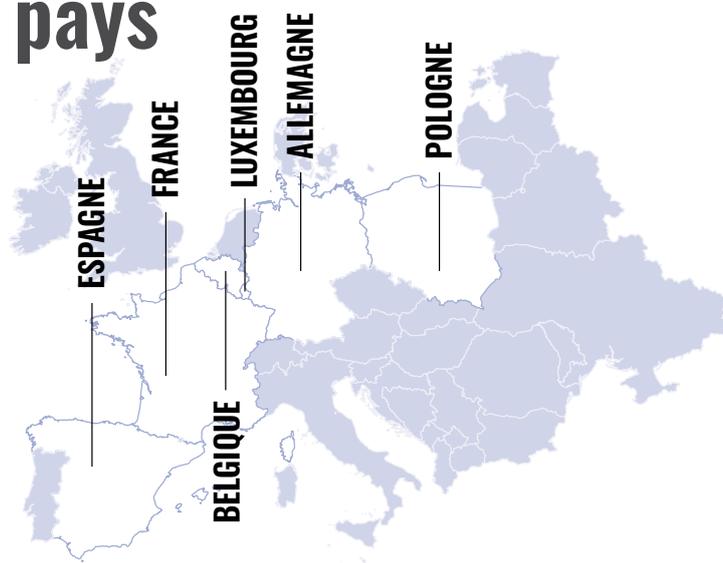


4 ► ENGAGEMENT SOCIÉTAL

Nous voulons pérenniser nos projets métropolitains mixtes, tant sur le plan de l'écologie que de la mobilité. Le Fonds Social Immobel soutient des initiatives dans les domaines de la santé, de la culture et de l'inclusion sociale.



6 pays





SOMMAIRE

À PROPOS D'IMMOBEL

02 MESSAGE DU PRÉSIDENT
EXÉCUTIF

04 FAITS MARQUANTS EN 2019

06 CHIFFRES CLÉS EN 2019

06 INFORMATION AUX
ACTIONNAIRES

10 LA VILLE DE DEMAIN

12 • LEBEAU

14 • SAINT-ANTOINE

16 • GRANARY ISLAND

18 • EDEN

20 • PANORAMA

22 • INFINITY

24 • BROUCK'R

ACTIVITÉS

26 • BELGIQUE

28 • FRANCE

30 • LUXEMBOURG

32 • POLOGNE

34 • ALLEMAGNE

34 • ESPAGNE

36 RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE
DE L'ENTREPRISE

38 RAPPORT DE GESTION

53 DÉCLARATION DE
GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

68 RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

77 COMPTES CONSOLIDÉS ET
COMPTES STATUTAIRES
ABRÉGÉS

MÖBIUS
BRUXELLES

UNE ANNÉE D'ESSOR !

MESSAGE DU PRÉSIDENT EXÉCUTIF

2019 aura été une année de croissance, dans la droite ligne de notre stratégie basée sur la rentabilité et les revenus récurrents. Depuis la fusion de 2016, nos résultats progressent chaque année : entre 2016 et 2019, notre chiffre d'affaires a augmenté de 40% de presque EUR 300 millions à EUR 419,5 millions. Nous sommes arrivés à quasi doubler notre bénéfice net de EUR 52,5 millions à EUR 102,4 millions. Ainsi, nous avons largement dépassé nos objectifs.

Forts de 150 ans d'histoire, nous nous trouvons aujourd'hui au cœur d'une période de renouveau passionnante. Nous consolidons d'une part notre excellente position sur les marchés matures grâce à notre expertise unique en matière de développement de projets urbains de grande ampleur. Et nous avons d'autre part lancé des activités très ambitieuses dans de nouveaux pays, où nous faisons plutôt office de challenger. Une dynamique complètement différente !

Sur notre marché national, et principalement à Bruxelles, nous avons progressé sur différents projets déterminants le paysage urbain, comme Lebeau (Sablon), le Centre Monnaie, Brouck'R et Panorama (la dernière phase de la Cité administrative de l'État), autant d'initiatives qui auront des répercussions majeures sur la dynamique au centre de Bruxelles. Nous avons également lancé un nouveau projet d'envergure dans le quartier européen. Et à Luxembourg, nous avons réalisé Infinity, un projet mixte dans l'un des quartiers les plus dynamiques de la capitale.

EUR 2,66
dividende par action

Jusqu'à **1 %**
des bénéfices reversés à
des associations caritatives¹

200
talents

Nouveaux marchés, nouvelles énergies

Les nouveaux marchés, France et Allemagne, requièrent une certaine flexibilité et un excellent travail d'équipe. À Paris, un marché au fort potentiel dans le segment des logements et des bureaux, nous avons finalisé le rachat de Nafilyan & Partners et démarré des projets de bureaux très prometteurs. Nous avons lancé Immobilier Allemagne et posé la première pierre d'Eden, l'une des plus hautes tours résidentielles de Francfort, à la façade végétalisée.

Outre notre extension géographique, nous allons également miser sur l'évolution du secteur. L'institutionnalisation de l'immobilier présente un réel potentiel et nous avons réuni une équipe européenne professionnelle afin d'explorer ce marché de manière approfondie et structurelle.

Grâce à nos nombreux roadshows en Belgique et à l'étranger, notre entreprise est de plus en plus connue des investisseurs institutionnels et des analystes bancaires internationaux nous suivent de près. Une analyse récente montre également que le marché a confiance en la création de valeur cohérente à long terme.

Notre action a poursuivi sa croissance soutenue : fin 2019, notre capitalisation boursière s'élevait à plus de EUR 650 millions. Grâce à nos bons résultats permanents, nous pouvons verser à nos actionnaires un dividende de 2,66 EUR par action. La confiance du marché a par ailleurs été récompensée par une inclusion dans l'indice BEL Mid et par le fort intérêt du public pour un emprunt obligataire qui nous a permis de lever EUR 75 millions.

2020 : se concentrer sur l'achat de nouveaux projets

Notre solide position et nos excellents résultats de 2019 sont de bon augure pour les années à venir, où nous entendons nous concentrer sur l'achat de nouveaux projets. Nous souhaitons étendre notre portefeuille actuel de projets en cours, qui représentait un GDV² de EUR 4,5 milliards fin 2019. 2020 sera une année charnière pour l'obtention des permis dans le cadre des nombreux projets que nous avons soumis.

MARNIX GALLE, PRÉSIDENT EXÉCUTIF



« 2019 aura été une année extrêmement productive au cours de laquelle nous avons franchi des étapes importantes en vue de la poursuite de notre croissance. »

Notre croissance et notre extension à l'international nous permettent également d'optimiser certaines méthodes de travail pour une approche plus efficace et plus uniforme. Nous améliorons nos processus afin de mettre en place une politique à long terme et résistante aux risques. Au niveau du Groupe, nous avons renforcé notre comité exécutif avec des professionnels qualifiés venus de l'extérieur. C'est grâce à l'engagement et à la motivation au quotidien de nos 200 talents, qui garantissent une qualité et un service optimaux, que nous pouvons faire ce que nous faisons et sommes en si bonne voie pour réaliser nos ambitions pour l'avenir.

Des logements et des bureaux de qualité

Nos activités sont bien évidemment dictées par nos clients : ceux qui utilisent nos bâtiments. Les centres-villes sont de plus en plus animés et peuplés et attirent diverses classes sociales et catégories d'âge qui veulent des logements et des bureaux de qualité. Nous intégrons différentes fonctions (logement, travail, études, shopping, loisirs) dans nos projets et travaillons pour ce faire avec un écosystème de partenaires fiables et d'architectes de classe mondiale : ils connaissent parfaitement le contexte social en perpétuelle évolution et y adaptent leurs concepts pour une utilisation mixte.

Ensemble pour des villes vivables et agréables

Des bureaux facilement accessibles, des appartements économes en énergie et un cadre de vie confortable avec de la lumière, de l'air et de l'espace : voilà ce que veut l'utilisateur. Pour chaque projet, nous analysons concrètement ce que nous pouvons faire pour garantir une qualité de vie optimale. Nous souhaitons par exemple intégrer systématiquement des initiatives de mobilité plus performantes dans tous nos projets urbains. Nous tenons également compte de la faisabilité technique et financière des applications, comme pour l'optimisation de la consommation d'énergie, beaucoup d'éléments n'en étant encore qu'à leurs balbutiements. En raison de l'importante demande sociétale en faveur d'une approche durable dans nos villes, les investisseurs institutionnels et les autorités sont également sensibles à cet aspect. Grâce à notre collaboration constructive avec les autorités locales et à la confiance qu'elles nous témoignent durant les processus de développement souvent longs et complexes, nous pouvons créer ensemble des villes plus vivables et plus agréables.

En plus de la durabilité directement liée à nos projets, nous contribuons également au bien de la société en reversant jusqu'à 1 % de nos bénéfices à des associations caritatives dans les domaines de la santé, de la culture et de l'inclusion sociale.

2019 aura donc été une année extrêmement productive au cours de laquelle nous avons franchi des étapes importantes en vue de la poursuite de notre croissance. Nous allons poursuivre sur cette lancée afin de nous assurer que les différentes parties prenantes restent fières de notre entreprise.

Marnix Galle
Président exécutif

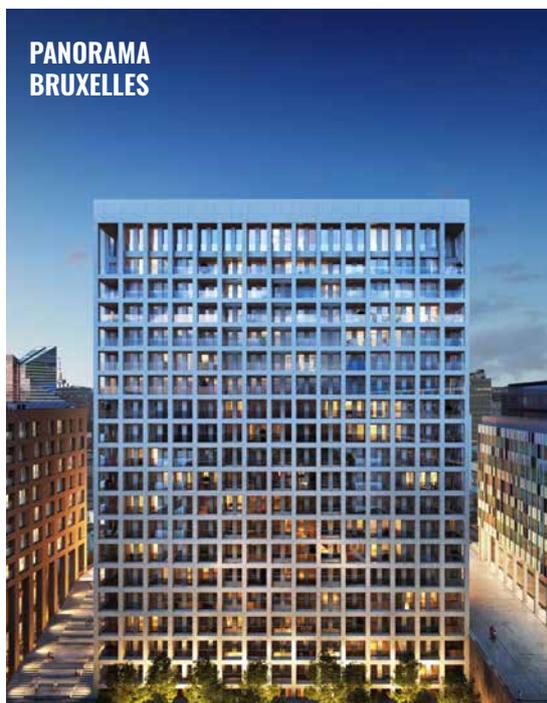
1. Moyenne sur 5 ans
2. Gross Development Value - valeur brute de développement

FAITS MARQUANTS EN 2019

TRIMESTRE 1

MARS - RÉSULTATS 2018 : UNE PERFORMANCE RECORD

Immobel a plus que doublé son chiffre d'affaires en 2018 à EUR 326,1 millions tandis que son EBITDA et son bénéfice net atteignent des niveaux record de EUR 75,1 millions et EUR 56,8 millions, une hausse du bénéfice net par action de 1,26 à 6,47 EUR. Le Groupe dépasse son objectif d'acquisition de 2018 de près de 90 % en ajoutant 189 200 m² de projets, en Belgique et au Luxembourg.



TRIMESTRE 2

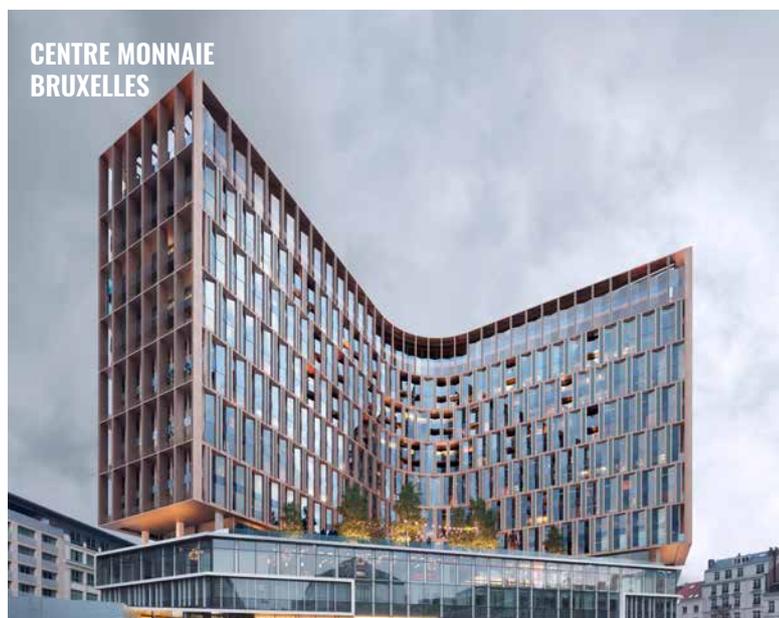
MAI - REDÉVELOPPEMENT DU CENTRE MONNAIE À BRUXELLES

Immobel et ses partenaires finalisent en mai 2019 l'une des plus importantes opérations immobilières de ces dernières années en vue de redévelopper le Centre Monnaie à Bruxelles.

En septembre, les partenaires lancent un concours international d'architecture, sous la houlette du Bouwmeester Maître Architecte (BMA) de Bruxelles. Concours dont les lauréats sont le bureau norvégien Snøhetta et le bureau belge Binst Architects.

JUIN - LE GROUPE RENFORCE L'INTERNATIONALISATION DE SES ACTIVITÉS ET SA DIRECTION

Afin de se préparer aux prochaines étapes de sa croissance internationale, le Groupe s'attire des talents de premier plan pour renforcer son comité exécutif. Immobel étoffe également son comité d'investissement. Depuis le 1^{er} juillet 2019, Marnix Galle a repris les fonctions de CEO.



DES PROJETS EMBLÉMATIQUES AU CŒUR DE BRUXELLES

En 2019, Immobel progresse dans le développement de projets d'envergure tels que Lebeau (Sablon), le Centre Monnaie, Brouck'R et Panorama (dernière phase de la Cité Administrative). Des initiatives qui auront un impact majeur sur la dynamique du centre de la capitale de l'Europe.



**EDEN
FRANCFORT**

TRIMESTRE 3

JUILLET - IMMOBEL RACHÈTE NAFILYAN & PARTNERS À 100 %

Immobel devient propriétaire à 100 % du groupe immobilier parisien Nafilyan & Partners, bien avant la date prévue. Le Groupe conforte sa position en France et sa volonté d'accroître son portefeuille immobilier local. Fabien Acerbis prend la tête de la filiale française.

SEPTEMBRE - ENTRÉE DANS L'INDICE BEL MID D'EURONEXT

Le changement d'indice BEL Mid - l'indice boursier Mid-Cap d'Euronext Brussels - est décidé sur base des performances boursières d'Immobel, tant sur le critère de sa capitalisation boursière que sur le critère de la vélocité de son titre.



**INFINITY
LUXEMBOURG**

TRIMESTRE 4

OCTOBRE - SUCCÈS TOTAL POUR LE LANCEMENT D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE AUX INVESTISSEURS PARTICULIERS

Immobel annonce une émission obligataire à 7 ½ ans (« tranche à 7 ½ ans ») pour un montant total de EUR 75 millions. L'opération est sursouscrite presque six fois, engendrant une clôture anticipée.

OCTOBRE - CAP SUR L'ALLEMAGNE

Après l'acquisition d'Eden, son premier projet sur le sol allemand en janvier 2019, Immobel franchit une étape significative et confirme sa volonté d'expansion avec la création de sa filiale Immobel Germany, sous la direction de Michael Henn.

NOVEMBRE - IMMOBEL CONTRIBUE AVEC SUCCÈS AU DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LUXEMBOURG

Le 4 novembre 2019, Immobel vend les actions de la société détenant le projet Infinity Working & Shopping à Real I.S., investisseur allemand spécialisé dans l'immobilier.

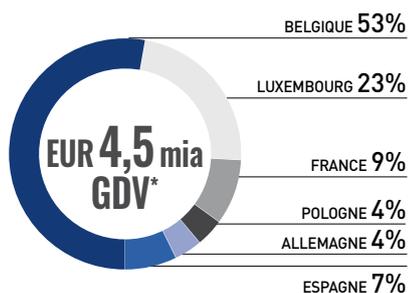
DÉCEMBRE - LA TOUR EDEN, UNE EXPÉRIENCE VÉGÉTALE UNIQUE À FRANCFORT

En Allemagne, Immobel lance la construction de la nouvelle tour résidentielle Eden dans le quartier européen de Francfort. L'une des particularités du projet est son concept de végétalisation verticale, la façade de l'immeuble étant recouverte sur plus de 20 % de sa surface par 186 000 plantes.

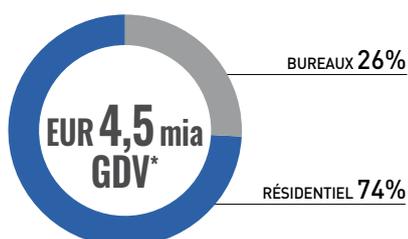
CHIFFRES CLÉS EN 2019

PORTEFEUILLE

PORTEFEUILLE PAR PAYS



PORTEFEUILLE PAR SECTEUR



* Gross Development Value: le chiffre d'affaires total prévu (part du Groupe) de tous les projets du portefeuille

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

CHIFFRES CLÉS DU GROUPE IMMOBEL (EUR MILLIONS)

	2015	2016	2017	2018	2019
Bénéfice net, quote-part du Groupe	0,7	52,5	11,0	56,8	102,4
Capitaux propres, quote-part du Groupe	194,4	311,0	303,6	344,6	426,2
Capitalisation boursière (y compris les actions propres)	174,2	530,0	551,8	503,9	663,8
Capitalisation boursière (hors actions propres)	174,2	464,7	484,2	442,4	583,3

DONNÉES PAR ACTION (EUR) (HORS ACTIONS PROPRES)

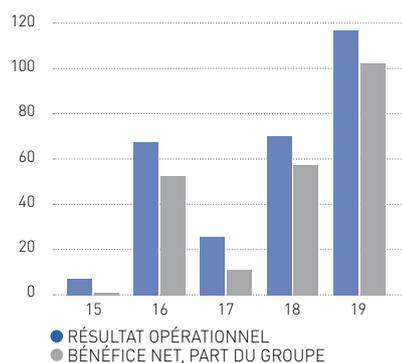
	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre d'actions (milliers) en fin d'exercice	4 122	8 767	8 772	8 777	8 785
Bénéfice net, quote-part du Groupe	0,2	6,0	1,3	6,5	11,7
Valeur des capitaux propres	47,2	35,5	34,6	39,3	48,5
Dividende ordinaire brut	0,00	2,00	2,20	2,42	2,66
Dividende ordinaire net	0,00	1,40	1,54	1,69	1,86

RATIOS BOURSISERS

	2015	2016	2017	2018	2019
Cours au 31 décembre (EUR)	42,3	53,0	55,2	50,4	66,4
Cours maximum (EUR)	52,7	53,8	59,7	57,0	69,0
Cours minimum (EUR)	40,1	38,2	51,0	47,0	50,2
Cours / valeur nette comptable	89,7%	149,9%	159,5%	128,4%	136,9%
Rendement brut sur 1 an**	0,0%	25,3%	9,8%	-4,8%	36,5%
Dividende ordinaire brut / cours	0,0%	3,8%	4,0%	4,8%	4,0%
Dividende ordinaire net / cours	0,0%	2,6%	2,8%	3,4%	2,8%

RÉSULTAT

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL / BÉNÉFICE NET (EUR MILLIONS)



PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (EUR MILLIONS)

COMPTE DE RÉSULTAT

	2015	2016	2017	2018	2019
Revenus opérationnels	60,6	298,6	149,0	326,1	419,5
Charges opérationnelles	-53,1	-238,7	-127,1	-261,0	-327,2
Cession d'entreprises liées	0,0	0,0	0,0	0,0	19,6
Part dans le résultat des entreprises associées	-0,4	7,7	3,4	5,2	5,0
Résultat opérationnel	7,5	60,0	21,9	65,2	117,0
Résultat financier	-6,4	-3,9	-4,8	-4,8	-5,3
Résultat avant impôts	1,1	56,1	17,1	60,4	111,6
Impôts	0,1	-10,2	-9,6	-8,6	-9,4
Résultat de l'exercice	1,1	45,9	7,6	51,7	102,2
Part d'Immobilier dans le résultat	0,7	52,5	11,0	56,8	102,4

SITUATION FINANCIÈRE

ACTIFS	2015	2016	2017	2018	2019
Actifs non courants	67,5	88,3	66,2	181,7	213,3
Immobilisations incorporelles	0,2	0,1	0,4	0,4	0,5
Goodwill	0,0	0,0	0,0	0,0	43,8
Immobilisations corporelles	0,7	0,9	1,0	0,9	1,0
Actifs avec titre de droit d'utilisation	0,0	0,0	0,0	0,0	6,4
Immeubles de placement	2,8	2,9	3,0	104,3	81,1
Immobilisations financières	63,4	70,2	50,7	70,6	65,4
Autres	0,4	14,2	11,0	5,4	15,0
Actifs courants	379,6	627,9	734,1	784,7	1 087,9
Stocks	334,5	443,1	518,5	511,8	694,6
Trésorerie	17,0	120,6	147,9	170,9	156,1
Autres	28,1	64,1	67,6	102,0	237,2
TOTAL DES ACTIFS	447,1	716,2	800,2	966,4	1 301,2

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2015	2016	2017	2018	2019
Capitaux propres totaux	194,4	314,9	303,6	344,7	428,2
Passifs non courants	145,5	286,7	338,8	332,9	523,4
Dettes financières	143,8	281,6	330,1	322,0	507,0
Autres	1,8	5,1	8,7	10,8	16,4
Passifs courants	107,3	114,6	157,8	288,7	349,7
Dettes financières	62,3	40,5	68,8	193,7	200,1
Autres	45,0	74,1	89,0	95,0	149,6
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	447,1	716,2	800,2	966,4	1 301,2

« Notre solide position et nos excellents résultats de 2019 sont de bon augure pour les années à venir, où nous entendons nous concentrer sur l'achat de nouveaux projets. »

EUR 124,6 mio
d'EBITDA

EUR 102,4 mio
de bénéfice net

EUR 428,2 mio
de capitaux propres

** Rendement brut sur 1 an : (dernier cours de bourse de clôture + dividendes perçus durant l'exercice - premier cours de la période) / premier cours de la période

INFORMATION AUX ACTIONNAIRES

POLITIQUE DE DIVIDENDE

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES (EUR)



Le conseil d'administration a arrêté une nouvelle politique de dividende depuis 2016 : un dividende qui devrait augmenter jusqu'à 10 % par an, sous réserve d'événements exceptionnels imprévus.

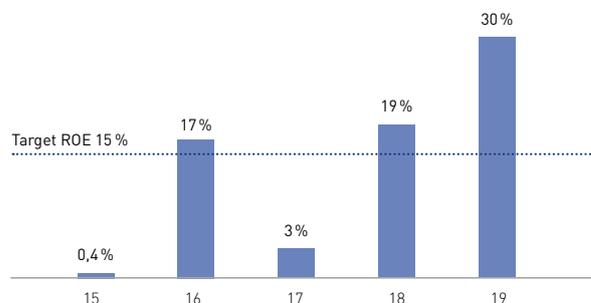
Pour l'exercice 2019, le conseil d'administration d'Immobel confirme une augmentation de 10 % des dividendes, soit 2,66 EUR par action.

+10 %
dividende brut
par rapport à 2018



ÉVOLUTION DU RETURN ON EQUITY (ROE)

ÉVOLUTION DU ROE SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES



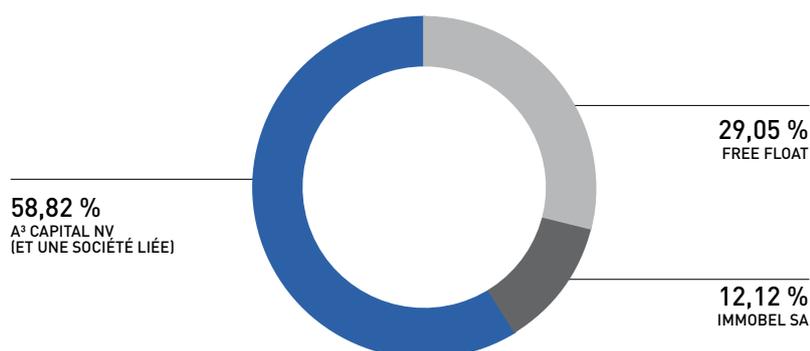
ÉVOLUTION DE L'ACTION

ÉVOLUTION DE L'ACTION SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES (EUR)



STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ACTIONNARIAT DEPUIS LE 04/10/2019 (%)



En exécution de l'article 29 de la Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, ImmoBel a été informée par les actionnaires ci-après qu'ils détenaient la participation suivante :

ACTIONNAIRES	NOMBRE D' ACTIONS	% DU TOTAL DES ACTIONS
A³ CAPITAL nv (et une société liée), ayant leur siège social à 1020 Bruxelles, avenue des Trembles 2	5 880 369	58,82 %
IMMOBEL SA, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue de la Régence 58	1 212 179	12,12 %
FREE FLOAT	2 904 808	29,05 %
TOTAL	9 997 356	100 %

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

Publication des résultats annuels 2019	10 mars 2020
Assemblée Générale Ordinaire 2020	28 mai 2020
Publication des résultats semestriels 2020	10 septembre 2020
Publication des résultats annuels 2020	mars 2021
Assemblée Générale Ordinaire 2021	27 mai 2021

« Notre action a poursuivi sa croissance soutenue. Grâce à nos bons résultats permanents, nous pouvons verser à nos actionnaires un dividende de 2,66 EUR par action. »

29,7%

ROE

2,66 EUR

/ action de dividende brut

66,40 EUR

/ action (cours au 31/12/2019)



Pour plus d'information :
<https://www.immoBelgroup.com/rapport-annuel-2019>

LA VILLE DE DEMAIN



**ADEL YAHIA,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
IMMOBEL BELGIQUE**

« Nous travaillons au service de la population et mettons la fonctionnalité et l'esthétique au centre de nos priorités. Il ne s'agit pas là de données isolées ; nous nous inspirons de l'utilisateur final, du besoin de durabilité et des grandes évolutions de la technologie. »



En tant que concepteurs d'immobilier dans de grandes villes modernes, nous travaillons au service de la population et mettons la fonctionnalité et l'esthétique au centre de nos priorités. Bien sûr, il ne s'agit pas là de données isolées ; nous nous inspirons de l'utilisateur final, du besoin de durabilité et des grandes évolutions de la technologie.

Aujourd'hui, vivre et travailler en ville est avant tout synonyme de proximité. Les citoyens veulent travailler près de chez eux et pouvoir faire leurs courses rapidement. Une intégration optimale des fonctions résidentielles, professionnelles et commerciales est donc nécessaire.

En raison de la part importante du secteur de la construction dans l'empreinte écologique¹ et de la sensibilisation de plus en plus forte de la société face aux problèmes environnementaux, nous nous devons de rechercher des solutions pour permettre à la population de vivre et de travailler de manière plus durable, mais aussi pour favoriser l'utilisation des modes de transport les moins polluants.

Les nouvelles technologies nous permettent d'utiliser l'énergie, les données et les matériaux intelligemment. Nous utilisons, par exemple, la géothermie et la récupération de chaleur lorsque c'est possible et nous donnons aux utilisateurs la possibilité d'optimiser leur dépense d'énergie en utilisant leurs informations de consommation. Nous encourageons l'utilisation de matériaux à faibles émissions de CO₂ qui peuvent également être recyclés à la fin de leur cycle de vie. Ceci en restant toujours attentifs aux coûts, car les solutions doivent rester abordables.

Tout cela nécessite un travail d'équipe intense avec un réseau étendu de partenaires. Une grande partie du travail commence déjà à l'étape de la conception, avec l'architecte qui doit allier esthétique, fonctionnalité et qualité de vie. Dans les pages qui suivent, nous donnons la parole à ces professionnels qui, en étroite collaboration avec nos développeurs, construisent les villes de demain et confèrent à nos bâtiments leur caractère et leur rayonnement.

1. Les bâtiments représentent 40 % de la consommation totale d'énergie (The Future of the European Built Environment, Arcadis, 2019)



Voir les vidéos « Regards croisés » sur <https://www.immobelgroup.com/rapport-annuel-2019>

REGARDS CROISÉS AVEC NOS ARCHITECTES

GRANARY ISLAND

LEBEAU



▲
Gerard Maccreanor
MLA+, Pays-Bas

→ voir page 12

SAINT-ANTOINE



▲
Vera Matovic
B.Architecture, France

→ voir page 14



▲
Maciej Maka
Mąka Sojka, Pologne

→ voir page 16

EDEN



▲
Helmut Jahn
Jahn, États-Unis

→ voir page 18

PANORAMA



▲
Thomas Spranger
Max Dudler, Allemagne

→ voir page 20

INFINITY



▲
Bernardo Fort-Brescia
Arquitectonica, États-Unis

→ voir page 22

BROUCK'R



▲
Jacob Kurek
Henning Larsen, Danemark

→ voir page 24

LEBEAU



LA QUALITÉ DU DÉTAIL POUR REDONNER VIE À L'ESPACE URBAIN



Reconnecter le haut et le bas de la ville tout en favorisant la mixité et le dynamisme

Aux abords de la Place du Grand Sablon à Bruxelles, le projet entend redynamiser un îlot ayant perdu de son animation grâce à un redéveloppement harmonieux. Pensé autour d'un programme mixte, il inclut une offre d'appartements, de commerces de détail, de chambres d'hôtel et d'espaces de bureaux. Le complexe, qui veut assurer que les utilisateurs se sentent plus connectés à leur quartier, est également mixte dans le sens où il combine une construction neuve avec une rénovation.

Pour une qualité d'architecture à la hauteur du lieu, Immobilier a organisé un concours international, en collaboration avec le Bouwmeester Maître Architecte (BMA) de Bruxelles-Capitale, la Région et la Ville. La proposition des lauréats restaure le caractère résidentiel et commerçant de la parcelle. Grâce à un langage architectural élégant, le projet ambitionne de s'intégrer au mieux au sein du quartier en proposant un grain adapté et plus en phase avec les constructions environnantes. Une démarche en faveur d'un développement urbain inscrit dans la durabilité.

Architectes :

Maccreeanor Lavington

Korteknie Stuhlmacher Architekten

Assar Architectes

Période de construction : Q4 2020 / Q4 2023



Voir la vidéo sur <https://www.immobelgroup.com/rapport-annuel-2019>



Gerard Maccreeanor,
Architecte, MLA+

« La localisation était un vrai challenge : un quartier chargé d'histoire et au cœur de la ville. Nous y avons répondu en concevant un développement contemporain qui compte 210 appartements, des bureaux, des commerces et un hôtel. Le projet représente plus d'un millier d'utilisateurs quotidiens qui contribueront tous à donner vie aux espaces publics, aux magasins et cafés.

Une variété architecturale à échelle plus réduite était nécessaire. Notre rôle d'architecte vise à réparer le tissu urbain et à favoriser l'utilisation de la rue et des espaces publics par tous les résidents. »



Raphaël Legendre,
Développeur Immobilier

« La vision d'Immobilier pour ce projet complexe est très claire : réimplanter du logement, de la mixité et de la vie le long d'un axe structurant, qui a perdu son statut de rue animée pour celui de voirie de passage. La proposition de MLA+ et KSA traduisait une parfaite compréhension de l'environnement urbain. Elle s'intègre dans l'existant grâce à un travail d'orfèvre sur les matériaux, le détail des façades ainsi qu'une approche esthétique intemporelle. »

41 500 m²

surface totale

Rénovation combinée à de la construction neuve

Reconnexion entre le haut et le bas de la ville

2 500 m²

jardin intérieur

UN PROGRAMME EN ADÉQUATION AVEC SON TEMPS



La restructuration d'un parking enclavé dans un îlot de l'emblématique quartier du Marais

L'ambition est de conserver l'identité industrielle d'un parking aérien de 350 places dans une copropriété enclavée du quartier parisien du Marais, en révélant le potentiel du site au travers d'une restructuration pour lui donner un nouvel usage. Il s'agit là de le réhabiliter, le transformer en un complexe à dominante tertiaire, en adéquation avec son environnement et son temps.

Ce programme prévoit le développement d'une opération mixte, avec un immeuble de bureaux, un immeuble d'habitation avec de nouveaux logements dans une zone tendue en forte demande, ainsi qu'un commerce sur la rue Saint-Antoine.

Le projet est la première acquisition d'Immobel France Tertiaire, après seulement huit mois d'existence. Il résume les ambitions du Groupe sur le marché francilien et met également en lumière les capacités opérationnelles de l'équipe : déployer un savoir-faire et une expertise au profit de l'acquisition et du développement de programmes complexes, à forte création de valeur ajoutée.

Architecte :
B.Architecture

Période de construction : Q3 2021 / Q2 2023



Voir la vidéo sur
<https://www.immobelgroup.com/rapport-annuel-2019>



Vincent Noirot,
Développeur Immobilier

« Pour ce projet, nous avons souhaité co-concevoir avec l'architecte un lieu vivant, qui conserve le patrimoine et l'identité du site - notamment les rampes, les voûtes, les planchers - et la structure du bâtiment. Nous avons voulu aussi désenclaver le site, amener de la lumière pour le confort des utilisateurs, apporter du végétal dans un quartier très minéral, ainsi que de la porosité entre les espaces intérieurs et extérieurs. »



Vera Matovic,
Architecte, B.Architecture

« À chaque instant de la conception, nous avons pris le parti de trouver la solution la plus adaptée pour démolir le moins possible afin de minimiser le bilan carbone et garder une connexion avec le passé du bâtiment.

Le projet va contribuer de manière générale à la vie de ce quartier très dense et très central de Paris en permettant une meilleure mobilité et la continuité du flux piéton sur la rue. En outre, il facilitera l'ouverture sur le quartier en proposant de nouveaux services actuellement inexistantes que les habitants de l'îlot pourront utiliser de manière souple. »

5 300 m²
surface totale

**1^{ère} acquisition
d'Immobel France
tertiaire**

**Conservation du bâti,
mémoire du
patrimoine parisien**

4 400 m²
d'immeuble de bureaux

SAINT-ANTOINE



PARIS

ST LA VILLE DE DEMAIN

GRANARY ISLAND



UNE RÉHABILITATION EXCEPTIONNELLE DANS LE CENTRE HISTORIQUE DE GDANSK



Revaloriser un quartier emblématique en préservant les vestiges du 17^e siècle et la qualité de vie

Le projet Granary Island est bâti sur le site des anciens greniers traditionnels de Gdansk détruits durant la Seconde Guerre mondiale. Il consiste en la réhabilitation d'un site d'exception pour redynamiser tout un quartier longtemps inexploité et béant, sur une île en plein cœur de la ville. Le programme prévoit tout un ensemble d'espaces commerciaux, des appartements, des bureaux et deux hôtels.

Il tire pleinement parti de sa situation au bord de l'eau grâce à l'aménagement d'un nouveau port de plaisance et à la construction d'une passerelle pour relier l'île au centre-ville. Le nouveau complexe a été conçu dans le respect des vestiges des greniers historiques et adapté à la vie moderne et son animation, avec la possibilité de profiter de l'offre culturelle du centre dans une zone piétonne et sûre, adaptée à la ville, à ses habitants et ses touristes.

Architectes :

Mąka Sojka Architekci, RKW Architektura, Kwadrat Studio Architektoniczne

En partenariat avec Multibud

Période de construction : Q1 2017 / Q2 2023



Voir la vidéo sur <https://www.immobelgroup.com/rapport-annuel-2019>



Maciej Maka, Architecte, Mąka Sojka Architekci

« De par sa localisation particulièrement complexe – sur une île dans le cœur historique de Gdansk – et la mixité de ses fonctions, ce projet est un excellent exemple de la direction dans laquelle les villes devraient s'engager pour évoluer positivement. Avec ce projet, il ne s'agit pas de se cantonner à un seul usage, mais au contraire, de les multiplier en prenant en compte l'aspect sociétal et les besoins des habitants.

C'est d'ailleurs, selon moi, le rôle actuel de l'architecte. Penser des espaces de qualité, pas seulement d'un point de vue esthétique mais avec une valeur ajoutée, tant sur le plan du bien-être des usagers que sur celui de la durabilité, afin de répondre aux changements futurs. »



Olivier Thiel, Directeur général Immobilien Pologne

« Le projet Granary Island correspond bien à l'ADN d'Immobilier. Partir d'une zone à l'abandon pour imaginer un programme urbain patrimonial de grande envergure et en faire un nouveau quartier animé. Nous nous sommes assurés de réunir une mixité d'usages intéressante pour tous les publics et de travailler main dans la main avec les autorités, afin de respecter les vestiges exceptionnels du passé hanséatique de la ville. »

62 000 m²

surface totale

Respect des vestiges du 17^e siècle

Redynamisation d'un quartier inexploité

Aménagement d'un port de plaisance

UN RENOUVEAU VÉGÉTAL DANS LE CENTRE DE FRANCFORT



Dresser un écosystème vertical pour réintroduire la verdure dans la ville

Premier projet d'Immobel en Allemagne, l'emblématique tour Eden est l'une des plus hautes façades résidentielles « vertes » d'Europe. Conçue par les architectes Helmut Jahn et Magnus Kaminiarz, elle bénéficie d'une localisation exceptionnelle, à l'entrée de l'Europa Allee et à proximité immédiate des quartiers d'affaires, de la gare ainsi que du centre des expositions.

Là où, auparavant, se tenait un parking occupant une surface de plus de 2 000 m², la nouvelle tour résidentielle dresse un écosystème végétal vertical équivalent à plus de 2,5 fois son empreinte au sol. La végétalisation de la façade réunit 186 000 plantes de 15 espèces particulièrement robustes, capables, indépendamment de l'altitude, de se régénérer en permanence. Les services et la conciergerie améliorent encore la qualité de vie des résidents.

Architectes :

Jahn Architects, Magnus Kaminiarz & Cie Architektur, Jaspers-Eyers Architects et Tilman Lange Braun Schlockermann Architekten

Période de construction : Q3 2019 / Q1 2022

Ce projet est géré par Immobel Luxembourg



Muriel Sam,
Développeur Immobilier

« Nous avons été séduits par le projet d'une tour résidentielle centrale avec une façade unique verdoyante que nous voyons comme un signal fort au cœur de la ville. La plupart des appartements sont des unités compactes d'une à trois pièces, une offre qui correspond bien à la population de Francfort, caractérisée par un nombre important de jeunes professionnels, en recherche d'un premier logement dans la ville ou d'une alternative aux hôtels. »



Helmut Jahn,
Architecte, Jahn

« En tant qu'architecte, notre vie serait ennuyeuse sans challenge excitant comme cette tour végétale avec son système de façade verte auto-irriguée, un prototype qui nécessite beaucoup d'innovation. La tour Eden va permettre d'apporter de la verdure dans un quartier dense et urbain sans dépendre des soins apportés par les résidents.

Les espaces extérieurs ont été pensés comme un continuum des appartements : une véritable pièce supplémentaire qui les rend particulièrement confortables. Grâce à cette expérience végétale, la tour Eden sera un endroit où il fera bon vivre et je me réjouis qu'Immobel mène la réalisation de ce projet dans l'esprit dans lequel il a été imaginé. »

20 000 m²
surface totale

L'une des plus hautes façades résidentielles vertes d'Europe

Premier projet d'Immobel en Allemagne

186 000
plantes d'espèces robustes



Voir la vidéo sur
<https://www.immobelgroup.com/rapport-annuel-2019>

EDEN



PANORAMA



UNE ESTHÉTIQUE DE FAÇADE SCULPTURALE



Un bâtiment au design épuré privilégiant les matières durables

Ultime phase du colossal redéveloppement de l'ancienne Cité Administrative de Bruxelles, Panorama a été pensé pour offrir à ses habitants et visiteurs un complexe moderne et agréable à vivre. Le projet fait partie d'un programme urbain localisé le long du Jardin Pechère, entre la place du Congrès avec sa célèbre colonne, et le boulevard Pacheco. Composé de 5 bâtiments, il prévoit des prestations de logement spacieuses, jouissant d'un panorama spectaculaire sur le reste de la ville, ainsi que des surfaces commerciales attractives, des bureaux et des espaces verts, en particulier la rénovation du Jardin Pechère. En matière d'équipements publics, il abritera une école et une crèche.

Avec son escalier et sa vaste esplanade, le complexe ambitionne d'améliorer la jonction entre le haut et le bas de la ville, en permettant aux promeneurs d'emprunter des voies traversantes pour gagner le centre-ville. Un programme conçu pour résister à l'épreuve du temps.

Architectes :
Agence Max Dudler, Archi2000, Jaspers-Eyers Architects

En partenariat avec Triple Living

Période de construction : Q1 2021 / Q4 2025



Voir la vidéo sur <https://www.immobelgroup.com/rapport-annuel-2019>



Rob Ragoen,
Développeur Immobilier

« Le choix du bureau d'architecture était déterminant pour créer une connexion entre les différentes zones du site et améliorer l'accessibilité et les voies d'accès vers le bas de la ville. Nous avons donc choisi le bureau suisse-allemand Max Dudler, pour son expertise dans ce type de programme à grande échelle, ainsi que pour sa proposition au design épuré, qui épouse parfaitement ce site caractérisé par une surface et un volume considérable. »



Thomas Spranger,
Architecte, Agence Max Dudler

« Nous traduisons notre vision de l'architecture contemporaine en nous concentrant sur le site et son environnement. En dehors du contexte historique, nous développons des bâtiments intemporels qui illustrent la continuité de la ville européenne. Dans le cas de Panorama, nous poursuivons le développement des constructions des années 1960, qui se marient avec les bâtiments du XIX^e siècle et des années 1920. En résulte un ensemble urbain de bâtiments qui, avec sa place et ses ruelles ainsi que sa proximité avec les espaces verts, crée un environnement social, une ville à l'intérieur de la ville.

Nous créons des façades sculpturales, qui inspirent la quiétude et l'unité. En utilisant des matériaux tels que la pierre et la brique, nous construisons pour le long terme, en mettant l'accent sur la durabilité. »

58 100 m²
surface totale

Vues panoramiques sur la ville de Bruxelles

Toutes les façades traitées comme des façades principales

9 000 m²
alloués à la construction d'une école et d'une crèche

UN TRIPTYQUE MAJESTUEUX AUX PORTES DU KIRCHBERG



Offrir un complexe graphique et iconique pour un nouvel art de vivre au Luxembourg

Projet phare d'Immobel au Luxembourg, Infinity allie un concept exclusif, une localisation attrayante sur le plateau du Kirchberg ainsi que la signature d'un architecte d'envergure internationale. En effet, ce programme mixte, déjà iconique, a bénéficié de l'expertise étendue de Bernardo Fort-Brescia du cabinet d'architecture mondial Arquitectonica, en matière de tours de logement.

Le concept Infinity réunit 3 bâtiments pour répondre aux 3 usages du projet : LIVE. SHOP. WORK. Une tour d'habitation de 150 appartements haut de gamme, une galerie commerciale, un bâtiment de bureau emblématique, reliés par une nouvelle place publique, le tout desservi par une station de tram. Un projet voué à renouveler les codes de l'art de vivre au Luxembourg et qui contribue avec succès au développement urbain du Kirchberg comme quartier incontournable. La rapidité de sa commercialisation ainsi que la vente du projet à l'investisseur allemand Real I.S. en novembre 2019, confirment son succès.

Architectes :
Arquitectonica, M3 Architects

Période de construction :
Working & Shopping : Q4 2017 / Q4 2019
Living : Q4 2017 / Q4 2020



Olivier Bastin,
Directeur général Immobel
Luxembourg

« Infinity réunit deux tours sculpturales reliées entre elles par une galerie commerciale pourvue d'un toit végétal. Sa situation idéale, à l'entrée du quartier européen, ainsi que la qualité de son programme, en font l'un des projets qui répondent le mieux actuellement aux besoins des usagers urbains, en leur offrant toujours plus de commodités et un gain de temps inestimable dans leur parcours quotidien. »



Bernardo Fort-Brescia,
Architecte, Arquitectonica

« Pour une approche plus durable, la croissance urbaine doit tendre vers la verticalité. Infinity est unique par la diversité de ses échelles. Avec une tour résidentielle élancée, un bâtiment de bureaux à taille humaine et un espace commercial convivial, il réinvente un espace public animé qui attire résidents et visiteurs des autres bâtiments aux alentours, comme la Cour de Justice ou la Philharmonie. Son rôle aujourd'hui est de redéfinir le mode de vie luxembourgeois en reconnectant ce quartier d'affaires au reste de la ville. Grâce à ses fonctions variées, il crée un microcosme urbain, un espace commun inédit, comme un nouveau village. »

33 300 m²
surface totale

**1^{ère} tour résidentielle
de grande hauteur
au Luxembourg**

environ

4 000 m²
de toiture végétalisée



INFINITY



LUXEMBOURG-VILLE

BROUCK'R



UN QUARTIER REDYNAMISÉ, DURABLE ET ACCESSIBLE



Une combinaison d'espaces harmonieux dans le respect de l'identité bruxelloise

Immobel a entamé le redéveloppement du complexe Brouck'R afin de proposer un projet mixte axé sur la qualité des usages, les espaces verts et l'accessibilité. Cette transformation innovante et ambitieuse vise à transformer l'ensemble des bâtiments, en partie de style Belle Époque, en un quartier redynamisé qui combine une offre de bureaux, de commerces, un hôtel, des appartements et des logements étudiants.

Le cœur du programme doit bénéficier d'un grand jardin intérieur pourvu de façades vertes. Les façades historiques donnant sur la place De Brouckère, ont, elles, vocation à être conservées afin de préserver la qualité du bâti existant et l'identité du centre-ville. Déterminante dans ce quartier extrêmement central et en prise directe avec le Piétonnier, la mobilité est également l'un des points d'attention majeurs du redéveloppement, afin de déployer une vision et un projet pertinents pour le futur.

Architectes :

Henning Larsen, A2RC Architects

En partenariat avec BPI Real Estate

Période de construction : Q1 2021 / À définir



Voir la vidéo sur
<https://www.immobelgroup.com/rapport-annuel-2019>



Rob Ragoen,
Développeur Immobilier

« L'un des enjeux du projet était de proposer une mixité d'usages afin de répondre à la diversité des utilisateurs de ce quartier historique et central. Le résultat offrira une attractivité permettant de fonctionner jour et nuit avec des publics très différents : touristes, employés, commerçants, étudiants... Le design élégant apportera un contraste et un dialogue avec les différents volumes des immeubles patrimoniaux du quartier. »



Jacob Kurek,
Architecte, Henning Larsen

« Nous avons souhaité réfléchir de façon stratégique durant la conception de ce programme et en examiner tous les aspects humains : qui sont les personnes qui vont vivre, travailler, déambuler dans ce quartier durant les décennies à venir ? Un projet de cette envergure exige de s'inscrire dans un récit qui tient compte du passé du quartier, de ses traditions, de son artisanat.

Nous souhaitons qu'une fois le programme construit, les citoyens qui viendront dans le centre pourront se l'approprier, qu'ils en apprécieront tous les détails que nous avons imaginés. Des matériaux agréables, des niches, des espaces à vivre... Nous l'avons pensé comme une destination plus que comme un simple bâtiment. »

41 000 m²

surface totale

Jardin intérieur avec façades vertes

Design épuré

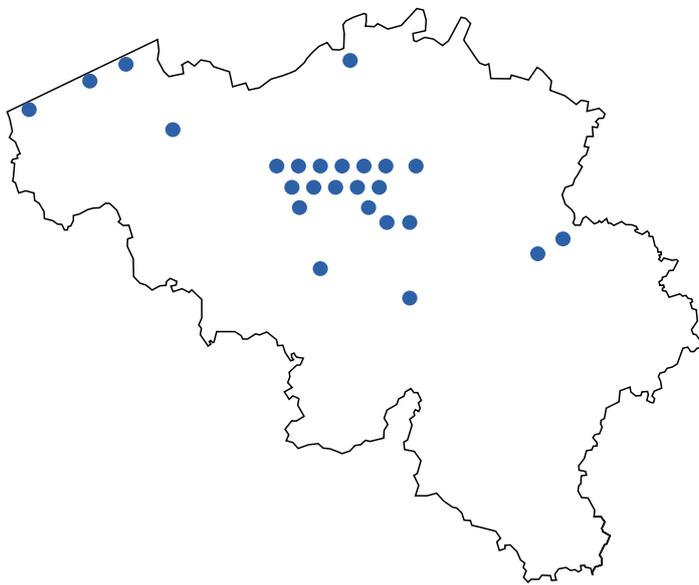
Conservation des façades Belle Époque

ACTIVITÉS EN BELGIQUE



Adel Yahia,
Directeur général
Immobilier Belgique

« En 2019, nous avons réalisé de très belles performances dans le domaine de la vente, et nous avons également introduit un nombre record de permis pour des projets en métropole bruxelloise que nous construirons et livrerons dans les années à venir. »



155 465 m²

de bureaux

4 581

unités résidentielles

10 328 m²

de commerces

ANALYSE DE MARCHÉ¹

MARCHÉ DES BUREAUX

- La prise en occupation de 544 000 m² de bureaux bruxellois en 2019 représente une augmentation de 40 % par rapport à l'année précédente.
- Bruxelles présente un solide pôle de projets en développement représentant plus de 725 000 m² jusqu'en 2021, bien que plus de 60 % de ceux-ci soient déjà comptabilisés.
- Avec un total de EUR 5 milliards d'investissements, l'immobilier commercial se retrouve dans le haut du classement des volumes d'investissement les plus élevés enregistrés sur le marché immobilier belge.

MARCHÉ RÉSIDENTIEL

- Au troisième trimestre 2019, le prix médian pour une maison 4 façades ou mitoyenne en Belgique était de 240 000 EUR et de 195 000 EUR pour un appartement, soit une croissance annuelle de respectivement 6,7 % et 7,1 %.
- Le parc immobilier résidentiel belge s'élevait à 5,464 millions d'unités début 2019, suivant une augmentation nette de 50 458 unités l'année précédente.
- Les nouveaux projets de développement en Belgique, en particulier dans les villes, ne concernent quasi exclusivement que des appartements.

LOTISSEMENTS

- La part des appartements dans l'ensemble du parc de logements est passée de 19 % en 2001 à 26 % en 2019.
- Tant la Flandre que Bruxelles ont vu le nombre de permis diminuer (cumul annuel jusqu'en octobre 2019), tandis que la Wallonie a enregistré une augmentation de près de 5 %.
- La tendance à la reconversion de bureaux en résidentiel se poursuit, avec des incidences foncières sur les marchés bruxellois décentralisés atteignant de 700 à 1 000 EUR/m².

1. Source : CBRE, au 31 décembre 2019

APERÇU DES PROJETS

NOM	SUPERFICIE (M ²)	SITUATION	UTILISATION	PÉRIODE DE CONSTRUCTION	QUOTE-PART IMMOBEL
Slachthuisite	240 000	Anvers	Résidentiel	Q3 2020 / À déterminer	30 %
Universalis Park	110 000	Bruxelles	Mixte	Q4 2015 / Q4 2025	50 %
O'Sea	88 500	Ostende	Mixte	Phase 1 : Q1 2017 / Q4 2019; Phase 2 : Q3 2019 / Q2 2022	100 %
Cours St-Michel	80 000	Bruxelles	Mixte	2023 / 2030	50 %
Centre Monnaie	62 000	Bruxelles	Mixte	2022 / 2024	50 %
Key West	61 300	Anderlecht	Mixte	Q4 2020 / À déterminer	50 %
Möbius	60 000	Bruxelles	Bureaux	Tour I : Q1 2018 / Q4 2019; Tour II : Q4 2018 / Q2 2021	100 %
Panorama	58 100	Bruxelles	Mixte	Q1 2021 / Q4 2025	40 %
Ernest	50 000	Bruxelles	Mixte	Phase 1 : Terminée (2014 - 2016); Phase 2 : Q4 2017 / Q4 2020	50 %
Lebeau	41 500	Bruxelles	Mixte	Q4 2020 / Q4 2023	100 %
Brouck'R	41 000	Bruxelles	Mixte	Q1 2021 / À déterminer	50 %
Domaine des Vallées	37 000	Grez-Doiceau	Résidentiel	Q4 2015 / Q4 2019	50 %
Ilot Saint-Roch	26 000	Nivelles	Résidentiel	Q1 2021 / Q3 2024	100 %
Cala	20 000	Liège	Bureaux	Q3 2018 / Q4 2020	30 %
Lalys	19 000	Astene	Résidentiel		100 %
Vue Verte	10 000	Jambes	Résidentiel	Q2 2017 / Q1 2020	30 %
Commerce 46	14 200	Bruxelles	Résidentiel	Q4 2020 / Q3 2022	100 %
Vaartkom	13 500	Leuven	Mixte	Q2 2018 / Q3 2020	100 %
Parc Seny	13 200	Auderghem	Résidentiel	Q4 2017 / Q1 2020	100 %
Domaine du Fort	12 000	Barchon	Résidentiel	Q3 2020 / Q4 2024	100 %
Les Cinq Sapins	8 800	Wavre	Résidentiel	Q2 2019 / Q4 2023	100 %
Royal Louise	8 000	Bruxelles	Résidentiel	Q1 2018 / Q4 2020	100 %
Greenhill Park	6 000	Bruxelles	Résidentiel	Q3 2017 / Q1 2020	100 %
Crown	5 300	Knokke	Résidentiel	Q3 2020 / Q3 2022	50 %
T Zout	4 700	St-Idesbald	Résidentiel	Q4 2017 / Q4 2019	100 %

776 785 m²

total du portefeuille belge

370 ha

de stock de lotissement



ERNEST, BRUXELLES



O'SEA, OSTENDE



KEY WEST, ANDERLECHT



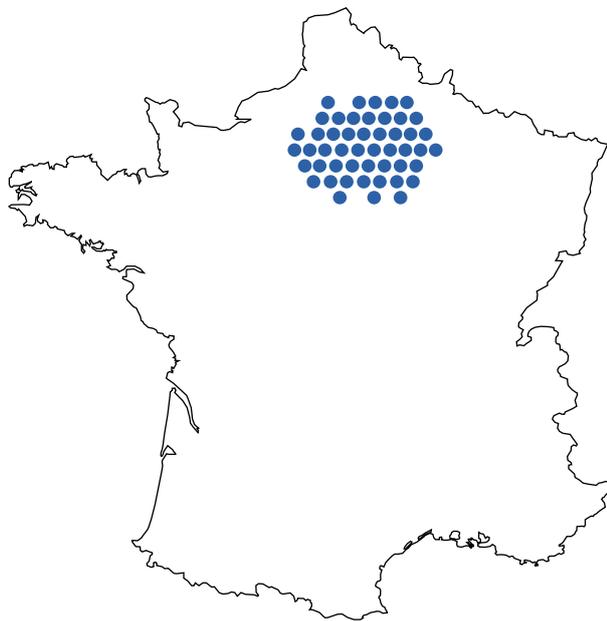
Voir les fiches projets détaillées sur <https://www.immobelgroup.com/fr/portfolio>

ACTIVITÉS EN FRANCE



Fabien Acerbis,
Directeur général
Immobilier France

« En 2019, nous avons pu conclure la reprise de Nafilyan & Partners plus tôt que prévu pour ensuite commencer l'intégration des activités résidentielles et de l'immobilier de bureaux d'Immobilier France. La qualité et la satisfaction client sont l'essence et la base de l'expansion de nos activités à Paris. »



42 000 m²

de bureaux

4 744

unités résidentielles

7 303 m²

de commerces

ANALYSE DE MARCHÉ¹

MARCHÉ DES BUREAUX

- Le marché parisien des bureaux a comptabilisé en 2019 une prise en occupation de 2,317 millions m².
- L'offre dans les quartiers les plus recherchés est rare, car les disponibilités totales représentent moins de 3 millions m².
- En 2019, EUR 24 milliards ont été investis dans les bureaux, un record historique.

MARCHÉ RÉSIDENTIEL

- Les prix des logements à Paris continuent de grimper, ayant progressé de 6,1 % sur base annuelle en T3 2019.
- L'activité économique s'améliore continuellement dans les plus grandes métropoles hors Paris, ce qui a des répercussions positives sur les marchés résidentiels.
- Le nombre de permis de bâtir a augmenté de 5,3 % sur base annuelle en T4 2019, après une période de stabilisation.



Voir les fiches projets détaillées sur
<https://www.immobiliergroup.com/fr/portfolio>

APERÇU DES PROJETS

NAME	SURFACE [M²]	LOCATION	USE	BUILDING PERIOD	IMMOBEL SHARE
ZAC de l'Echat - Phase 1	39 564	Créteil	Résidentiel	Q4 2021 / Q4 2023	25,5%
Colmart	28 000	Rueil	Tertiaire	Q1 2022 / Q4 2023	100%
ZAC du Fort - Ilôt A	23 548	Aubervilliers	Résidentiel	Q4 2020 / Q3 2023	50,1%
BHV	19 841	Montlhery	Résidentiel	Q4 2016 / Q1 2019	100%
Figaret	18 834	Croissy-sur-Seine	Résidentiel	Q4 2016 / Q2 2019	100%
Golf	14 730	Bussy St Georges	Résidentiel	Q1 2022 / Q1 2024	100%
Navat	14 591	Vaires sur Marne	Résidentiel	Q4 2017 / Q2 2020	50,1%
17/27 rue Chateaubriand	13 090	Savigny sur Orge	Résidentiel	Q1 2021 / Q1 2023	100%
F. Mitterrand	10 600	Chelles	Résidentiel	Q4 2018 / Q2 2021	100%
ZAC du Fort - Ilôt B	9 686	Aubervilliers	Résidentiel	Q1 2021 / Q4 2023	50,1%
Ch des Poutils / Route D'Orléans	9 461	Montlhery 2	Résidentiel	Q1 2021 / Q1 2023	100%
Lannelongue (Montrouge)	8 700	Paris	Tertiaire	Q4 2021 / Q2 2023	100%
ZAC des Meuniers - tranche 2	7 291	Bessancourt	Résidentiel	Q1 2020 / Q1 2022	50,1%
RPA Domitys	7 247	Combs la Ville	Résidentiel	Q4 2017 / Q2 2020	60,0%
Rte de St Germain	7 188	Louveciennes	Résidentiel	Q4 2016 / Q4 2019	100%
Gal de Gaulle	7 069	Le Plessis Trevise	Résidentiel	Q3 2018 / Q1 2021	100%
11 Avenue Jean-Jacques Rousseau	6 422	Livry Gargan	Résidentiel	Q1 2021 / Q1 2023	100%
Les Terrasses du Canal	6 278	Aubervilliers	Résidentiel	Q4 2018 / Q1 2021	50,1%
Pépinière / Fleurilège	5 877	Croissy-sur-Seine	Résidentiel	Q4 2018 / Q1 2021	46,0%
Angle JJ Rousseau - Tivoli	5 780	Houilles	Résidentiel	Q2 2021 / Q2 2023	100%
Coeur village	5 664	St Arnoult	Résidentiel	Q4 2017 / Q1 2020	100%
Le Clos Mazarine	5 620	Chilly Mazarin	Résidentiel	Q1 2021 / Q1 2023	100%
Rue de l'Aigle	5 584	La Garenne Colombes	Résidentiel	Q2 2019 / Q1 2022	100%
Buttes Chaumont (Crimée)	5 360	Paris	Résidentiel	Q2 2021 / Q1 2023	100%
Rue de Provence - rue Michelet	5 315	Drancy 2	Résidentiel	Q1 2019 / Q2 2021	100%
Saint-Antoine	5 300	Paris	Tertiaire	Q3 2021 / Q2 2023	100%
3F	5 140	Aubergenville	Résidentiel	Q4 2019 / Q4 2021	100%
28 avenue Pasteur	4 861	Tremblay en France	Résidentiel	Q2 2021 / Q2 2023	100%
33/37 Rue des Ardennes	4 290	Tremblay en France	Résidentiel	Q3 2021 / Q3 2023	100%
Les Terrasses de l'Orge	4 081	Epinay sur Orge	Résidentiel	Q2 2020 / Q2 2022	50,1%
Peri Charles	3 959	Bezons	Résidentiel	Q4 2016 / Q2 2019	100%
Villa Hurteaux	3 835	Franconville	Résidentiel	Q4 2017 / Q1 2020	90,0%
48-50 Avenue Paul Doumer	3 834	Montesson	Résidentiel	Q2 2020 / Q2 2022	51,0%
Le Belair	3 795	Bezons 2	Résidentiel	Q3 2018 / Q4 2020	100%
Rue de Meaux	3 606	Vaujours	Résidentiel	Q4 2017 / Q4 2019	100%
32 rue Saint Léger	3 196	St Germain en Laye	Résidentiel	Q4 2020 / Q4 2022	100%
Les Terrasses de Montmagny	3 125	Montmagny	Résidentiel	Q2 2019 / Q4 2021	100%
Jean Pigeon	3 052	Charenton le Pont	Résidentiel	Q3 2018 / Q4 2021	51,0%
Val Joli - Lot E	2 905	Eaubonne	Résidentiel	Q2 2020 / Q2 2022	100%
23-25 rue Pierre Le Guen	2 843	Conflans St Honorine	Résidentiel	Q1 2021 / Q1 2023	100%
11 rue du Murget	2 740	Bougival	Résidentiel	Q1 2021 / Q1 2023	100%
143 Strasbourg	2 694	Nogent-sur-Marne	Résidentiel	Q2 2021 / Q2 2023	100%
Rue Henri Barbusse	2 676	Bois d'Arcy	Résidentiel	Q1 2018 / Q1 2020	100%
59 Avenue de la République	2 676	Villejuif	Résidentiel	Q4 2017 / Q3 2019	100%
Aristide Briand	2 652	Issy les Moulineaux	Résidentiel	Q3 2016 / Q1 2019	85,0%
Président Wilson	2 246	Romainville	Résidentiel	Q4 2017 / Q1 2020	100%
Avenue Parmentier	2 151	Paris 11	Résidentiel	Q2 2018 / Q4 2020	100%
33-35 rue d'Hennemont	1 435	St Germain en Laye 2	Résidentiel	Q1 2018 / Q1 2020	100%
Nations Unies	1 386	Meudon	Résidentiel	Q3 2018 / Q4 2020	100%

297 443 m²

total du portefeuille français

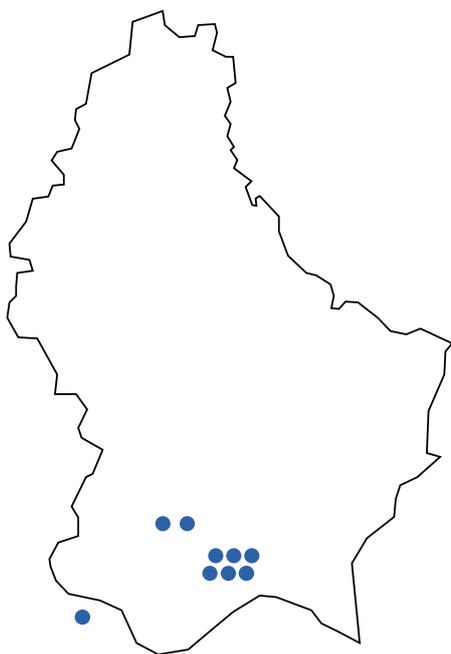


ACTIVITÉS AU LUXEMBOURG



Olivier Bastin,
Directeur général
Immobel Luxembourg

« 2019 a été l'une des meilleures années depuis le début d'Immobel Luxembourg. Un véritable temps fort fut l'achèvement et la vente d'Infinity Working and Shopping, un projet dont nous sommes extrêmement fiers. Il s'agit d'un monument de la skyline luxembourgeoise qui occupe une fonction de première importance dans la ville. »



18 300 m²

de bureaux

1 115

unités résidentielles

8 546 m²

de commerces

ANALYSE DE MARCHÉ¹

MARCHÉ DES BUREAUX

- Le Luxembourg reste un marché remarquable, caractérisé dans l'ensemble par des prix et des taux d'occupation solides.
- Le marché luxembourgeois des bureaux a enregistré une prise en occupation de 267 000 m², légèrement supérieure à celle de l'année dernière, ce qui en fait la plus élevée depuis 2015.
- L'investissement total en immobilier commercial au Luxembourg s'est élevé à EUR 2,23 milliards en 2019.

MARCHÉ RÉSIDENTIEL

- La dynamique économique et démographique positive a contribué à l'augmentation des prix des appartements neufs jusqu'à 7 921 EUR/m².
- La construction d'appartements est en hausse : plus de 63 % des nouveaux développements résidentiels au Luxembourg concernent des appartements.
- Alors que la ville devient chère et très peuplée, les gens se tournent de plus en plus vers les zones décentralisées et périphériques offrant des prix plus abordables.

1. Source : CBRE, au 31 décembre 2019

APERÇU DES PROJETS

NOM	SUPERFICIE (M ²)	SITUATION	UTILISATION	PÉRIODE DE CONSTRUCTION	QUOTE-PART IMMOBEL
Livingstone	36 000	Luxembourg	Mixte	Phase 1 : Q3 2018 / Q4 2020 Phase 2 : Q4 2018 / Q1 2021 Phase 3 : Q3 2020 / Q4 2022	33 %
Infinity	33 300	Luxembourg	Mixte	Working & Shopping: Q4 2017 / Q4 2019 Living: Q4 2017 / Q4 2020	100 %
Polvermillen	26 600	Luxembourg	Résidentiel	Phase 1 : Q3 2021 / Q3 2023 Phase 2 : Q2 2022 / Q4 2023 Phase 3 : Q3 2022 / Q4 2023	100 %
Laangfur	25 500	Luxembourg	Mixte	À déterminer	100 %
Mamer	13 800	Mamer	Résidentiel	À déterminer	100 %
Rue de Hollerich	10 000	Luxembourg	Mixte	À déterminer	100 %
Fuusbann	8 100	Differdange	Mixte	Q1 2017 / Q2 2019	33 %
Thomas	5 700	Strassen	Bureaux	À déterminer	100 %
Nova	4 200	Luxembourg	Bureaux	Q1 2021 / Q4 2022	100 %

133 653 m²

total du portefeuille luxembourgeois



Voir les fiches projets détaillées sur
<https://www.immobelgroup.com/fr/portfolio>

ACTIVITÉS EN POLOGNE



Olivier Thiel,
Directeur général
Immobel Pologne

« En Pologne, nous avons entre autres livré la première phase de Granary Island, un projet de grande envergure sur une île située sur la rivière du centre historique de Gdansk, qui a fait belle impression auprès du jury des MIPIM Awards 2020 et qui a décroché une place en finale. »



9 000 m²

de bureaux

676

unités résidentielles

5 500 m²

de commerces

ANALYSE DE MARCHÉ¹

MARCHÉ DES BUREAUX

- Le marché des bureaux à Varsovie est de loin le plus important de Pologne, représentant la moitié du parc de bureaux modernes du pays, avec 5,6 millions m².
- Les plus grands marchés de bureaux régionaux sont Cracovie, Wrocław et Tricity. Toutefois, un marché du travail rigoureux pousse les entreprises à se tourner vers des villes moyennes comme Katowice, Poznań et Łódź pour trouver des employés.
- Le volume des investissements en immobilier commercial polonais était d'environ EUR 7,7 milliards en 2019, dont EUR 3,8 milliards investis dans le marché des bureaux.

MARCHÉ RÉSIDENTIEL

- Le marché résidentiel polonais est dynamique, avec un fort développement de nouvelles unités résidentielles.
- Les chiffres préliminaires indiquent que 207 224 unités résidentielles ont été achevées en 2019, soit une augmentation de 12 % par rapport à l'année précédente.
- En moyenne, les prix résidentiels ont atteint 4 388 PLN/m² au T1 2019, soit une hausse de 6,20 % par rapport à la même période en 2018.

1. Source : CBRE, au 31 décembre 2019

APERÇU DES PROJETS

NOM	SUPERFICIE (M ²)	SITUATION	UTILISATION	PÉRIODE DE CONSTRUCTION	QUOTE-PART IMMOBEL
Granary Island	62 000	Gdansk	Mixte	Q1 2017 / Q2 2023	90 %
Central Point	19 100	Varsovie	Mixte	Q2 2018 / Q2 2021	50 %



Voir les fiches projets détaillées sur <https://www.immobelgroup.com/fr/portfolio>



GRANARY ISLAND, GDANSK

65 350 m²

total du portefeuille polonais



CENTRAL POINT, VARSOVIE

ACTIVITÉS EN ALLEMAGNE



Michael Henn,
Directeur général
Immobilier Allemagne

« À l'automne 2019, nous avons ouvert notre bureau Immobilier Allemagne. Nous nous réjouissons d'étendre les activités de notre subsidiaire allemande, en nous appuyant sur l'expertise du Groupe. »

ANALYSE DE MARCHÉ¹

MARCHÉ DES BUREAUX

- Les plus grands marchés de bureaux d'Allemagne sont Berlin et Francfort, atteignant respectivement 998 900 m² et 619 200 m² de prise en occupation.
- Le marché des bureaux allemands a connu une forte demande en 2019. Cependant, celle-ci a été entravée sur les principaux marchés de bureaux en raison d'une faible disponibilité d'espaces et d'un nombre limité de nouvelles constructions.
- Le volume total d'investissements en immobilier commercial en Allemagne s'est élevé à EUR 20,8 milliards au cours des trois premiers trimestres de 2019.

MARCHÉ RÉSIDENTIEL

- La croissance démographique dans les agglomérations, le manque de capacité dans le secteur de la construction et le volume insuffisant de logements neufs exercent une pression sur le marché du logement.
- La forte demande d'espace, les loyers et les prix d'achat élevés, la quasi-absence d'inoccupation et un faible volume de construction malgré l'augmentation du nombre de permis de bâtir ont maintenu le marché tendu.
- En termes de prix, l'immobilier résidentiel en Allemagne de l'Est est beaucoup plus abordable qu'en Allemagne de l'Ouest.



EDEN, FRANCFORT

1. Source : CBRE,
au 31 décembre 2019

ACTIVITÉS EN ESPAGNE



Javier Reviriego,
Directeur général
Immobilier Espagne

« Le premier projet d'Immobilier Espagne, le complexe Four Seasons à Marbella, a été lancé. La pose de la première pierre est prévue pour fin 2020. »

65 000 m²

total du portefeuille
espagnol



MARBELLA



RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

En tant qu'acteur majeur du développement urbain, Immobel exerce aussi pleinement sa responsabilité sociétale. Le Fonds Social Immobel est destiné à soutenir des organisations et associations qui œuvrent notamment dans les domaines de la santé, de la culture et de l'inclusion sociale.

LE FONDS SOCIAL IMMOBEL : S'ENGAGER AUPRÈS DES CITOYENS

La création du Fonds est née d'un constat sans appel : malgré les efforts déployés par l'école pour aplanir les inégalités dans la région bruxelloise, la réussite et le bien-être de chacun dépendent encore trop souvent du milieu social d'origine ou de l'implantation géographique. Pour certains jeunes, issus de quartiers défavorisés, le décrochage scolaire est une menace réelle avec les conséquences catastrophiques que cela peut avoir sur leur avenir, leur famille et la société dans son ensemble. En contribuant financièrement à des organisations professionnelles actives dans « l'Education » au sens large, le Fonds Immobel souhaite redonner des chances, aux jeunes d'origines plus vulnérables, de se réintégrer socialement et d'accéder au marché du travail. Ces soutiens ont pour mission d'aider les bénéficiaires à découvrir leurs talents et à regagner confiance en eux afin d'évoluer dans la société de façon positive.



Jusqu'à **1 %**
des bénéfices reversés à
des associations caritatives¹

S'ENGAGER POUR UNE VILLE PLUS INCLUSIVE

Outre son implication en faveur du développement durable, Immobel a conçu un programme d'initiatives philanthropiques dont elle a fait un axe prioritaire de son expansion et de son identité. Le Fonds a pour vocation de soutenir financièrement des associations et organisations professionnelles actives dans les 3 domaines suivants :

La Santé

Immobel s'engage auprès de la recherche médicale et apporte un soutien financier notamment à Bordet et à Saint Luc.

La Culture

Le Groupe contribue au développement d'associations qui opèrent dans la diffusion, la protection et la promotion de tous les arts ainsi que dans la conservation du patrimoine. C'est pourquoi, Immobel soutient La Monnaie et la Chapelle Reine Elisabeth.

L'Inclusion sociale

Immobel encourage et soutient financièrement des initiatives positives provenant d'associations professionnelles bruxelloises qui aident les jeunes issus de milieux fragilisés à découvrir leurs talents, à regagner de la confiance en eux et à se dépasser pour devenir des citoyens responsables.



L'INCLUSION SOCIALE

1 ▶ TADA²

L'asbl est un réseau d'apprentissage pour l'émancipation et l'intégration des jeunes socialement vulnérables et de leur entourage. À Bruxelles, TADA coache plus de 1 000 jeunes via ses écoles du week-end et son réseau alumni.

2 ▶ ASBL MUSIQUE ESPÉRANCE BELGIQUE FRANCOPHON²

Intégré au cursus scolaire de l'École Saint-Pierre d'Anderlecht, le programme de l'association utilise la pratique artistique pour raffermir les compétences « lire, écrire, compter » et favoriser le langage, la mémoire et la créativité.

3 ▶ CALAME ASBL²

S'adressant aux jeunes de fin de primaire et secondaire de Saint-Josse, Bruxelles ville, Schaerbeek, Anderlecht, l'action de Calame consiste à privilégier le soutien scolaire comme outil de lutte contre les inégalités afin de leur offrir d'autres horizons.

4 ▶ SCHOLA ULB²

L'asbl pilote une action de soutien scolaire gratuit animé par des étudiants d'Universités et des Hautes Écoles, à destination d'élèves fragilisés, de primaire et de secondaire, en partenariat étroit avec les écoles francophones de Bruxelles.

5 ▶ REMUA²

Le programme El Sistema Belgium donne la possibilité à des enfants de 3 à 12 ans, issus de quartiers défavorisés, d'apprendre la musique, en temps scolaire et parascolaire lors d'ateliers animés par des musiciens professionnels.

6 ▶ BIJEVA VZW

L'association lutte contre la pauvreté des enfants. Elle s'attache à répondre à leurs besoins les plus urgents, qu'ils soient d'ordre matériels, administratifs, financiers ou encore psychologiques.



LA CULTURE

1 ▶ FONDS LA MONNAIE

Le soutien permet de proposer une saison artistique de haut niveau en finançant de nouvelles productions, de rendre l'opéra accessible à tous grâce à des tarifs abordables et d'accompagner le théâtre dans sa politique de développement durable.

2 ▶ LA CHAPELLE MUSICALE REINE ELISABETH

Cette fondation d'utilité publique promeut la jeunesse, la musique et le patrimoine belge en offrant la possibilité à de jeunes artistes de talent de se perfectionner dans un cadre unique grâce à un programme « sur-mesure ».



LA SANTÉ

1 ▶ DON FONDATION ST LUC

Elle finance la recherche clinique de haut niveau et la formation des équipes dans des centres de renommée en Belgique et à l'étranger. La démarche d'Immobel a permis le soutien d'un projet de recherche clinique en pneumologie.

2 ▶ LES AMIS DE BORDET

Soucieux d'accompagner les chercheurs dans leur lutte contre le cancer, « Les Amis » soutiennent leurs travaux sur l'étude de l'environnement tumoral, la compréhension de la maladie métastatique et le potentiel des biopsies liquides.

3 ▶ TÉLÉVIE

Organisé par RTL au profit du Fonds de la Recherche Scientifique-FNRS, le Télévie a pour objectif de récolter des fonds afin de financer la recherche scientifique dans sa lutte contre le cancer chez l'enfant et chez l'adulte.

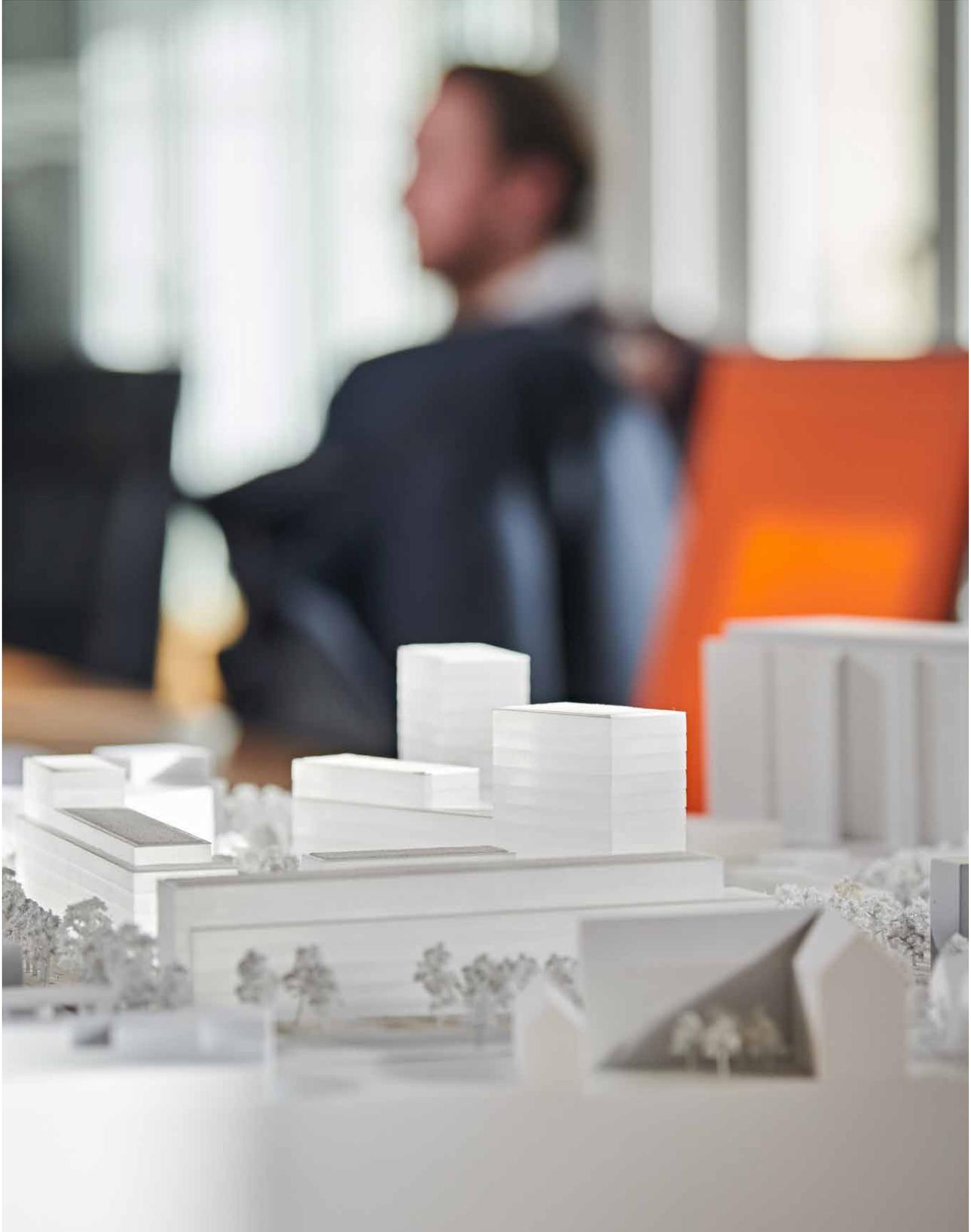
D'AUTRES ORGANISATIONS ET INITIATIVES SOUTENUES EN 2019

De Duve Institute, Fetus For Life, Fondation Roi Baudouin, Kom op tegen Kanker, Lutte contre le Sida Asbl, Mont des Arts, Participation Gala Aide Haiti, Quartier Biestebroeck, Quartier des Arts - Anniversaire 50 ans (sponsoring), Quartier des Arts - Sauvons le Palais de Justice (sponsoring).

1. Moyenne sur 5 ans.

2. Initiatives sous la Fondation Roi Baudouin.

RAPPORT DE GESTION



Mesdames et messieurs

Nous avons le plaisir de présenter notre rapport d'activité 2019.

Immobel a publié ses résultats annuels au 31 décembre, 2019.

- Le chiffre d'affaires d'Immobel en 2019 a augmenté de 28,6 % pour atteindre 419,5 millions EUR, tandis que son EBITDA¹ et son bénéfice net² (part du Groupe) ont atteint respectivement 124,6 millions EUR et 102,4 millions EUR. Il en résulte un bénéfice net de 11,66 EUR/action contre 6,47 EUR/action en 2018, soit une hausse de 80,2 % et une rentabilité des capitaux propres (RCP) de 29,7 %.
- Ces bons résultats sont principalement liés à la hausse des ventes de logements et de bureaux en Belgique, au Luxembourg et en France. Ces marchés continuent d'afficher une forte demande tant pour des nouveaux logements que pour des bureaux.
- La société a acquis pour plus de 900 millions EUR en valeur brute de développement³ de nouveaux projets de logements et de bureaux sur ses principaux marchés (Belgique, France, Luxembourg et Allemagne), portant la valeur brute de développement de l'ensemble de son portefeuille à 4,5 milliards EUR.
- Le bilan de la société, avec des fonds propres de 428,2 millions EUR et une dette nette de 550,9 millions EUR à la fin de l'année 2019, demeure solide, affichant un taux d'endettement de 56,3 %.
- Son solide portefeuille devrait permettre à Immobel de continuer à générer d'excellents résultats récurrents au cours des années à venir. Des opérations exceptionnelles, comme la vente d'Infinity, Möbius II et Nova (anciennement Centre Etoile) en 2019, se sont ajoutées à la très bonne base de résultats récurrents. Ce type d'opérations importantes non récurrentes devrait devenir plus fréquent au fur et à mesure qu'Immobel poursuit sa croissance.
- En juillet 2019, Immobel est devenue propriétaire de 100 % de Nafilyan & Partners, sa filiale de promotion immobilière en France, ce qui a contribué à augmenter le chiffre d'affaires de 68 millions EUR au second semestre.
- Immobel figure, depuis le 23 septembre 2019, dans l'indice BEL Mid, l'indice boursier Mid-Cap d'Euronext Bruxelles, un événement qui témoigne de la confiance du marché et de l'intérêt accru des investisseurs pour la société.
- Immobel a décidé d'augmenter son dividende de 10 %, soit un dividende de 2,66 EUR par action⁴.
- Elle a pris des mesures importantes en 2019 pour renforcer son management et lui permettre d'accompagner sa croissance.

¹ EBITDA (Bénéfice avant intérêts, taxes, amortissements et dépréciations) se rapporte au Résultat d'exploitation avant amortissement et dépréciation d'actifs (tel qu'il est inclus dans les Frais d'administration)

² Le bénéfice net ou résultat net désigne le résultat de l'année (la part du Groupe)

³ La valeur brute de développement correspond au chiffre d'affaires total prévu (part du Groupe) de tous les projets du portefeuille.

⁴ Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 28 mai 2020.

I. BUSINESS DEVELOPMENT (art. 6 § 1, 1° et art. 3:32, 1° CCA)

A. GROUPE IMMOBEL - BUSINESS

A) DES RÉSULTATS FINANCIERS EXCEPTIONNELS...

Le tableau ci-dessous présente les chiffres consolidés principaux pour l'exercice 2019 (en millions d'euros) :

RESULTATS	31/12/2019	31/12/2018	VARIATION
Revenus opérationnels	419,5	326,1	+29 %
EBITDA	124,6	75,1	+66 %
Bénéfice net - part du Groupe	102,4	56,8	+80 %
Bénéfice net par action (EUR/action)	11,66	6,47	+80 %
RCP	29,70 %	18,50 %	

BILAN	31/12/2019	31/12/2018	VARIATION
Stock	961,1	744,0	+29 %
Capitaux propres	428,2	344,7	+24 %
Dette nette	550,9	344,9	+60 %
Valeur brute de développement (en milliards d'euros)	4,5	3,8	+19 %

Les revenus opérationnels 2019 proviennent principalement des ventes résidentielles en Belgique, en France, au Luxembourg et en Allemagne (224 millions EUR), du lotissement (38 millions EUR) et de la vente de deux immeubles de bureaux (Nova et Infinity Working & Shopping) au Luxembourg (137 millions EUR). Les principaux contributeurs aux ventes résidentielles sont Nafilyan & Partners (68 millions EUR), O'Sea (25,4 millions EUR), Parc Seny (20,8 millions EUR) et Royal Louise (18,1 millions EUR) en Belgique, Infinity Living (37,2 millions EUR) au Luxembourg et Eden (17,1 millions EUR) en Allemagne.

La croissance de l'EBITDA et du revenu net découle essentiellement des revenus opérationnels et de la vente de 50 % de Möbius II à Bruxelles.

Le stock⁵ a augmenté de 217,1 millions EUR à la suite d'acquisitions de nouveaux projets en Allemagne, en France, en Belgique et au Luxembourg, ayant entraîné l'augmentation de la valeur brute de développement du portefeuille d'immobilier de plus de 939 millions EUR, pour atteindre 4,5 milliards EUR.

L'augmentation de 206 millions EUR de la dette nette découle principalement des nouvelles acquisitions réalisées en 2019, des investissements dans des projets existants, de l'acquisition des 85 % restants de Nafilyan & Partners et du paiement du dividende annuel. Il en résulte une diminution de la trésorerie de 15 millions EUR et une augmentation de la dette brute de 191 millions EUR.

⁵ La rubrique Stock comprend les immeubles de placement, les participations dans les coentreprises et entreprises associées, les avances aux coentreprises et entreprises associées, les stocks et les actifs de contrats.

B) ...GÉNÉRÉS PAR LES BONNES PERFORMANCES DE SON PORTEFEUILLE ET DES OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES

Fin 2019, le portefeuille de développement comprenait plus de 1 200 000 m² (Nafilyan & Partners compris) répartis dans six pays (Belgique, Luxembourg, Pologne, France, Espagne et Allemagne) avec une valeur de vente totale de 4,5 milliards EUR.

Belgique

En Belgique, outre les 10 projets résidentiels déjà opérationnels en 2018 et les trois projets acquis dans le cadre de l'acquisition d'Urban Living Belgium en 2018, Immobel a lancé quatre nouveaux projets résidentiels et réalisé un chiffre d'affaires de 145 millions EUR. En avril 2019, 50 % des actions de Möbius II ont été vendues à Fidentia, un gestionnaire de fonds d'investissement en immobilier.

Divers projets résidentiels d'envergure sont en cours de commercialisation et en phase de construction. Le tableau ci-dessous illustre les ventes des équipes d'Immobel :

PROJET	M ²	% VENDUS	CONSTRUCTION	ACHEVEMENT
Universalis Park	110 000 (Phase 1 : 15 000)	98 % (de la phase 1)	début T4 2015	T4 2018
O'Sea	88 500 (Phase 1 : 18 000)	86 % (de la phase 1)	début T1 2017	T4 2019
	(Phase 2 : 24 000)	22 % (de la phase 2)	début T3 2019	T4 2022
Vaartkom	13 500	100 %	début T2 2018	T3 2020
Ernest	50 000 (Phase 1 : 23 800)	100 % (de la phase 1)	début en 2014	2016
	(Phase 2 : 26 200)	97 % (de la phase 2)	début T4 2017	T2 2020
Lake Front	12 000 (Phase 1 : 7 000)	100 % (de la phase 1)	début T3 2014	T3 2016
	(Phase 2 : 5 000)	100 % (de la phase 2)	début T2 2016	T3 2018
Riverview	11 000	100 %	début T3 2015	T4 2017
Parc Seny	13 200	87 %	début T4 2017	T1 2020
Royal Louise	8 000	98 %	début T1 2018	T4 2020
Greenhill Park	6 000	87 %	début T3 2017	T1 2020
't Zout	4 700	97 %	début T4 2017	T4 2019
Tunnelplaats	26 000	60 %	début T3 2018	T2 2020
Jambes	28 400 (Phase I : 10 000)	69 %	début T2 2017	T1 2020
Bree	30 000	24 %	début T2 2019	T4 2026
Kattendijkdok	5 400	91 %	début T2 2015	T2 2018
Erpent	17 000	23 %	début T3 2018	T3 2021
Couronne	5 300	78 %	début T3 2020	T3 2022
Wavre	8 800	36 %	début T1 2019	T4 2023

Le département Landbanking (370 hectares) a vendu 154 parcelles.

Les projets de bureaux suivants sont en construction : Möbius I (28 000 m², 100 % vendus), Möbius II (32 000 m²) à Bruxelles CBD et Cala (20 000 m²) à Liège.

Les demandes de permis ont été introduites pour divers projets à ou près de Bruxelles tels que Universalis Park (57 000 m²), Brouck'R (41 000 m²), Îlot Saint-Roch (26 000 m²), Lebeau (41 500 m²), Panorama (RAC 4) (58 100 m²), Commerce 46 (14 200 m²) et Key West (61 300 m²).

Immobel a également acquis le Centre Monnaie (62 000 m²) à Bruxelles, siège actuel de Bpost et des services administratifs de la Ville de Bruxelles, en partenariat avec Whitewood, un gestionnaire d'actifs immobiliers, et DW Partners, un groupe de private equity basé aux Etats-Unis. Immobel a porté à 50 % sa participation dans le projet Key West (61 300 m²) à Anderlecht.

Luxembourg

Au Luxembourg, Immobel a réalisé un chiffre d'affaires de 174,7 millions EUR en 2019 grâce à la vente des immeubles de bureaux Nova et Infinity et à la commercialisation en cours de projets résidentiels en construction.

Le tableau ci-dessous présente différents projets résidentiels d'envergure qui sont actuellement prévendus:

Projet	m ²	% vendus	Construction	Achèvement
Livingstone	36 000	100 % (de la phase 1)	début T3 2018	T4 2020
		100 % (de la phase 2)	début T4 2018	T1 2021
Infinity	21 500	100 % (résidentiel)	début T4 2017	T3 2020
Fussbann	8 100	100 %	début T1 2017	T2 2019

Le projet Infinity Living est intégralement vendu.

Immobel Luxembourg a cédé 100 % de ses parts dans Centre Étoile S.r.l, propriétaire de l'immeuble de bureaux Nova (anciennement Centre Étoile) situé place de l'Étoile à Luxembourg, au groupe d'assurance mutualiste français Monceau Assurances. En novembre 2019, Immobel a vendu Infinity Working & Shopping (13 300 m²) à REAL I.S., un gestionnaire d'actifs immobiliers allemand, à la réception du projet.

Le projet Polvermillen (26 600 m²) est au stade de la demande de permis.

France

En France, Immobel a poursuivi l'intégration de ses activités en matière de développement résidentiel (Nafilyan & Partners) et de bureaux (Immobel France). Elle a réalisé un chiffre d'affaires de 68 millions EUR (au second semestre 2019) essentiellement grâce aux ventes résidentielles. Ce marché souffre actuellement d'un ralentissement des autorisations pour tous nouveaux projets, expliqué par les élections municipales prévues en mars 2020.

Par ailleurs, la société a acquis trois projets de bureaux à Paris Saint-Antoine (5 300 m²), Rueil Malmaison (28 000 m²) et Montrouge (8 700 m²). La demande de permis pour Montrouge a déjà été introduite.

Pologne

En Pologne, Immobel a achevé les travaux de construction de la première phase du projet Granary Island, qui est déjà prévu à 100 %. La réception provisoire des appartements a débuté. Une demande de permis de construire a été déposée pour les phases ultérieures de Granary Island (41 700 m²).

Immobel Pologne a poursuivi la construction de Central Point, un projet de bureaux appelé à être l'un des fleurons de Varsovie. À terme, ce projet proposera une surface totale de 19 000 m², dont 18 000 m² d'espaces de bureaux et 1100 m² de surfaces commerciales.

Allemagne

En Allemagne, Immobel a acquis son premier projet (Eden) dans le centre-ville de Francfort, entre le quartier des affaires, la gare et le palais des expositions. La construction du projet a débuté en octobre 2019. La commercialisation a démarré avec succès. 21 % du projet ont déjà été vendus et le chiffre d'affaires pour 2019 s'élève à 17,1 millions EUR.

En octobre 2019, Michael Henn a été nommé CEO d'Immobel Allemagne.

Espagne

Le projet d'Immobel dans le secteur des loisirs situé sur la côte Espagnole à Marbella (65 000 m²) a considérablement progressé grâce à la conclusion d'un accord avec le groupe hôtelier « Four Seasons » et à une procédure de permis qui arrive à son terme.

Pour plus d'informations à propos des projets, veuillez cliquer [ici](#).

C) UNE ÉQUIPE SOLIDE, APTE À LA CROISSANCE

Aujourd'hui, Immobel connaît une période de développement et de croissance passionnante : la société poursuit la consolidation de sa position de premier plan sur des marchés matures grâce à une expertise unique dans le domaine du développement de grands projets urbains. Elle s'est par ailleurs montrée ambitieuse en développant des activités dans des pays où elle se retrouve dans une position de challenger. Une situation qui demande une grande souplesse et un travail d'équipe efficace.

À cette fin, Immobel a pris des mesures importantes en 2019 afin que sa structure de gestion corresponde parfaitement à son ambitieux programme de croissance ainsi qu'à ses mécanismes de contrôle en interne. La société a donc recruté les meilleurs talents pour élargir son comité exécutif : Fabien Acerbis – CEO Immobel France (ancien directeur général chez Bouygues Immobilier), Johan Bohets – General Counsel / Chief Legal Officer (ancien Chief Risk Officer et membre exécutif du Conseil d'administration de Dexia), Filip Depaz – Chief Operating Officer (ancien COO et membre du Conseil d'administration de NN Insurance Belgium) et Alexis Prevot – Chief Investment Officer (ancien Senior Portfolio Manager du département Real Estate & Infrastructure de l'Abu Dhabi Investment Authority (ADIA)). L'entreprise a également nommé deux dirigeants à la tête des filiales allemande et espagnole, à savoir Michael Henn et Javier Reviriego, tous deux experts dans leurs marchés respectifs.

Depuis le 1^{er} juillet 2019, Marnix Galle, Président exécutif du Conseil d'administration, combine ses fonctions de Président exécutif avec celles de CEO du Groupe.

Le personnel d'Immobel est composé à 50 % d'hommes et à 50 % de femmes.

Enfin, Thierry Vanden Hende, ancien Directeur Général de Morgan Stanley Real Estate Fund, a rejoint et renforcé le Comité d'investissement en tant que membre externe spécialisé.

D) NOTRE CONTRIBUTION À UNE SOCIÉTÉ PLUS DURABLE

En tant qu'acteur majeur du développement urbain, Immobel a un rôle important à jouer dans le domaine de la durabilité et de la responsabilité sociale.

Le besoin important d'une approche plus durable de nos villes et d'une meilleure qualité de vie exige une intégration systématique de différentes facettes de la durabilité dans les projets. Immobel s'engage à chercher et à mettre en œuvre des initiatives permettant aux personnes de vivre et de travailler de manière plus durable, par exemple la création d'espaces verts et ouverts en milieu urbain, des solutions pour une meilleure mobilité ou encore l'optimisation de la consommation d'énergie.

En plus d'améliorer la durabilité des projets, le Groupe a reversé jusqu'à 1 %⁶ de ses bénéfices nets à des organisations et associations actives dans les domaines de la santé, de la culture et de l'inclusion sociale.

B. COMMENTAIRES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

A) INDICATEURS CLÉS

CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ PAR PAYS (MEUR)

	AVANT IFRS 11	APRES IFRS 11
Belgique	174,67	144,99
Grand-Duché du Luxembourg	204,73	174,70
France	70,26	68,23
Pologne	3,80	3,69
Allemagne	17,17	17,17
Total	470,63	408,78

ÉTAT DU STOCK CONSOLIDÉ PAR PAYS (MEUR)

	AVANT IFRS 11	APRES IFRS 11
Belgique	475,56	338,50
Grand-Duché du Luxembourg	152,12	143,60
France	117,46	117,14
Pologne	56,93	40,10
Allemagne	54,95	54,95
Espagne	3,70	0,29
Total	860,72	694,58

⁶ Moyenne sur 5 ans

B) COMPTES CONSOLIDÉS

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS EUR)

	NOTES	31/12/2019	31/12/2018
REVENUS OPÉRATIONNELS		419 547	326 131
Chiffre d'affaires	2	408 784	313 420
Autres produits opérationnels	3	10 763	12 711
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-327 192	-260 953
Coût des ventes	4	-291 027	-235 325
Frais de commercialisation	5	-3 160	-1 193
Frais d'administration	6	-33 005	-24 435
CESSION D'ENTREPRISES LIÉES		19 618	- 114
Gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées	7	19 618	- 114
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		4 985	5 285
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	7	4 985	5 285
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		116 958	70 349
Produits d'intérêt		3 240	2 099
Charges d'intérêt		-7 524	-5 215
Autres produits financiers		738	1 095
Autres charges financières		-1 782	-2 786
RÉSULTAT FINANCIER	8	-5 328	-4 807
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS		111 630	65 542
Impôts	9	-9 390	-8 629
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		102 240	56 913
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		102 240	56 913
Parts ne donnant pas le contrôle		- 196	99
PART D'IMMOBEL		102 436	56 814
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		102 240	56 913
Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats			77
Ecart de conversion			77
Autres éléments de résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats	22	- 1	45
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies	22	- 1	45
Impôts différés			
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL		- 1	122
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE		102 239	57 035
Parts ne donnant pas le contrôle		- 196	99
PART D'IMMOBEL		102 435	56 936
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE)	10	11,66	6,48
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE)	10	11,66	6,49

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS EUR)

ACTIFS	31/12/2019	31/12/2018
ACTIFS NON COURANTS	213 311	181 670
Immobilisations incorporelles	543	427
Goodwill	43 789	
Immobilisations corporelles	983	947
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	6 441	
Immeubles de placement	81 123	104 290
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	55 899	46 451
Avances aux coentreprises et entreprises associées	9 492	24 151
Autres actifs financiers non-courants	4 920	806
Actifs d'impôts différés	6 374	4 501
Autres actifs non courants	3 747	97
ACTIFS COURANTS	1 087 903	784 700
Stocks	694 580	511 837
Créances commerciales	72 516	20 734
Actifs de contrats	42 228	10 954
Créances fiscales	2 703	921
Autres actifs courants	41 937	22 562
Avances aux coentreprises et entreprises associées	77 743	46 328
Autres actifs financiers courants	50	478
Trésorerie et équivalents de trésorerie	156 146	170 886
TOTAL DES ACTIFS	1 301 214	966 370
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31/12/2019	31/12/2018
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	428 162	344 749
CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL	426 151	344 633
Capital	97 256	97 256
Résultats non distribués	328 693	247 174
Réserves	202	203
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE	2 011	116
PASSIFS NON COURANTS	523 379	332 875
Pensions et obligations similaires	633	618
Impôts différés	15 447	9 681
Dettes financières	507 008	322 040
Instruments financiers dérivés	291	536
PASSIFS COURANTS	349 673	288 746
Provisions	3 882	1 896
Dettes financières	200 063	193 749
Dettes commerciales	59 564	48 470
Passifs de contrats	5 690	7 259
Dettes fiscales	1 354	5 303
Autres passifs courants	79 120	32 069
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 301 214	966 370

C) IMMOBEL SA - COMPTES STATUTAIRES

Résultat

Le résultat opérationnel s'élève à 15,4 millions d'euros pour l'exercice précédent. Ce bénéfice est principalement généré par la vente de 50% des actions d'Immobel dans Möbius II à Fidentia.

Le résultat financier s'élève à -0,1 million d'euros, soit le montant net des frais d'intérêt sur le financement collectif (obligations et lignes d'entreprise) et les revenus d'intérêts provenant de prêts aux différentes filiales.

L'exercice de Immobel s'est terminé avec un bénéfice net de 15,3 millions d'euros.

Bilan

Le bilan total s'élève à 802,6 millions d'euros et est principalement composé d'investissements financiers dans des filiales et des créances sur ces filiales (643,4 millions d'euros), le stock de projet directement détenu par Immobel SA (54,1 millions d'euros), d'actions propres (54 millions d'euros). 2 millions) et des équivalents en espèces et en espèces (35,5 millions d'euros).

Les fonds propres s'élèvent à 300,8 millions d'euros au 31 décembre 2019. Les passifs sont principalement constitués de dettes à long terme (275 millions d'euros) et de dettes à court terme (220,9 millions d'euros).

Répartition du résultat

Le bénéfice à allouer, compte tenu du montant reporté de l'année précédente s'élève à 97,2 millions d'euros.

Compte tenu de la politique de dividende approuvée par le Conseil d'administration et des résultats au 31 décembre 2019, le Conseil d'administration propose à l'assemblée générale des actionnaires du 28 mai 2020 de distribuer un dividende brut de 2,662 euros par action en circulation pour l'année 2019, un montant qui devrait augmenter chaque année, sous réserve de l'absence d'événements exceptionnels actuellement imprévus.

Principaux risques et incertitudes

Le Groupe Immobil est confronté aux risques et aux incertitudes inhérents au secteur du développement immobilier ainsi qu'à ceux associés à la situation économique et au monde financier.

Sans que la liste soit exhaustive, nous tenons à mentionner ce qui suit en particulier :

- Risque de marché

Des changements des conditions économiques globales sur les marchés dans lesquels Immobil possède des biens peuvent avoir un impact négatif sur la valeur de son portefeuille immobilier, sur sa stratégie de développement et, partant, sur ses perspectives de croissance.

Immobil dépend des conditions économiques nationales et internationales ainsi que d'événements et circonstances affectant les marchés dans lesquels se situe son portefeuille immobilier : le marché des immeubles de bureaux et résidentiels (appartements et lotissements) en Belgique, au Luxembourg, en France, en Allemagne, en Espagne et en Pologne.

Cette diversification tant dans les métiers que les pays lui permet d'adresser des clients, des cycles économiques et des volumes de vente différents.

Les changements liés aux indicateurs-clés macroéconomiques, un ralentissement économique général ou sur (l'un) des autres marchés d'Immobil ou sur une échelle globale, pourraient entraîner une baisse de la demande en immeubles de bureaux et biens résidentiels ou en terrains à bâtir, un accroissement des taux d'inoccupation et une multiplication du risque de défaillance des prestataires de services, des constructeurs, des locataires et autres contreparties, qui pourraient chacun exercer un impact matériel négatif sur la valeur du portefeuille immobilier d'Immobil, et partant, sur ses perspectives de développement.

Immobil a réparti son portefeuille de projets en cours de développement ou à développer de façon à essayer de limiter l'impact de la dégradation du marché immobilier via une répartition dans le temps et la nature des projets.

- Risque opérationnel

Immobil pourrait ne pas réussir à céder une partie ou la totalité de ses projets immobiliers.

Les revenus d'Immobil sont tributaires des cessions de projets immobiliers. Par conséquent, les résultats d'Immobil peuvent varier sensiblement d'une année à l'autre selon le nombre de projets qui peuvent être mis en vente et qui peuvent être vendus l'année donnée.

De plus, rien ne garantit qu'Immobil trouvera acquéreur pour la cession de ses actifs ou que le prix de cette cession atteindra un certain niveau. L'incapacité d'Immobil à conclure des ventes peut générer des variations significatives des résultats.

La diversification menée depuis quelques années par Immobil et la fusion avec ALLFIN lui a permis de réduire sa concentration et donc son exposition aux bureaux à Bruxelles avec un portefeuille accru en résidentiel et lotissements, devant lui procurer une base de revenus et de cash-flow réguliers.

La stratégie de développement immobilier adoptée par Immobil peut s'avérer inappropriée.

En ce qui concerne les investissements de développement immobilier, Immobil procède à une série d'estimations quant aux conditions économiques, du marché et autres, dont des estimations relatives à la valeur (potentielle) d'un bien et au retour sur investissement potentiel. Ces estimations pourraient s'avérer différentes de la réalité, rendant la stratégie d'Immobil inappropriée, avec pour conséquence des effets négatifs pour les activités, les résultats d'exploitation, la situation et les perspectives financières d'Immobil.

Immobil a une approche prudente dans l'acquisition et le développement de nouveaux projets avec des critères de sélection précis. Chaque investissement suit un processus clair et strict d'approbation.

Les projets de développement d'Immobil pourraient être confrontés à des retards et d'autres difficultés.

Avant d'acquiescer un nouveau projet, Immobil procède à des études quant à sa faisabilité en termes urbanistiques, technologiques, environnementaux et financiers, généralement en faisant appel à des consultants spécialisés. Ces projets sont néanmoins toujours sujets à divers risques, qui chacun pourraient provoquer un retard de livraison d'un projet et partant, augmenter son délai de vente, un dépassement de budget, entraîner la perte ou la diminution des revenus escomptés d'un projet ou, dans certains cas, y mettre carrément un terme.

Les risques liés à ces activités incluent, sans restriction : (i) des retards résultant notamment de conditions climatiques défavorables, de conflits sociaux, de l'avancement des travaux, de l'insolvabilité des entrepreneurs, de pénuries d'équipement ou de matériaux de construction, d'accidents ou de problèmes techniques imprévus ; (ii) des difficultés d'obtention de permis d'occupation ou d'autres autorisations requises pour la réalisation du projet ; (iii) d'un refus d'approuver les plans de

développement par les services d'urbanisme des pays dans lesquels Immobel est active ; (iv) des demandes émanant des services d'urbanisme de modifier les plans existants ; (v) de l'intervention de groupes de pression lors de l'enquête publique ou dans d'autres circonstances; et (vi) des taux d'occupation, revenus effectifs de la vente des biens ou valeurs réelles inférieurs aux prévisions à l'issue du projet.

Compte tenu de ces risques, Immobel ne peut avoir l'assurance que tous ses projets de développement (i) peuvent être réalisés dans les délais prévus, (ii) peuvent être réalisés dans le respect des budgets prévus ou (iii) peuvent être réalisés tout court. C'est dans le cadre de la gestion de ce risque entre autres qu'Immobel a accru sa diversification métiers/pays/clients qui permet ainsi de réduire la concentration d'un projet ou l'autre.

En outre, Immobel possède certains projets pour lesquels un bien en développement est pré-loué ou pré-vendu à une tierce partie et pour lesquels Immobel pourrait encourir une responsabilité importante si et lorsque de tels projets ne sont pas réalisés dans les délais convenus.

[Immobel pourrait être tenue pour responsable de facteurs environnementaux liés à son portefeuille de développement immobilier.](#)

Les activités et le portefeuille de développement immobilier d'Immobel sont soumis, dans les pays où elle est active, à diverses lois et réglementations de protection de l'environnement, y compris et sans restriction, la réglementation de la qualité de l'air, du sol et de l'eau, des contrôles portant sur des substances dangereuses ou toxiques et des directives touchant à la santé et la sécurité.

De telles lois et réglementations pourraient aussi nécessiter l'obtention par Immobel de certains permis ou licences, qu'elle pourrait ne pas obtenir dans les délais, voire pas du tout. Immobel pourrait se voir contrainte de payer des coûts de dépollution (et dans certaines circonstances, des frais de traitement) pour un quelconque bien contaminé dont elle est ou aurait été propriétaire.

En tant que promoteur immobilier, Immobel pourrait également être exposée à des amendes ou d'autres pénalités pour tout écart aux réglementations environnementales et pourrait être amenée à déboursier des frais d'assainissement. Les biens contaminés pourraient en outre subir une dépréciation de valeur.

[Immobel pourrait perdre ses principaux dirigeants et son personnel-clé ou ne pas parvenir à recruter et conserver du personnel compétent.](#)

La perte de son équipe de direction et d'autres membres-clés du personnel ou l'incapacité à recruter et conserver du personnel compétent pourrait menacer la capacité d'Immobel à réaliser avec succès ses stratégies commerciales.

Immobel pense que ses performances, sa réussite et sa capacité à atteindre ses objectifs stratégiques dépendent de sa capacité à conserver ses cadres et les membres de son équipe de direction qui disposent d'une expérience des marchés et des activités propres à Immobel. Immobel pourrait éprouver des difficultés à recruter des employés ad hoc, tant pour étendre ses activités qu'en vue de remplacer ceux qui souhaiteraient démissionner. De même, le recrutement d'employés ad hoc pourrait impliquer des frais onéreux, tant en termes de salaires que de programmes de gratification.

La perte inopinée d'un ou plusieurs de ces collaborateurs-clés ainsi que toute perception négative du marché ou du secteur résultant d'une telle perte pourraient avoir un impact matériel négatif sur les activités, les résultats d'exploitation, la situation et les perspectives financières d'Immobel.

La gestion de ses équipes dirigeantes, tant en Belgique, Luxembourg, en France, en Allemagne, en Espagne et en Pologne, fait ainsi l'objet d'un suivi régulier par le CEO et le Comité de Nomination, organe du Conseil d'Administration.

[Immobel encourt le risque de litiges, y compris de réclamations de garanties potentielles liées à la location, au développement et à la vente de biens immobiliers.](#)

Dans le cours normal des activités d'Immobel, des actions en justice, plaintes à l'encontre et émanant d'Immobel et de ses filiales et des procédures d'arbitrage impliquant Immobel et ses filiales ne sont pas à exclure. Immobel pourrait encourir d'autres litiges initiés par des vendeurs ou acquéreurs de biens, locataires, contractants et sous-contractants, (ex-) employés ou d'autres tiers.

En particulier, Immobel pourrait encourir des réclamations de garantie résultant de défauts de qualité ou de vices de titre liés à la location et à la vente de ses biens. Cette responsabilité pourrait s'appliquer à des vices de construction inconnus d'Immobel mais qui auraient pu, ou auraient dû, être révélés.

Immobel pourrait également encourir des réclamations émanant d'acquéreurs de ses biens et résultant d'assurances et de garanties sur ces biens données par Immobel au moment de la cession.

Immobel veille à gérer ces risques par une politique systématique de souscription des couvertures d'assurances adéquates.

[Immobel s'expose à un risque en termes de liquidités et de financement.](#)

Immobel s'expose à un risque en termes de liquidités et de financement qui pourrait résulter d'un manque de fonds en cas de non-renouvellement ou d'annulation de ses contrats de financement en cours ou d'incapacité de sa part à trouver de nouveaux financements.

Immobel n'initie pas le développement de projets si le financement de celui-ci n'est pas assuré pour sa durée de développement estimée, tant via des sources internes qu'externes.

Immobel se finance auprès de plusieurs partenaires bancaires belges de premier plan avec qui il entretient de longue date une relation forte et de confiance réciproque.

Immobel s'expose à un risque lié au taux d'intérêt susceptible d'avoir un impact matériel sur ses résultats financiers.

En raison de son endettement actuel et futur, Immobel est soumise à une variation à court ou long terme des taux d'intérêts, aux marges de crédit prélevées par les banques et aux autres termes de financement.

Le financement d'Immobel est principalement assuré sur la base de taux d'intérêts à court terme (basés sur les taux Euribor pour 1 à 12 mois), à l'exception des émissions obligataires de 2017, 2018 et 2019 qui sont à taux fixe. Dans le cadre d'un programme global de couverture de gestion des risques, Immobel a instauré une politique visant à mettre le cas échéant en place une couverture adéquate contre les risques liés aux taux d'intérêts sur ses dettes au moyen d'instruments financiers.

Les études de faisabilité de chaque projet sont basées sur des prévisions de taux sur le long terme.

Immobel s'expose à un risque de taux de change qui pourrait avoir un impact matériel sur ses résultats et sa position financière.

Suite à son introduction sur le marché polonais, Immobel s'expose à des risques liés aux taux de change, à savoir le risque lié aux transactions en devises étrangères et le risque de conversion des devises.

Immobel veille ainsi quand c'est possible à mener en EUR l'ensemble de ses opérations hors de la zone Euro, via des contrats d'achat, de location et de vente libellés pour l'essentiel en EUR.

Immobel s'expose au risque réglementaire.

Tout projet de développement est soumis à l'obtention du permis d'urbanisme, de lotir, d'urbanisation, de bâtir et d'environnement. Un retard dans l'octroi de ces permis ou le non-octroi de tels permis pourraient avoir un impact sur les activités d'Immobel.

Par ailleurs, l'octroi d'un permis ne veut pas dire qu'il est immédiatement exécutoire. Il peut faire l'objet de recours.

De plus, Immobel doit respecter plusieurs règles d'urbanisme. Les autorités ou administrations pourraient procéder à une révision/modification de ces règles, ce qui pourrait avoir un impact matériel sur les activités d'Immobel.

Immobel s'expose au risque de contrepartie.

Immobel entretient des liens contractuels avec diverses parties, telles que partenaires, investisseurs, locataires, contractants, institutions financières et architectes. L'incapacité de l'une de ses contreparties à satisfaire à ses obligations contractuelles pourrait avoir un impact sur les activités et la situation financière d'Immobel. Immobel accorde une attention particulière, par le biais d'études ad hoc, au choix de ses contreparties.

Des modifications des règles de fiscalité directe ou indirecte pourraient avoir un impact sur la situation financière d'Immobel.

Immobel est active en Belgique, au Luxembourg, en France et en Pologne. Des changements des législations relatives aux règles de fiscalité directe et indirecte pourraient avoir un impact sur la situation financière d'Immobel.

Immobel est exposée au risque lié à l'établissement de l'information financière

L'établissement de l'information financière que cela soit en termes d'adéquation des systèmes, de remontée et de compilation de l'information financière, de prise en compte de variations de périmètre ou d'évolutions de normes comptables est un enjeu majeur pour Immobel, qui plus est étant donné la complexité du Groupe et le nombre de ses filiales. Veuillez également mentionner dans ce risque la complexité du Groupe Immobel est active en Belgique, au Luxembourg, en France, en Allemagne, en Espagne et en Pologne. Des équipes compétentes en charge de la produire et des outils et systèmes adaptés doivent permettre d'éviter que cette information financière ne soit pas produite dans les temps ou présente des manquements quant à la qualité requise.

II. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE DE L'EXERCICE (art. 3:6 §1, 2° et art. 3:32, 2° CSA)

Le Covid-19 a un impact sur l'activité de l'entreprise en 2020 et sur le secteur dans son ensemble, principalement en ce qui concerne les ventes résidentielles, les travaux de construction et l'obtention de nouveaux permis, qui ont fortement ralenti depuis que les gouvernements ont imposé des confinements sur des marchés tels que la Belgique et la France. Afin de faire face à ce changement soudain des conditions de marché, la société dispose d'une trésorerie de plus de EUR 130 millions à fin mars 2020, de lignes de crédit corporate disponibles de EUR 30 millions et d'une marge importante sur ses principales conventions de dette. Par ailleurs, elle a mis en place un programme d'économies réduisant substantiellement la structure de coûts fixes de l'entreprise.

La société n'est actuellement pas en mesure d'évaluer l'ampleur et la durée de ce ralentissement économique, mais il est très probable que les confinements imposés et le ralentissement économique auront un impact négatif sur les résultats de l'entreprise.

III. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA SOCIETE (art. 3:6 §1, 3° et 3:32, 3° CSA)

Jugements et estimations importants

Nous renvoyons à la note relative au Covid-19 à la rubrique « Événements postérieurs à la clôture ». L'épidémie de Covid-19 est traitée à titre d'événement postérieur à la clôture pour les états financiers courants. Par conséquent, les jugements et estimations importants formulés lors de la rédaction des états financiers ne tiennent pas compte du ralentissement de la conjoncture économique causée par le Covid-19.

Continuité d'exploitation

Compte tenu de l'impact du Covid-19 sur la conjoncture économique et sur la performance financière actuelle de la société, le Conseil d'administration a réévalué l'hypothèse de continuité d'exploitation de la société le 17 avril 2020 sur la base d'un test de résistance réalisé par la société.

Le Covid-19 a un impact sur l'activité de l'entreprise en 2020 et sur le secteur dans son ensemble, principalement en ce qui concerne les ventes résidentielles, les travaux de construction et l'obtention de nouveaux permis, qui ont fortement ralenti depuis que les gouvernements ont imposé des confinements sur des marchés tels que la Belgique et la France. Afin de faire face à ce changement soudain des conditions de marché, la société dispose d'une trésorerie de plus de EUR 130 millions à fin mars 2020, de lignes de crédit corporate disponibles de EUR 30 millions et d'une marge importante sur ses principales conventions de dette. Par ailleurs, elle a mis en place un programme d'économies réduisant substantiellement la structure de coûts fixes de l'entreprise.

Bien que la société ne rencontre actuellement aucune difficulté pour obtenir de nouveaux financements de projets, ce test de résistance révèle que le principal risque pour la société pourrait résider dans la disponibilité de nouveaux financements de projets (ou leur renouvellement) afin de financer ses activités en cours. Toutefois, dans un tel scénario défavorable, la société serait toujours en mesure de contrôler ses sorties de trésorerie en ralentissant le lancement ou le développement de nouveaux projets et, à ce titre, de garantir l'hypothèse de continuité d'exploitation au cours des 12 prochains mois.

Sur la base des lignes de crédit disponibles et confirmées et de la trésorerie disponible et compte tenu du test de résistance, le Conseil d'administration est d'avis que la société est en mesure de maintenir l'hypothèse de continuité d'exploitation.

IV. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE & DEVELOPPEMENT (art. 3:6 §1, 4° et art. 3:32, 4° CSA)

Pour autant que de besoin, le conseil d'administration rappelle que, vu la nature de son activité, la Société n'a exercé aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clôturé.

V. UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS (art. 3:6 §1, 8° et art. 3:32, 5° CSA)

Le conseil d'administration confirme qu'Immobilier a utilisé des instruments financiers destinés à couvrir une hausse éventuelle des taux d'intérêts. La valeur de marché de ces instruments financiers s'élève à 0,3 MEUR au 31 décembre 2019.

VI. JUSTIFICATION DE L'INDEPENDANCE ET DE LA COMPETENCE D'AU MOINS UN MEMBRE DU COMITE D'AUDIT & FINANCIER (art. 3:6 §1, 9° et art. 3:32, 6° CSA)

Mesdames Astrid DE LATHAUWER⁷ et Karin KOKS – van der SLUIJS ainsi que Messieurs Pierre NOTHOMB⁸ et Wolfgang de LIMBURG STIRUM⁹ administrateurs depuis respectivement le 26 août 2015, le 17 novembre 2016, le 25 septembre 2015 et le 1^{er} janvier 2019 répondent à tous les critères d'indépendance mentionnés tant à l'art. 7:87 CSA qu'à la disposition 3.5 du Code 2020 et siègent au conseil d'administration et au comité d'audit & financier d'Immobilier en qualité d'administrateurs indépendants. Ils détiennent des diplômes universitaires, occupent des fonctions d'administrateur dans des groupes internationaux et, à ce titre, exercent des mandats au sein de comités d'audit d'autres sociétés et organisations.

VII. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Pour autant que de besoin, le conseil d'administration rappelle :

- qu'Immobilier n'a pas établi de succursales (art. 3:6 §1, 5° CSA) et
- que, compte tenu des résultats de la Société, il n'y a pas lieu de justifier l'application des règles comptables de continuité (art. 3:6 §1, 6° CSA).

Au sujet de l'information à insérer en vertu de l'art. 3:6 §1, 7° du CSA, le conseil d'administration signale :

- qu'au cours de l'exercice écoulé le conseil d'administration de la Société n'a pas décidé d'augmenter le capital d'Immobilier dans le cadre du capital autorisé (art. 7:203 CSA) ;
- que ni Immobilier, ni aucune filiale directe, ni aucune autre personne agissant en son nom propre mais pour le compte d'Immobilier ou d'une filiale directe n'a acquis ou vendu de parts d'Immobilier (art. 7:220 CSA), à l'exception des achats et ventes d'actions

⁷ en qualité de représentant permanent de ADL CommV.

⁸ en qualité de représentant permanent de ARFIN SRL.

⁹ en qualité de représentant permanent de LSIM SA.

propres opérées dans le cadre de la mise en œuvre du contrat de liquidité conclu avec Kepler Cheuvreux, en vigueur jusqu'au 27 mars 2019.

VIII. APPLICATION DES PROCEDURES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS / « CORPORATE OPPORTUNITIES »

Le conseil d'administration signale qu'au courant de l'exercice sous revue il a appliqué la procédure de conflit d'intérêts prescrite par l'ancien article 523 C. Soc. (Actuel article 7 :96 CSA) à une reprise, tandis que les procédures prévues par l'ancien article 524 C. Soc. (actuel article 7 :97 CSA) ainsi qu'en matière de «Corporate Opportunities» n'ont pas dû être mises en œuvre.

Le conseil d'administration rappelle qu'il a engagé la procédure de conflit d'intérêts en rapport avec les décisions suivantes :

- d'une part, la signature d'un "accord de fin de rémunération" ("*End-remuneration agreement*") avec le CEO, M. Alexander Hodac, représentant permanent de AHO Consulting bvba ; et
- d'autre part, en conséquence, la révision de la rémunération du président exécutif, M. Marnix Galle, représentant permanent de A³ Management bvba, société liée à l'actionnaire de référence d'Immobel, et plus particulièrement suite à la décision du comité de nomination de proposer à ce dernier de cumuler ses fonctions avec celles de CEO du Groupe à compter du 1^{er} juillet 2019, suite au départ de M. Hodac (voir résolutions ci-dessous).

Extraits du procès-verbal de la réunion du conseil d'administration en date du 22 mai 2019

(...)

"Point 9.b CEO – Fin de contrat

Avant le début de la délibération, Alexander Hodac a déclaré avoir un conflit d'intérêts potentiel, tel que défini à l'article 523 du Code des sociétés (article 7:96 du Nouveau Code des sociétés), en ce qui concerne l'ordre du jour.

Ce conflit d'intérêts potentiel est dû au fait que AHO Consulting bvba, représentée par Alexander Hodac, en tant que CEO actuel, est le bénéficiaire de la convention de fin de rémunération (« end-remuneration agreement ») soumis pour décision au conseil d'administration.

Conformément à l'article 523, le commissaire de la société sera informé de l'existence du conflit d'intérêts.

Alexander Hodac a quitté la réunion. Il n'a pas participé aux délibérations ni aux résolutions.

Résolution : Sur recommandation du comité de rémunération, les administrateurs ont approuvé et ratifié la décision de mettre fin à la convention avec la société représentée par le CEO, tel que signé par le président exécutif du conseil et la présidente du comité de rémunération.

(...)

Point 9.e Nouveau CEO – Proposition de rémunération.

Avant le début de la délibération, A3 Management bvba, représentée par Marnix Galle, a déclaré avoir un potentiel conflit d'intérêts, tel que défini par l'article 523 du Code des Sociétés (article 7:96 du Nouveau Code des Sociétés), en ce qui concerne l'Ordre du Jour.

Ce potentiel conflit d'intérêts résulte du fait que A3 Management bvba, représentée par Marnix Galle, en qualité d'administrateur exécutif de la Société, sera appelée à exercer les fonctions d'Alexander Hodac et à devenir CEO, et sera bénéficiaire de la rémunération soumise à la décision du conseil d'administration.

Conformément à l'article 523, le commissaire de la société sera informé de l'existence du conflit d'intérêts.

Marnix Galle et Alexander Hodac ont quitté la réunion. Ils n'ont pas participé aux délibérations ni aux résolutions.

La présidente du comité de rémunération a déclaré avoir demandé à Russel Reynolds la réalisation d'une étude pour le CEO d'IMMOBEL, en ciblant les sociétés cotées en bourse qui disposent de données publiques sur la rémunération des CEO, la gestion et le développement d'actifs immobiliers, sociétés familiales et une présence géographique comparable (Belux, France, Allemagne, Pologne, Espagne). Le benchmark portait sur le salaire de base, les primes, les actions et autres.

Les administrateurs ont discuté de la recommandation pour le nouveau CEO, Marnix Galle, sans composante LTI, puisqu'il est un actionnaire de référence, ainsi que de la proposition prévoyant l'éventualité qu'un CEO externe soit attiré, le même niveau de rémunération totale devrait inclure une composante en actions.

Résolution : Sur recommandation du comité de rémunération, le conseil d'administration a décidé d'accorder à Marnix Galle, président exécutif du conseil, également CEO, sur une base annuelle, à partir du 1^{er} juillet 2019, une rémunération totale en espèces de EUR 960 000 (à condition que la rémunération variable soit atteinte à 100 %), composée de :

- une rémunération de base de 640 000 EUR; et
- une rémunération variable de 320 000 EUR (soit 50 % de la rémunération de base - prime cible si les objectifs sont atteints à 100 %, les principes de calcul et de paiement étant les mêmes que ceux en vigueur, sans limite de durée) liée aux critères de performance décidés par le conseil d'administration.

Résolution : Compte tenu des résolutions ci-dessus, le conseil d'administration a mandaté :

- le comité de nomination et le comité de rémunération à préparer un amendement à l'actuelle convention de management avec le président exécutif, exerçant la fonction de CEO,
- ADL Comm. V, représentée par Astrid De Lathauwer, et Arfin sprl, représentée par Pierre Nothomb, pour finaliser et signer l'avenant à la convention de management avec le président exécutif, agissant en qualité de CEO, avec effet au 1^{er} juillet 2019;
- ADL Comm. V, représentée par Astrid De Lathauwer, et Arfin sprl, représentée par Pierre Nothomb, pour modifier, finaliser et envoyer, si nécessaire, le courrier relatif à la mise à jour des KPI (« *Updated KPI letter* ») au président exécutif du conseil agissant en qualité de CEO.

Marnix Galle et Alexander Hodac ont rejoints la réunion.

(...)

IX. DECLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE (art. 3:6 §2 CSA), COMPRENANT LE RAPPORT DE REMUNERATION (art. 3:6 §3 CSA) ET LA DESCRIPTION DES SYSTEMES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES (art. 3:32, 7° CSA)

La Déclaration de Gouvernance d'Entreprise fait partie intégrante de ce Rapport de Gestion.

X. OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION

En application de 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 d'Immobel expose que les informations suivantes pourraient avoir une incidence en cas d'O.P.A. (les autres éléments étant actuellement non-applicables pour Immobel) :

1° le capital s'élève à 97.356.533,86 EUR représenté par 9.997.356 actions, sans mention de valeur nominale, représentant chacune une partie égale du capital (art. 4 des Statuts).

2° le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social à concurrence d'un montant maximum de 97.000.000,00 EUR (art. 13 des Statuts), étant rappelé que l'exercice de ce pouvoir est limité en cas d'offre publique d'acquisition par l'article 7:202 CSA- le conseil d'administration est autorisé, pour une durée de 3 ans à compter de la publication au Moniteur belge de celle-ci à acquérir et à aliéner des actions de la société lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter un dommage grave et imminent (art. 14 des Statuts) ;

3° en ce qui concerne la nomination et le remplacement des membres du conseil d'administration, les statuts précisent qu'il se compose de 5 Membres au moins, nommés par l'assemblée générale, sur proposition du comité de nomination, et pour une durée de 4 ans au plus;

4° pour les modifications des statuts, il n'y a pas de réglementation autre que celle déterminée par le Code des Sociétés et des Associations.

XI. ADMINISTRATION & CONTRÔLE DE LA SOCIETE – COMITE EXECUTIF

C. CONSEIL D'ADMINISTRATION

Dans la mesure du nécessaire, il est rappelé aux actionnaires que la société AHO CONSULTING SRL¹⁰ a démissionné de ses fonctions d'administrateur et CEO du Groupe avec effet au 1^{er} juillet 2019, conformément à son engagement de rester trois ans après la fusion avec Allfin. Ses fonctions de CEO ont été reprises par le président exécutif du conseil, A³ MANAGEMENT SRL¹¹ qui combine cette fonction avec celle de CEO depuis le 1er juillet 2019.

Il vous sera proposé lors de l'assemblée générale ordinaire du 28 mai prochain, d'élire définitivement la société PIERRE NOTHOMB SRL¹² en vue d'achever le mandat de la société ARFIN SRL¹³, jusqu'à l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2024.

Par ailleurs, lors de cette même assemblée générale vous aurez à vous prononcer sur le renouvellement de mandat des sociétés ADL CommV¹⁴ et LSIM SA¹⁵ ainsi que de Mme Karin KOKS-van der SLUIJS, pour une période de 4 ans expirant lors de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2024.

¹⁰ Représentée par son représentant permanent, Monsieur Alexander HODAC.

¹¹ Représentée par son représentant permanent, Monsieur Marnix GALLE.

¹² Représentée par son représentant permanent, Monsieur Pierre NOTHOMB.

¹³ Représentée par son représentant permanent, Monsieur Pierre NOTHOMB.

¹⁴ Représentée par son représentant permanent, Mme Astrid DE LATHAUWER.

¹⁵ Représentée par son représentant permanent, Monsieur Wolfgang de LIMBURG STIRUM.

Au vu des critères d'indépendance repris à l'article 7:87 CSA et à la disposition 3.5 du Code 2020, il vous sera également proposé de confirmer :

- Madame Karin KOKS-van der SLUIJS en qualité d'administrateur indépendant, laquelle répond à l'ensemble des critères d'indépendance énoncés par lesdites dispositions ;
- la société ADL CommV¹⁶ en qualité d'administrateur indépendant, laquelle répond à l'ensemble des critères d'indépendance énoncés par lesdites dispositions ;
- la société LSIM SA¹⁷ en qualité d'administrateur indépendant, laquelle répond à l'ensemble des critères d'indépendance énoncés par lesdites dispositions ; et
- la société PIERRE NOTHOMB SRL¹⁸ en qualité d'administrateur indépendant, laquelle répond à l'ensemble des critères d'indépendance énoncés par lesdites dispositions.

D. COMMISSAIRE

Lors de cette même assemblée générale, il vous sera également demandé de vous prononcer sur le renouvellement de mandat du commissaire, la SCRL Deloitte Réviseurs d'Entreprises. Il est proposé de renouveler son mandat de commissaire pour une nouvelle période de 3 ans, expirant après l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2023, moyennant des honoraires de 132 000 EUR (hors frais et débours) par an, indexable annuellement. Le commissaire sera représenté par Monsieur Kurt DEHOORNE en qualité d'associé responsable.

E. COMITÉ EXÉCUTIF

Il vous est également rappelé que les fonctions exercées par Monsieur Alexander HODAC* en qualité de membre (et président) du comité exécutif d'Immobel ont pris fin le 30 juin 2019. Le conseil lui exprime ses remerciements.

Lors des réunions du conseil d'administration du 22 mai 2019 et 17 septembre 2019, Messieurs Johan BOHETS*, Filip DEPAZ* et Alexis PREVOT* ont été appelés à siéger en tant que nouveaux membres du comité exécutif. En outre, le président exécutif, Monsieur Marnix GALLE*, assure la présidence du comité exécutif depuis le 1^{er} juillet 2019, composé comme suit:

- Marnix GALLE*, Président du Comité Exécutif ;
- Adel YAHIA*, Chief Development Officer;
- Karel BREDA*, Chief Financial Officer;
- Alexis PREVOT*, Chief Investment Officer;
- Filip DEPAZ*, Chief Operational Officer;
- Johan BOHETS*, General Counsel,
- Fabien ACERBIS¹⁹, CEO Immobel France, et
- Olivier BASTIN²⁰, CEO Immobel Luxembourg.

* Agissant pour le compte d'une société.

* * *

Nous vous demandons donc d'approuver les modalités de ce rapport et d'accorder la décharge aux membres du Conseil et au vérificateur statutaire.

* * *

Convenu lors de la réunion du conseil d'administration le 17 avril 2020.

PIERRE NOTHOMB SRL
représenté par Pierre Nothomb
Directeur

A³ MANAGEMENT BV
représenté par Marnix Galle
Président du Conseil d'administration

¹⁶ Représentée par son représentant permanent, Mme Astrid DE LATHAUWER.

¹⁷ Représentée par son représentant permanent, M. Wolfgang de LIMBURG STIRUM.

¹⁸ Représentée par son représentant permanent, M. Pierre NOTHOMB.

¹⁹ Depuis le 1er janvier 2020.

²⁰ Depuis le 1er janvier 2020.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE



Immobel adhère aux principes de Gouvernance d'Entreprise contenus dans le Code belge de Gouvernance d'Entreprise¹ publié le 12 mars 2009 (ci-après Code 2009), étant entendu que le nouveau Code de Gouvernance d'Entreprise² s'appliquera pour la première fois, en ce qui concerne Immobel, à l'exercice social ayant débuté le 1er janvier 2020.

Immobel estime que sa Charte de Gouvernance d'Entreprise ainsi que la présente Déclaration de Gouvernance d'Entreprise reflètent à la fois l'esprit et les prescriptions du Code 2009.

La Charte de Gouvernance d'Entreprise décrit de manière détaillée la structure de gouvernance de l'entreprise, les politiques et procédures de la Société en matière de gouvernance. Cette Charte peut être consultée sur le site Internet de la Société à l'adresse www.immobelgroup.com.

En matière de politique de diversité, le Conseil d'Administration d'Immobel tient à préciser qu'il remplit les critères qu'au moins un tiers des Membres soient de sexe différent. Plus d'informations en matière de diversité sont reprises sous le point : III. Réglementations et Procédures (cfr. infra).

Cette section du Rapport Financier Annuel comprend des informations concernant la pratique par Immobel des principes de gouvernance au cours de l'exercice écoulé.

¹ Disponible sur le site Internet de GUBERNA : www.guberna.be.

² Tel que publié au *Moniteur belge* en date du 17 mai 2019.

I. ORGANES DE DÉCISION (AU 10 MARS 2020)

A. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

A) COMPOSITION

Nom <i>Fonction</i>	Date première nomination	Fin mandat	Adresse professionnelle	Mandats d'Administrateur dans d'autres sociétés cotées
Marnix GALLE ³ <i>Président Exécutif</i>	25/09/2014	AGO 2022	Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles	Néant
Astrid DE LATHAUWER ⁴ <i>Administrateur (Indépendant)</i>	26/08/2015	AGO 2020	c/o Ontex BV – Aalst Office, Korte Keppestraat 21, 9320 Erembodegem	Etablissements Fr. Colruyt - Etablissements Fr. Colruyt NV, cotée sur Euronext Bruxelles
Wolfgang de LIMBURG STIRUM ⁵ <i>Administrateur (Indépendant)</i>	01/01/2019	AGO 2020	c/o Ergon Capital Advisors SA/ NV, Avenue Marnix 24, 1000 Bruxelles	Néant
Karin KOKS - van der SLUIJS <i>Administrateur (Indépendant)</i>	17/11/2016	AGO 2020	't Breede Weer 10, 2265 EH Leidschendam (Nederland)	NSI N.V., cotée sur Euronext Amsterdam
Pierre NOTHOMB ⁶ <i>Administrateur (Indépendant)</i>	25/09/2015	AGO 2023	c/o Deminor SA/NV Rue Joseph Stevens 7, 1000 Bruxelles	Néant
Michèle SIOEN ⁷ <i>Administrateur</i>	20/12/2018	AGO 2021	c/o Sioen Industries NV Fabriekstraat 23, 8850 Ardoois	Sioen Industries NV, D'Ieteren SA/NV et Sofina SA, toutes cotées sur Euronext Bruxelles
Annick VAN OVERSTRAETEN ⁸ <i>Administrateur (Indépendant)</i>	28/09/2016	AGO 2022	c/o Lunch Garden SA/NV Avenue des Olympiades 2, 1140 Bruxelles	Néant

³ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Marnix GALLE agit en qualité de représentant permanent de la société A³ Management SRL.

⁴ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Mme Astrid DE LATHAUWER agit en qualité de représentant permanent de la société ADL CommV.

⁵ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Wolfgang de LIMBURG STIRUM agit en qualité de représentant permanent de la société LSIM SA.

⁶ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Pierre NOTHOMB agit en sa qualité de représentant permanent de la société ARFIN SRL.

⁷ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Mme Michèle SIOEN agit en sa qualité de représentant permanent de la société M.J.S. Consulting SRL.

⁸ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Mme Annick VAN OVERSTRAETEN agit en sa qualité de représentant permanent de la société A.V.O. - Management SRL.

Les « curriculum vitae » peuvent être résumés comme suit :

Marnix GALLE, 56 ans, après ses études d'économie à la Tulane University à New Orleans, en Louisiane, aux États-Unis, il a commencé sa carrière professionnelle en 1987 chez Cegos Belgique en qualité de consultant. Marnix a fait ses premiers pas dans le secteur de l'immobilier en 1989 (portefeuille familial). Après avoir développé sa propre société Allfin (°2001) et en avoir fait l'un des groupes prépondérants de développement immobilier en Belgique, Allfin Group a pris, en 2014, une participation de 29 % dans Immobel, cotée en bourse sur Euronext depuis 1863. Après la fusion entre Allfin Group et Immobel en 2016, il est devenu président exécutif du nouveau groupe. Marnix a également été président de Urban Land Institute Belgique (2015-2018), ainsi qu'Administrateur, Membre et Trustee de diverses associations de premier plan, européennes et américaines.

Astrid DE LATHAUWER, 56 ans, après avoir étudié l'histoire de l'art à Gand et la politique internationale ainsi que les sciences diplomatiques à la KU Leuven, Madame De Lathauwer a démarré sa carrière chez Monsanto, tout d'abord au département Marketing et ensuite en tant que responsable des ressources humaines pour l'Europe de l'Est. Elle a rejoint ensuite AT&T, où elle a exercé diverses fonctions en Europe et aux États-Unis pendant huit ans. En 2000, elle est revenue en Belgique et est entrée chez Belgacom, où elle est devenue Executive Vice-President Human Resources pour l'ensemble du Groupe en 2003. De janvier 2012 à septembre 2014, elle a travaillé chez Acerta en tant que Directrice Générale de la branche Acerta Consult. Depuis octobre 2014, elle est Group HR Director du groupe Ontex. Elle est également administratrice indépendante du Groupe Colruyt depuis septembre 2011.

Wolfgang de LIMBURG STIRUM, 48 ans, est titulaire d'un MBA de la Booth School of Business de l'Université de Chicago (États-Unis), d'un bachelier en ingénieur de gestion et d'un Master en économie appliquée et gestion de la Louvain School of Management (Belgique). En vingt ans, il s'est forgé une solide expérience dans les domaines de la finance et du private equity en Europe et aux États-Unis, en investissant dans de nombreux secteurs, tels que les soins de santé, les produits chimiques spécialisés, les produits industriels de niche, les services, les loisirs et les médias. Depuis 2005, il est Managing Partner d'Ergon Capital Partners, un fonds de private equity actif dans le segment « mid-market », qui gère un portefeuille de près de 1 milliard d'euros. Avant cela, il a passé la majeure partie de sa carrière dans le secteur de la banque d'investissement (fusions et acquisitions) chez Lehman Brothers à New York et à Londres, où il est devenu co-head de l'équipe européenne M&A Healthcare. Il est actuellement aussi administrateur chez Keesing Media Group, Sausalitos, Opseo, Looping Group, SVT et VPK Packaging Group.

Karin KOKS - van der SLUIJS, 51 ans, est titulaire d'un baccalauréat en économie commerciale de la Hoge School voor Economische Studies de Rotterdam et d'une maîtrise en économie d'entreprise de l'Université Erasme de Rotterdam. Elle est aussi analyste financière agréée (CFA). Au cours de ses plus de 25 années d'expérience, elle a occupé de nombreux postes de direction dans le secteur de l'immobilier. Elle a récemment dirigé sa propre entreprise de conseil en immobilier et gestion, dans le cadre de laquelle elle a assisté de nombreux conseils de surveillance de sociétés immobilières, tant cotées en Bourse que privées. Elle est actuellement Managing Director, Portfolio Management pour l'Europe chez Greystar. En outre, elle est aussi Supervisory Board Member de la société immobilière cotée en bourse néerlandaise NSI.

Pierre NOTHOMB, 57 ans, est titulaire d'un diplôme en sciences économiques appliquées (UCL Louvain-la-Neuve). Il a rejoint Deminor lors de sa création il y a plus de 25 ans et a exercé des mandats d'administrateur dans diverses sociétés ou associations (telles que ForSettlement (Fortis), Modulart, Imperbel, DBAssociates, Cercle de Lorraine, Domaine du Pont d'Oye) et différentes sociétés du groupe Deminor. Il est également membre du comité d'audit de la Sabam, d'Imperbel et du réseau de soins psychiatriques Epsilon (La Ramée - Fond'Roy). Avant d'entrer chez Deminor en 1991, il a exercé la fonction de Senior Auditor chez Coopers & Lybrand (actuellement PriceWaterhouseCoopers) et ensuite de consultant financier chez Petercam Securities.

Michèle SIOEN, 55 ans, titulaire d'un Master en économie, Madame Sioen a aussi suivi divers programmes d'études pour cadres, notamment à la Vlerick Management School. Elle est CEO de Sioen Industries, un groupe belge coté en bourse spécialisé dans la production de textiles techniques et de vêtements de protection professionnels. Elle a été Présidente de la FEB de 2015 à 2017 et en est aujourd'hui présidente honoraire. En plus de son implication quotidienne au sein de Sioen Industries, elle est également administratrice de diverses sociétés cotées belges, dont D'Ieteren et Sofina, ainsi que d'associations telles que Fedustria et Guberna. Enfin, elle est aussi très active dans les arts et la culture en tant que présidente de KANAL et membre du conseil d'administration de la Chapelle musicale Reine Elisabeth.

Annick VAN OVERSTRAETEN, 54 ans, est diplômée en sciences économiques (KUL – 1987) et a obtenu un Master en management (IAG-UCL – 1992). Elle a démarré sa carrière en 1987 chez Philips, en qualité de chef de projet au sein du département des ressources humaines. Entre 1991 et 1999, elle a travaillé dans le commerce de détail, plus particulièrement dans le secteur du textile (New-D, Mayerline). Elle a ensuite occupé le poste de directrice commerciale et marketing chez Confiserie Leonidas (1999 – 2004). De 2004 à 2009, elle a été directrice des opérations chez Quick Restaurants Belux SA. Elle est aujourd'hui CEO et administratrice de Lunch Garden Group (depuis 2010), administratrice indépendante chez QSR Belgium NV/SA et administratrice indépendante chez Euro Shoe Group NV.

B) RAPPORT D'ACTIVITÉS

L'article 18 des Statuts dispose que le Conseil d'Administration est convoqué par le Président du Conseil, par l'Administrateur Délégué ou par deux Administrateurs.

En principe, il se réunit au moins trois fois par an (en mars, en septembre et en décembre). Des réunions supplémentaires peuvent être organisées à tout moment moyennant des délais de convocation raisonnables. Cette fréquence permet entre autres d'examiner les comptes semestriels (en août), annuels (en mars) ainsi que les budgets (en décembre). En 2019, il s'est réuni à six reprises.

Début mars 2020, le Conseil d'administration a finalisé son évaluation interne commencée fin 2019. Bien que l'examen ait identifié certaines possibilités d'amélioration, il a confirmé que le Conseil d'Administration fonctionne efficacement et atteint un équilibre entre la gouvernance et les questions stratégiques et opérationnelles.

B. LES COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A) LE COMITÉ D'AUDIT & FINANCIER

Le Comité d'Audit & Financier est au moins chargé des missions suivantes :

- suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par l'Auditeur Externe ;
- suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- suivi de l'efficacité des systèmes internes de contrôle et de gestion des risques de la Société ;
- s'il existe un audit interne, suivi de celui-ci et de son efficacité ; et
- examen et suivi de l'indépendance de l'Auditeur Externe, en particulier en ce qui concerne la fourniture de services complémentaires à la Société (art. 526 bis du Code des Sociétés ; nouvel article 7 :99 du Code des Sociétés et Associations).

La Charte prévoit que le Comité d'Audit & Financier est composé de trois membres au moins qui n'ont pas de compétences exécutives et la majorité de ses membres est composée d'Administrateurs indépendants. Au moins un membre de ce Comité est compétent en matière de comptabilité et d'audit. Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 7 décembre 2016, le Président du Comité d'Audit & Financier est désigné par le Comité lui-même. Il ne peut être le Président du Conseil.

Le Conseil d'Administration s'assure que le Comité d'Audit & Financier dispose de suffisamment d'expertise pertinente, à savoir dans les domaines de la comptabilité, de l'audit et des matières financières, afin qu'il puisse remplir son rôle de manière effective.

COMPOSITION :

Pierre NOTHOMB, Président,
Karin KOKS - van der SLUIJS, et
Michèle SIOEN, Membres.

En 2019, le Comité d'Audit & Financier s'est réuni quatre fois, sur convocation de son Président.

B) LE COMITÉ DE RÉMUNÉRATION

Le Comité de Rémunération a pour mission de :

- formuler des propositions au Conseil d'Administration sur :
 - la politique de rémunération des Administrateurs non exécutifs et des Membres du Comité Exécutif et, si approprié, sur les propositions subséquentes à soumettre par le Conseil d'Administration aux actionnaires ; et
 - la rémunération des Administrateurs et des Membres du Comité Exécutif, y compris sur la rémunération variable et les formules d'intéressement à long terme, liées ou non aux actions, octroyées sous forme d'options sur actions ou d'autres instruments financiers ainsi que sur les accords conclus en matière de cessation anticipée de fonction et, le cas échéant, sur les propositions subséquentes à soumettre par le Conseil d'Administration aux actionnaires ;
- présenter un rapport de rémunération au Conseil d'Administration (voir annexe) ; et
- expliquer ce rapport lors de l'Assemblée Générale Annuelle.

Le Comité de Rémunération est composé uniquement d'Administrateurs indépendants, qui disposent de l'expertise nécessaire en matière de rémunération.

Un Administrateur non exécutif préside le Comité de Rémunération.

COMPOSITION :

Astrid DE LATHAUWER, Présidente,

Annick VAN OVERSTRAETEN, et

Pierre NOTHOMB, Membres.

En 2019, le Comité de Rémunération s'est réuni cinq fois, sur convocation de sa Présidente.

C) LE COMITÉ DE NOMINATION

La mission du Comité de Nomination consiste à :

- établir des procédures de nomination pour les membres du Conseil d'Administration, le Chief Executive Officer et les autres Membres du Comité Exécutif ;
- évaluer périodiquement la taille et la composition du Conseil d'Administration et soumettre des recommandations au Conseil d'Administration en vue de modifications éventuelles ;
- identifier et soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration les candidats aux fonctions vacantes à pourvoir;
- garantir que le processus de nomination et de réélection est organisé objectivement et professionnellement;
- donner son avis sur les propositions de nominations émanant d'actionnaires ; et
- dûment examiner les questions relatives aux successions.

Le Comité de Nomination est composé majoritairement d'Administrateurs non exécutifs et indépendants.

Le Président du Conseil préside le Comité. Le Président peut être impliqué mais ne préside pas le Comité de Nomination lorsqu'il discute de la nomination de son successeur.

COMPOSITION :

Marnix GALLE, Président,

Astrid DE LATHAUWER, et

Annick VAN OVERSTRAETEN, Membres.

En 2019, le Comité de Nomination s'est réuni cinq fois, sur convocation de son Président.

D) LE COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Le Comité d'Investissement est chargé de :

- la formulation des objectifs, des politiques et des stratégies des investissements immobiliers de la Société ; et
- la gestion des projets en cours lorsque ces projets impliquent une partie substantielle du portefeuille de la Société et lorsque le Management Exécutif remarque qu'un projet s'écarte considérablement de son plan financier initial.

Le Conseil d'Administration a délégué 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 un tiers, au prorata de la part de la Société, jusqu'à un coût d'investissement d'un montant total estimé de 70 MEUR par actif (lequel 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 tiers).

En outre, le Conseil d'Administration a délégué au Comité d'Investissement le pouvoir de prendre des décisions au sujet de et d'approuver toutes acquisitions, tout développement, toute syndication et toutes cessions d'actifs ou, dans le cas d'un actif développé en partenariat ou syndiqué avec un tiers, au prorata de la part de la Société, jusqu'à un coût d'investissement total estimé de 200 MEUR par actif (lequel 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 tiers). Le Président du Comité d'Investissement informera le Conseil d'Administration de la décision d'investissement lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration.

Le Président du Comité Exécutif informera le Conseil d'Administration des décisions d'investissement lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration.

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

COMPOSITION :

Marnix GALLE, Président⁹,
Alexis PREVOT¹⁰, Chief Investment Officer¹¹,
Karin KOKS – van der SLUIJS,
Thierry VANDEN HENDE¹², et
Piet VERCRUYSSSE, Membres.

En 2019, le Comité d'Investissement s'est réuni neuf fois, sur convocation de son Président.

C. LE COMITÉ EXÉCUTIF

Le Comité Exécutif de la Société se compose du Président Exécutif et des Membres du Comité Exécutif (tel que mentionné sur le site Internet de la Société). Le Comité est principalement chargé des tâches suivantes :

- étudier, définir et préparer, sous la conduite du Président Exécutif, des propositions et des choix stratégiques susceptibles de contribuer au développement de la Société. Cette responsabilité comporte notamment (i) la planification stratégique qui comprend une analyse des stratégies, des plans d'activités et des budgets soumis par les départements de la Société ; et (ii) l'élaboration du business plan et des budgets de la Société pour proposition, discussion et approbation par le Conseil d'Administration ;
- assurer les développements de la Société, en analysant le respect des faisabilités, des délais et de la qualité des projets, en veillant à maintenir ou à améliorer les standards de qualité du Groupe ;
- soumettre au Conseil d'Administration la préparation des états financiers, conformément aux normes comptables et aux politiques de la Société ;
- préparer la communication adéquate des comptes annuels et des autres informations significatives, financières et non financières, de la Société ;
- proposer la stratégie financière au Conseil d'Administration ;
- suivre les performances des départements de la Société conformément à leurs objectifs stratégiques, plans et budgets ;
- élaborer et mettre en œuvre les politiques de la Société que le Président Exécutif estime relever des compétences du Comité Exécutif ;
- dans les limites du mandat donné par le Conseil d'Administration, approuver toutes les acquisitions, tous les développements, toute syndication et toute cession d'actifs ou, dans le cas d'un actif développé en partenariat, ou syndiqué avec un tiers, au prorata de la part de la Société (cfr. supra).

COMPOSITION (au 1^{er} janvier 2020) :

Marnix GALLE, Président¹³,
Johan BOHETS¹⁴, General Counsel¹⁵,
Karel BREDA¹⁶, Chief Financial Officer,
Filip DEPAZ¹⁷, Chief Operating Officer¹⁸,
Alexis PREVOT, Chief Investment Officer,
Adel YAHIA¹⁹, Chief Development Officer,
Fabien ACERBIS, CEO Immobilier France, et
Olivier BASTIN, CEO Immobilier Luxembourg, Membres.

⁹ Depuis le 1^{er} juillet 2019, en remplacement de M. Alexander HODAC.

¹⁰ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Alexis PREVOT agit en qualité de représentant permanent de la société AP2L SRL.

¹¹ Depuis le 1^{er} septembre 2019.

¹² Depuis le 1^{er} juillet 2019.

¹³ Depuis le 1^{er} juillet 2019, en remplacement de M. Alexander HODAC.

¹⁴ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Johan BOHETS agit en qualité de représentant permanent de la société Moirai Management SRL.

¹⁵ Depuis le 17 juin 2019.

¹⁶ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Karel BREDA agit en qualité de représentant permanent de la société KB Financial Services SRL.

¹⁷ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Filip DEPAZ agit en qualité de représentant permanent de la société Filip Depaz Consultancy SRL.

¹⁸ Depuis le 1^{er} août 2019.

¹⁹ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Adel YAHIA agit en qualité de représentant permanent de la société Adel Yahia Consult SRL.

Il n'y a aucun lien de parenté entre les Membres du Comité Exécutif.

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

Johan BOHETS, 48 ans, a débuté sa carrière en tant qu'avocat spécialisé dans les transactions et la finance chez Allen & Overy. Il a rejoint le Fonds européen d'investissement en 2005. De 2006 à fin 2018, il a travaillé au sein du Groupe Dexia en tant que responsable du département juridique fusions & acquisitions et a été promu secrétaire général adjoint du Groupe en 2009. En 2012, il est devenu General Counsel et secrétaire général du Groupe ainsi que membre du comité de direction. En 2016, il a été nommé au poste de Chief Risk Officer et est devenu membre exécutif du conseil d'administration. Johan est titulaire d'un Master en droit et d'un diplôme en Corporate Finance de la KU Leuven, d'un Master en finance de la Solvay Business School et est un alumni de l'Advanced Management Programme de l'Insead.

Karel BREDA, 45 ans, après ses études de sciences économiques appliquées à la KU Leuven et l'obtention d'un MBA à la Booth School of Business de l'Université de Chicago, Karel a entamé sa carrière professionnelle en 1999 en développant quelques start-ups internet en Europe. En 2002, il a rejoint GDF Suez (devenu Engie) où il a occupé différentes positions de direction dans les départements M&A et Project Finance en Europe, en Asie du Sud, au Moyen-Orient et en Afrique. En 2011, il est devenu Chief Financial Officer pour la région d'Asie du Sud, du Moyen-Orient et d'Afrique à Dubai et en 2014 pour Engie E&P aux Pays-Bas. Avant de rejoindre Immobel le 1er août 2018, Karel était Managing Director pour le Moyen-Orient, l'Asie du Sud et centrale et la Turquie pour Engie Solar, et était basé à Dubai et en Inde.

Filip DEPAZ, 50 ans, a commencé sa carrière professionnelle chez Citibank et l'a poursuivie au sein des départements financiers du Ministère fédéral de la fonction publique et de la Région flamande. En 1999, il a rejoint Swiss Life où, après quelques années, il est devenu Accounting Manager au sein du département Finance. Entre-temps, Filip a obtenu un diplôme en Financial Accounting (2005) de l'Ehsal Management School, et a terminé le Middle Management Program de la Vlerick Business School (2008). En 2008, il a rejoint la division International Employee Benefits de Swiss Life au Luxembourg en tant que Program Manager. En 2012, il rentre en Belgique pour devenir COO de Delta Lloyd Life. En 2016, il devient CEO de Delta Lloyd Life. Après la reprise de Delta Lloyd Life par NN Insurance, il a été nommé Integration Lead et COO de la société fusionnée, fonction qu'il a assumée jusqu'à la fin du mois de mai 2019. Il a fait son entrée chez Immobel le 1er août 2019. Filip est ingénieur commercial (KUL).

Alexis PREVOT, 45 ans, après avoir obtenu son diplôme d'ingénierie urbaine à l'École des Ingénieurs de la Ville de Paris (EIVP), Alexis a commencé sa carrière dans le groupe Bouygues en tant qu'ingénieur commercial spécialisé dans les programmes conception, construction, financement et exploitation (DBFO). En 2000, il est devenu Senior Consultant au département Real Estate and Capital Project Management de PriceWaterhouseCoopers. En 2006, Alexis a obtenu son MBA de la London Business School et a rejoint l'équipe M&A Real Estate de Lehman Brothers à Londres et à Francfort, qui se concentrait sur les grandes sociétés immobilières européennes par l'intermédiaire de banques d'investissement et de marchés des capitaux. Avant de rejoindre Immobel en 2019, Alexis était Senior Portfolio Manager de l'équipe d'investissement européenne du département Immobilier et Infrastructures de l'Abu Dhabi Investment Authority.

Adel YAHIA, 41 ans, a rejoint Immobel en décembre 2017 en qualité de Chief Operating Officer en charge des départements Développement, Technique, Ventes et Lotissement. Il était actif chez AG Real Estate, depuis 2015, en qualité de Responsable du département Résidentiel ainsi qu'en qualité de co-Head of Development. Entre 2010 et 2015 il a travaillé chez Matexi comme Directeur de diverses business units. Il a commencé sa carrière en 2004 en qualité de développeur immobilier et a également travaillé en real estate investment banking. Il a obtenu son diplôme en droit à la KU Leuven, ainsi qu'un Master en General Management (PUB) à la Vlerick Management School. Il a aussi obtenu un Master en Real Estate (Postgraduaat Vastgoedkunde) à la KU Leuven en 2006 et a terminé, en 2014, la formation "Executive Program in Real Estate Management" à la Solvay Business School (ULB). Depuis 2010 il est également conférencier à la KU Leuven, et depuis 2015, à la Solvay Business School.

Fabien ACERBIS, 47 ans, est diplômé de l'ESTP, école de référence internationale de la construction, Fabien a débuté sa carrière en 1997 chez Bouygues Construction avant de rejoindre en 1999 la SCIC, filiale de la Caisse des Dépôts spécialisée dans la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée. En 2004 il est entré chez Bouygues Immobilier en tant que responsable des résidences services en Île-de-France, où ensuite il est devenu directeur régional Île-de-France Nord puis directeur régional Île-de-France Est en 2012. Directeur général des Filiales et des Participations de Bouygues Immobilier en France depuis 2014, il est devenu Directeur général Logement de la Région Ile-de-France en 2017. À l'automne 2019, il a rejoint Immobel en tant que CEO de Immobel France.

Olivier BASTIN, 49 ans, a démarré sa carrière dans le secteur bancaire (BACOB, 1994-1995) avant de s'orienter vers l'immobilier chez Intermarché, où il a contribué à l'expansion de l'enseigne en Wallonie (1995-1996). En 1997, il a rejoint Jones Lang LaSalle où il a pris la tête du département Office Agency pour la Belgique (1997-2005), avant de devenir Managing Director de l'implantation luxembourgeoise du groupe (2005-2011). En 2010, il a combiné cette fonction avec celle de Head of Capital Markets pour le Belux. Il a quitté JLL fin 2011 pour rejoindre Allfin Group en tant que CEO de l'entité luxembourgeoise. Il a également la charge de l'entrée et de l'expansion d'Immobel sur le marché allemand. Olivier est titulaire d'un diplôme d'économie appliquée (ULG, 1988-1992) et d'un MBA (ULG & Université de Maastricht, 1993-1994).

D. L'ÉQUIPE DE GESTION

Le Comité Exécutif a constitué une Equipe qui l'assiste dans la mise en œuvre pratique des pouvoirs exécutifs (l'«Équipe de Gestion»). La constitution de cette Equipe a été approuvée par le Conseil d'Administration.

L'Équipe de Gestion rend compte de l'exercice de ses compétences au Comité Exécutif, et a pour rôle de mettre en place un système de contrôle interne et de gestion des risques efficaces ainsi que d'assurer la gestion journalière des activités. Elle élabore et met en œuvre les politiques d'Immobilier que le Comité Exécutif estime relever de ses compétences.

Sous la responsabilité du Comité Exécutif, elle :

- donne direction, conseils et support aux différentes filiales et départements d'Immobilier ;
- gère et organise les fonctions de support au sein d'Immobilier couvrant les domaines tels que les ressources humaines, les matières juridiques, fiscales, comptables et financières.

COMPOSITION du Management Team "Belgium" (au 1^{er} janvier 2020) :

Adel YAHIA, Chief Development Officer, Président,

Alain DELVAULX, Head of Finance,

Filip DEPAZ, Chief Operating Officer,

Sophie GRULOIS²⁰, Head of Legal Services,

Inge HEYVAERT²¹, HR & Talent Manager,

Thierry LEDOUX²², Head of Technical Department,

Marnix MELLAERTS²³, Head of Sales,

Joëlle MICHA²⁴, Head of Corporate Affairs,

Hans VAN AUDENAERDE²⁵, Head of Acquisitions, Investments & Financial Advisory, et

Lian VERHOEVEN²⁶, Head of Marketing & Communication.

II. CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

Le cadre législatif belge pour la gestion de contrôle interne et la gestion des risques est repris dans la Loi du 17 décembre 2008 (en application de la Directive européenne 2006/43 concernant le contrôle financier des entreprises), le Code 2009 et la Loi du 6 avril 2010 (Loi GE).

Par ailleurs, l'IFRS 7 définit des exigences complémentaires en matière de gestion des risques liés aux instruments financiers.

Néanmoins, le cadre législatif et normatif belge actuel ne précise ni le modèle de contrôle interne auquel les sociétés visées doivent se conformer, ni les modalités de mise en place (soit le niveau de détail requis).

Immobilier utilise un système de gestion des risques et de contrôle interne, défini en interne, qui se base sur le modèle de contrôle interne «COSO²⁷».

La méthodologie COSO s'organise autour de cinq éléments :

- l'environnement de contrôle interne,
- l'analyse de risques,
- les activités de contrôle,
- l'information et la communication, ainsi que
- la surveillance et le monitoring.

²⁰ Représentant permanent de la société SG Management SRL.

²¹ Représentant permanent de la société HDS Consulting SRL.

²² Représentant permanent de la société GBALEX SRL.

²³ Représentant permanent de la société H&J Trust SRL.

²⁴ Représentant permanent de la société JOMI SRL.

²⁵ Représentant permanent de la société AUDIUS SRL.

²⁶ Représentant permanent de la société LV Communications SRL.

²⁷ Abréviation de "Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission".

A. ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE INTERNE

L'élément « environnement de contrôle interne » s'articule autour des composants suivants :

A) Une définition précise des objectifs de la Société

Immobel est le plus grand promoteur immobilier coté en bourse en Belgique. Le Groupe, dont l'origine remonte à 1863, est aujourd'hui spécialisé dans des projets innovants, à grande échelle, et en adéquation avec le style de vie de l'utilisateur d'aujourd'hui. L'entreprise développe des biens immobiliers mixtes avec différentes fonctions : résidentielle, professionnelle, commerciale, ou hôtelière. Enfin, elle est également active dans les lotissements. Avec une valeur boursière de plus de EUR 650 millions et un portefeuille de plus de 1 200 000 m² de développement de projets dans 6 pays (Belgique, Grand-Duché de Luxembourg, Pologne, France, Espagne, Allemagne), Immobel occupe une position de premier plan dans le paysage immobilier européen. Le Groupe vise la durabilité en matière de développement urbain. En outre, il cède une partie de ses bénéfices à des associations caritatives dans le domaine de la santé, de la culture et de l'inclusion sociale. Immobel compte environ 200 talents engagés au quotidien.

B) Une définition des rôles des organes de décision

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

La responsabilité de la stratégie d'Immobel et de la supervision des affaires incombe avant tout au Conseil d'Administration. Les principales prérogatives des Comités ont été abordées plus haut sous la rubrique « Organes de décision ».

C) Une culture de risque

Immobel adopte une attitude prudente, par le biais de ses domaines d'activité, gère un portefeuille de projets diversifiés et créateurs de valeur à long terme.

D) L'application des normes d'éthique et d'intégrité

Immobel dispose d'un Code de Bonne Conduite qui décrit les principes d'éthique et d'intégrité qui s'appliquent à chaque Administrateur mais également aux Membres du Comité Exécutif ainsi qu'à l'ensemble des collaborateurs et des intervenants externes. Ce Code aborde notamment les aspects de conflit d'intérêts, de secret professionnel, de corruption et d'abus de biens sociaux ainsi que de cadeaux d'affaires. Immobel dispose également d'un Code de Dealing et de Communication qui a principalement pour objectif de, entre autres, veiller à ce que les Personnes Exerçant des Responsabilités Dirigeantes n'utilisent pas de manière abusive, ou ne se fassent pas soupçonner, d'utiliser de manière abusive certaines informations susceptibles d'influencer les cours (« Informations Privilégiées », telles que définies dans le Code de Dealing et de Communication). Certaines obligations s'imposent également aux personnes qui leur sont étroitement liées (comme certains de leurs parents ou des entités qu'ils contrôlent). La conformité avec ces Codes est suivie par le Compliance Officer.

Voir également le point C. "Activités de Contrôle" à ce sujet.

E) Des mesures adaptées afin d'assurer un certain niveau de compétence

- Compétence des Administrateurs : étant donné leur expérience, les Administrateurs disposent des compétences et qualifications nécessaires pour assumer leurs responsabilités et ce notamment en matière de finance, de comptabilité, d'investissement et de politique de rémunération.
- Compétence des Membres du Comité Exécutif ainsi que des autres collaborateurs : un processus de recrutement adapté aux profils recherchés, des formations adéquates ainsi qu'une politique de rémunération et d'évaluation basée sur la réalisation d'objectifs réalistes et mesurables permettent d'assurer la compétence des collaborateurs d'Immobel.
- Immobel a mis en place une procédure abordant la politique de rémunération des Administrateurs et des Membres du Comité Exécutif, conforme aux exigences de la Loi de Gouvernance d'Entreprise du 6 avril 2010 et le Code 2009. En 2016 il a été plus particulièrement décidé de
 - modifier la rémunération des Administrateurs (approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016), portant d'une part sur l'approbation du « Performance Share Plan 2017 – 2019 » au bénéfice du Président Exécutif et du Chief Executive Officer, et d'autre part sur la révision de la rémunération des Administrateurs non exécutifs à partir de cette Assemblée Générale Extraordinaire ; et
 - mettre une uniformisation des principes et modalités des rémunérations variables en place dans les contrats des Membres du Comité Exécutif, actifs en Belgique.
- Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 mai 2017, les Actionnaires ont approuvés l'éventuelle extension dudit plan à d'autres Membres du Comité Exécutif. En application de ce Plan, et tel que prévu pour le Président Exécutif et le Chief Executive Officer, d'autres Membres du Comité Exécutif se sont vu accorder des Actions de Performance, annuellement, sous certaines conditions.

B. ANALYSE DES RISQUES

Immobel réalise régulièrement un exercice d'identification et d'évaluation de ses risques. Ils ont été cartographiés. Ceux d'entre eux pour lesquels le niveau de contrôle a été jugé insuffisant ont fait l'objet d'un plan d'action formalisé. La mise en place du plan d'action est suivie par le Comité d'Audit & Financier.

Les principaux risques auxquels Immobel est exposée sont détaillés à la section I.B du Rapport de Gestion.

C. ACTIVITES DE CONTRÔLE

Les activités de contrôle correspondent aux règles et procédures mises en œuvre pour traiter les principaux risques identifiés. Voici les principales règles et procédures définies au sein d'Immobel :

- La mise en place systématique d'une « étude de faisabilité » permettant un suivi de la marge des projets qui est analysée par le contrôleur financier, le développeur, le directeur technique, le Chief Development Officer, le Head of Technical et le CFO ensemble avec le Président Exécutif et/ou le Chief Executive Officer.
- Le Comité Exécutif peut, discrétionnairement, 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 un tiers, au prorata de la part de la Société, jusqu'à un coût d'investissement d'un montant total estimé de 70 MEUR par actif (lequel 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 tiers), sans accord préalable du Comité d'Investissement ou du Conseil d'Administration. Par ailleurs, le Comité d'Investissement peut, discrétionnairement, mandater le Comité Exécutif à 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 un tiers, au prorata de la part de la Société, jusqu'à un coût d'investissement d'un montant total estimé de 200 MEUR par actif (lequel 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 tiers) sans accord préalable du Conseil d'Administration.
- La revue des écarts entre le budget des projets et le réalisé est effectuée par le département financier sur une base trimestrielle. Toutes différences significatives observées sont présentées aux organes de gestion.
- Le suivi de la trésorerie et des besoins futurs de trésorerie fait l'objet de rapports réguliers aux organes de gestion.
- Le principe d'approbation multiple est présent à chaque phase du processus d'engagement. Ainsi, le processus de double signature s'applique à l'approbation de l'ensemble des transactions et les signataires sont définis en fonction de l'importance des montants de la transaction.

D. INFORMATION ET COMMUNICATION

Immobel utilise comme système d'information de gestion financière un logiciel adapté. La maintenance et le développement de ce logiciel sont sous-traités à un partenaire.

La pérennité des données informatiques est également sous-traitée à un partenaire qui est tenu contractuellement de suivre une procédure stricte concernant la mise en place d'un système de maintenance d'information fiable et sécurisé.

Le département financier d'Immobel est en charge du processus de clôture et de l'établissement du Rapport Annuel, des Etats Financiers Consolidés établis selon les normes IFRS et des Comptes Annuels.

La communication aux membres du personnel et aux différents collaborateurs d'Immobel est adaptée à la taille de l'entreprise. Elle repose principalement sur des réunions de travail, des communications verbales faites par la direction à l'ensemble du personnel ou encore sur l'envoi par courrier électronique d'une communication interne signée, le plus souvent, par le Président Exécutif/ Chief Executive Officer.

E. SURVEILLANCE ET MONITORING

Le Comité d'Audit & Financier est responsable de la surveillance du contrôle interne. Vu l'augmentation de la taille et des activités de la Société et du Groupe, le Comité d'Audit & Financier évaluera plus en détail en 2020 la nécessité de créer une fonction d'audit interne pour l'assister dans cette mission.

Pour évaluer de manière régulière l'environnement de contrôle, le Comité d'Audit & Financier confie au Commissaire certaines missions ponctuelles d'examen plus approfondi du contrôle interne, consistant à tester les contrôles existants et à identifier les faiblesses éventuelles. Le Comité d'Audit & Financier s'assure de la mise en œuvre des recommandations le cas échéant.

III. RÈGLEMENTATIONS ET PROCÉDURES

A. TRANSACTIONS ET AUTRES RELATIONS CONTRACTUELLES ENTRE LA SOCIÉTÉ, Y COMPRIS LES SOCIÉTÉS LIÉES, LES ADMINISTRATEURS, LES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF ET LES AUTRES COLLABORATEURS

Au courant de l'exercice financier 2019, il y a eu une transaction entre Immobil (sociétés liées incluses) et un Membre de son Management Team et pas d'autre transaction entre Immobil et ses Administrateurs, les Membres de son Comité Exécutif ou ses 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 nouvelles dispositions de ladite Loi, Immobil précise que la politique de diversité appliquée dans tous les organes de la Société va au-delà du genre. L'Age et les compétences y sont également pris en compte.

Politique de diversité appliquée aux Membres du Conseil d'Administration

La Charte de Gouvernance d'Entreprise d'Immobil précise que la composition de son Conseil d'Administration garantit une prise de décision dans l'intérêt social. A cette fin, le Conseil d'Administration est attentif à la mixité des genres et à la diversité en général, ainsi qu'à la complémentarité de compétences, d'expériences et de connaissances. Les dispositions de l'article 518bis du Code des Sociétés (nouvel article 7 :86 Code des Sociétés et Associations) relative à la diversité des genres, sont à cet égard respectées.

Actuellement le Conseil d'Administration est composé de sept Membres. Suite à son adhésion aux principes de Gouvernance d'Entreprise contenus dans le Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009, et plus particulièrement la disposition 2.1 dudit Code, il estime que ce nombre est suffisamment restreint pour permettre la prise efficace de décisions, et suffisamment étoffé pour que ses Membres y apportent l'expérience et la connaissance de différents domaines et que les changements dans sa composition soient gérés sans perturbation. En effet, le Conseil d'Administration partage l'avis de la Commission Européenne que la diversité nourrit le débat, favorise la vigilance et relève les enjeux en son sein.

Suite à la politique de diversité en vigueur chez Immobil au cours de l'exercice sous revue, la ventilation de la composition du Conseil d'Administration est la suivante (au 31 décembre 2019) :

- Experience & (Educational) Background mix, principalement en matière de:
 - o Real Estate & Finance : 5
 - o Other (HR, Legal): 2
- Gender mix :
 - o 3 H/4 F
- Generation mix :
 - o < 50 : 1
 - o > 50 : 6
- Executive v. Non-Executive :
 - o Executive : 1
 - o Non-Executive : 6
- National v. Non-National :
 - o National : 6
 - o Non-national : 1
- Linguistic mix :
 - o NL : 5
 - o FR : 2.

Politique de diversité appliquée à tous les collaborateurs, y compris les Membres du Comité Exécutif et de l'Equipe de Gestion

Immobil place au cœur de sa politique de ressources humaines sa volonté de dialogue, de progrès continu et de partage des meilleures pratiques. Ces ambitions se manifestent à travers les opérations de recrutement, de développement des talents ou encore de fidélisation des collaborateurs talentueux aux connaissances et expériences complémentaires. Les collaborateurs d'Immobil sont les ambassadeurs de ses valeurs fondamentales. La philosophie de gestion repose sur le travail d'équipe et la confiance réciproque. La diversité des équipes, la mixité, le mélange des talents sont source de richesse et d'innovation.

Immobil considère le développement de l'employabilité de ses collaborateurs comme une priorité. Elle veille à entretenir la motivation et l'engagement de ses collaborateurs, et s'assure que ceux-ci aient en permanence le niveau de compétence nécessaire à la réussite de leurs missions.

En d'autres termes, l'ambition RH d'Immobil est le reflet de ses engagements : valoriser et développer le capital humain du Groupe, riche de ses diversités, en menant une politique ouverte et innovante de ressources humaines et ainsi créer des opportunités "Creating opportunities." pour chacun et construire le futur "Building the future.", tant pour Immobil que pour ses collaborateurs et ses clients.

Cette ambition se concrétise dans la culture managériale du Groupe, l'association des collaborateurs aux résultats et aux objectifs stratégiques, et le développement d'un dialogue social de qualité.

Afin de faire de la diversité des équipes une réalité effective, Immobil veille au respect du principe de l'égalité des chances dans l'accès à l'emploi, avec une attention particulière à :

- la mixité et l'égalité professionnelle : le Groupe prend des initiatives pour attirer les talents des hommes et des femmes, pour promouvoir la féminisation des métiers, la promotion de ceux-ci auprès des femmes et l'égalité des chances dans le recrutement.
- la diversité intergénérationnelle : convaincu de la richesse apportée par la rencontre de différentes générations, le Groupe mise sur cette diversité notamment pour la transmission des connaissances et des compétences (incitation des seniors à la formation des plus jeunes, reverse mentoring ou encore formation par l'alternance).
- la diversité religieuse : Immobil s'engage à ce qu'aucun candidat ou collaborateur ne soit traité de façon défavorable en raison de ses convictions religieuses.

Le statut des collaborateurs (employé/ indépendant), la politique de sélection et de promotion et les systèmes d'évaluation n'opèrent aucune distinction sur la base du sexe, des convictions, de l'origine ou de l'orientation sexuelle. Le Groupe interdit par ailleurs toute forme de discrimination lors du recrutement et de la promotion.

Suite à la politique de diversité mise en œuvre par Immobil au cours de l'exercice sous revue, la ventilation des équipes opérationnelles d'Immobil dans les six pays, est la suivante (au 31 décembre 2019) :

- Gender mix (Management/ Collaborateurs²⁸) :
 - o Hommes : 92, répartis comme suit
 - ◆ Collaborateurs : 74
 - ◆ (Senior) Management : 18
 - o Femmes : 93, répartis comme suit :
 - ◆ Collaborateurs : 84
 - ◆ (Senior) Management : 9
- Generation mix :
 - o < 50 : 156
 - o > 50 : 29
- Linguistic mix :
 - o Néerlandais : 41
 - o Français: 133
 - o Allemand: 2
 - o Polonais: 9.

Dans le cadre des politiques de diversité, Immobil promeut la variété à tous les niveaux (équipe opérationnelle, Membres de l'Equipe de Gestion, Membres du Comité Exécutif & Administrateurs).

C. APPRÉCIATION DES MESURES PRISES PAR LA SOCIÉTÉ DANS LE CADRE DU RÈGLEMENT ABUS DE MARCHÉ

Le Code de Dealing et de Communication vise à assurer que les Administrateurs, dirigeants et autres membres du personnel d'Immobil et de ses entités liées n'utilisent pas de manière abusive les informations qu'ils peuvent avoir concernant Immobil et qui ne sont pas mises à la disposition des autres investisseurs.

Ces règles ont été complétées par une communication interne reprenant les principales obligations légales en la matière, en tenant compte notamment du nouveau Règlement relatif aux abus de marché tel qu'il est entré en vigueur le 3 juillet 2016, en vue de sensibiliser les intéressés à leurs obligations.

Le Compliance Officer est chargé de veiller au respect de ces règles afin de réduire le risque d'abus de marché par des délits d'initiés. Le Compliance Officer tient des listes de personnes qui disposent ou sont susceptibles de disposer d'informations privilégiées et qui ont accès, peuvent avoir accès ou ne peuvent raisonnablement ignorer la nature privilégiée de ces informations.

Ces règles prévoient notamment :

- Une interdiction à l'encontre des Personnes Exerçant des Responsabilités Dirigeantes d'effectuer des transactions pour leur compte propre ou pour le compte d'un tiers, que ce soit directement ou indirectement, se rapportant aux actions ou à des titres de créance d'Immobil ou à des instruments dérivés ou à d'autres Instruments Financiers qui leur sont liés durant les Périodes d'Arrêt et les Périodes d'Interdiction ;

²⁸ Ce terme comprend aussi bien les salariés que les personnes liées par un contrat de prestation de services.

- La possibilité donnée au Compliance Officer, sans en être obligée, d'autoriser une Personne Exerçant des Responsabilités Dirigeantes de négocier durant une Période d'Arrêt ou une Période d'Interdiction (dans des cas bien précis) ;
- L'obligation aux Personnes Exerçant des Responsabilités Dirigeantes d'informer préalablement le Compliance Officer, en cas de négociation, sous leur propre responsabilité, pour leur compte propre, se rapportant aux actions ou à des titres de créance d'Immobel ou à des instruments dérivés ou à d'autres Instruments Financiers qui leur sont liés, en dehors des Périodes d'Arrêt et des Périodes d'Interdiction ;
- L'obligation aux Personnes Exerçant des Responsabilités Dirigeantes et aux Personnes ayant un lien étroit avec elles, de notifier au Compliance Officer et à la FSMA toute transaction qu'elles ont effectuée pour leur compte propre sur des actions ou des titres de créance de ces émetteurs ou sur des instruments dérivés ou d'autres instruments financiers qui leur sont liés. Cette notification doit être opérée dans un délai de trois jours ouvrables à compter de la date de la transaction. Cette obligation de notification ne s'applique pas aussi longtemps que le montant total des transactions effectuées au cours de la même année civile ne dépasse pas le seuil de 5.000 EUR. Ces personnes tenues de notification peuvent, mais ne doivent pas, autoriser Immobel à faire ces notifications à la FSMA en leur nom. Dans ce cas, elles doivent toujours notifier à Immobel ces transactions pertinentes, rapidement et au plus tard deux jours ouvrables à compter de la date de la transaction ;
- L'obligation aux Personnes Exerçant des Responsabilités Dirigeantes de s'assurer que leurs gestionnaires de placement, les personnes qui organisent ou exécutent des transactions à titre professionnel en leur nom ou tout autre personne qui organise ou exécute des transactions en leur nom ne négocient pas pendant les Périodes d'Arrêt ni les Périodes d'Interdiction, y compris lorsque les gestionnaires de placement sont des intermédiaires financiers agréés agissant en vertu d'un mandat de gestion de placements entièrement discrétionnaire.

Durant l'exercice écoulé, les fonctions de Compliance Officer d'Immobel ont été assurées par Madame Joëlle MICHA.

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

D. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Le conseil d'administration d'Immobel estime que, à l'exception de ce qui est indiqué dans la note 27 des états financiers consolidés "Principaux actifs et passifs éventuels", il n'existe aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage qui pourrait raisonnablement avoir, ou a eu dans un passé récent, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société.

IV. INFORMATIONS SUR LE CAPITAL SOCIAL

A. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Sur la base des déclarations de transparence reçues par Immobel, les actionnaires les plus importants de la Société sont les suivants (depuis le 4 octobre 2019) :

Actionnaires	Droits de vote	% du total des actions ²⁹
A ³ Capital SA (et une société liée) ³⁰ ayant son siège social à 1020 Bruxelles, Avenue des Trembles 2	5.880.369	58,82 %
Immobel SA/NV (actions propres) ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue de la Régence 58	1.212.179 ³¹	12,1 %

Il n'existe pas de droits de vote particuliers, ni, dans la mesure connue de la Société, de convention d'actionnaires. Sur décision du Conseil d'Administration les droits au dividende des actions propres détenues par Immobel ont été suspendus. En vertu du Code des Sociétés ces actions n'ont pas de droit de vote.

²⁹ Sur un total de 9.997.356 titres émis.

³⁰ Sociétés contrôlées par M. Marnix GALLE.

³¹ Soit 1.183.145 actions nominatives et 29.034 actions dématérialisées.

B. ELÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE EN CAS D'OPA SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

En Assemblée Générale du 17 novembre 2016, les Actionnaires ont autorisé le Conseil d'Administration à augmenter le capital social dans le cadre du capital autorisé en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de 97.000.000 EUR aux dates et suivant les modalités à fixer par le Conseil d'Administration et ce, pendant un terme de 5 années à compter de la publication de la présente autorisation aux annexes du Moniteur belge.

La Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par la loi. Le Conseil d'Administration est autorisé à aliéner en bourse ou hors bourse les actions de la Société acquises par cette dernière, aux conditions qu'il détermine, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale, conformément à la loi.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016, le Conseil d'Administration est autorisé à acquérir et à aliéner des actions de la Société à concurrence de maximum vingt pour cent (20%) des actions émises, à un prix unitaire qui ne pourra être inférieur à dix (10) euros ni supérieur de plus de vingt pour cent (20%) au cours de clôture le plus élevé des vingt derniers jours de cotation de l'action de la Société sur Euronext Bruxelles précédant l'acquisition ou l'aliénation. Cette autorisation est consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication de cette autorisation aux annexes du Moniteur Belge, et est venue à expiration le 6 décembre 2019.

En outre, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016, le Conseil d'Administration est autorisé à acquérir ou à aliéner des actions de la Société à concurrence de maximum vingt pour cent (20%) des actions émises, à un prix unitaire qui ne pourra être inférieur à dix (10) euros ni supérieur de plus de vingt pour cent (20%) au cours de clôture le plus élevé des vingt derniers jours de cotation de l'action de la Société sur Euronext Bruxelles précédant l'acquisition ou l'aliénation. Cette autorisation est consentie pour une période de cinq (5) ans à dater de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016. Cette autorisation est également valable pour l'acquisition ou l'aliénation d'actions de la Société par une société filiale directe, selon l'article 627 du Code des sociétés.

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des Administrateurs ainsi qu'à la modification des Statuts de la Société sont celles prévues par le C. Soc. ainsi que par la Charte de Gouvernance d'Entreprise d'Immobel.

Les clauses de changement de contrôle figurant dans des conventions de crédit conclues avec des institutions financières ont été approuvées par l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 mai 2018, conformément à l'article 556 du Code des Sociétés (nouvel article 7 :151 Code des Sociétés et Associations).

V. AUTRES INTERVENANTS

A. COMMISSAIRE

Le Commissaire est Deloitte Reviseurs d'Entreprises, représenté par M. Kurt Dehoorne, qui a établi son siège social à 1930 Zaventem, Gateway building, Luchthaven Nationaal 1J. Les honoraires fixes du Commissaire Deloitte Reviseurs d'Entreprise facturés à Immobel SA pour l'examen et la révision des comptes statutaires et consolidés se sont élevés à 132 KEUR (hors TVA). Ses honoraires pour la révision des comptes statutaires des filiales se sont élevés à 281 KEUR (hors TVA).

Le total des émoluments facturés par le Commissaire et son réseau en 2019 dans le cadre du mandat au niveau du Groupe s'est élevé à 448 KEUR (hors TVA).

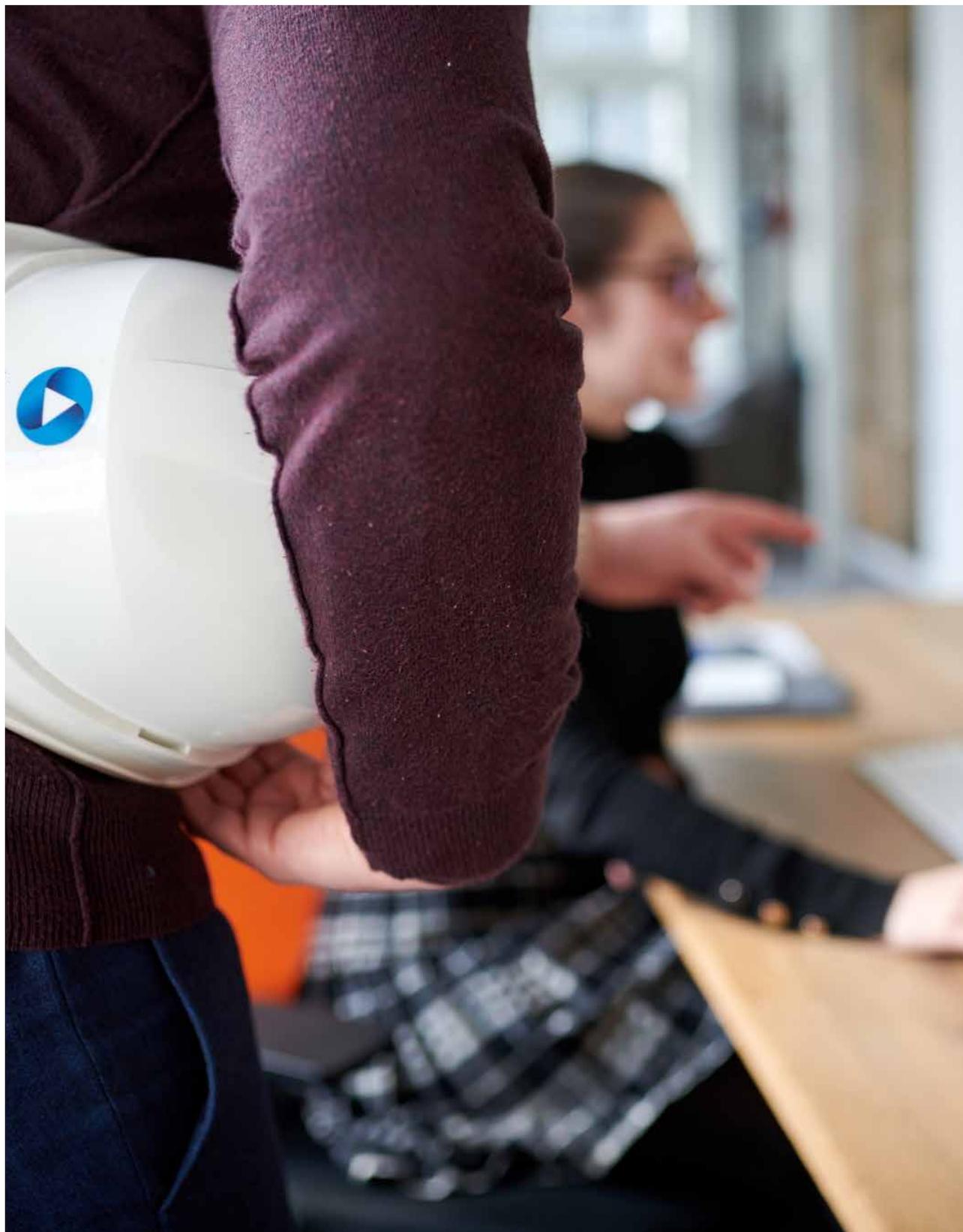
B. AGENT PAYEUR CENTRALISATEUR

BNP Paribas Fortis Banque est l'Agent Payeur Centralisateur d'Immobel pour une durée indéterminée. La rémunération s'élève à 0,20 % (hors TVA) du montant net du coupon et des revenus de titres présentés en compte-titres.

PIERRE NOTHOMB SRL
représentée par Pierre Nothomb
Administrateur

A³ MANAGEMENT SRL
représentée par Marnix Galle
Président du Conseil

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION



I. PROCÉDURE APPLIQUÉE AU COURS DE L'ANNÉE 2019 POUR ÉLABORER LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

A. DES ADMINISTRATEURS

En 2019, la Société a poursuivi la politique de rémunération pour les administrateurs telle que décrite à l'Annexe 2 de la Charte de Gouvernance d'Entreprise, disponible sur le site Internet de la Société (www.immobelgroup.com).

- Le comité de rémunération formule à l'attention du conseil d'administration des propositions détaillées relatives à la rémunération des administrateurs.
- L'assemblée générale des actionnaires fixe ensuite la rémunération des administrateurs sur proposition du conseil d'administration.

Le niveau et la structure de la rémunération des administrateurs non exécutifs sont déterminés d'après leurs responsabilités générales et spécifiques et d'après la pratique sur le marché. Cette rémunération comprend une rémunération de base fixe ainsi que des jetons de présence pour la participation aux réunions du conseil d'administration ainsi qu'à celles d'un ou de plusieurs comités constitués par le conseil d'administration ou pour chaque mandat de président de comité.

Les administrateurs non exécutifs ne bénéficient ni d'un bonus annuel, ni d'options sur actions, ni encore d'une participation à des plans de retraite. Ils n'ont droit à aucune indemnité lorsque leur mandat prend fin.

Aucun changement n'a été apporté à la politique de rémunération des administrateurs en 2019.

B. DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

En 2019, la Société a poursuivi la politique de rémunération pour les membres du comité exécutif telle que décrite à l'Annexe 2 de la Charte de Gouvernance d'Entreprise, disponible sur le site Internet de la Société (www.immobelgroup.com).

Le conseil d'administration approuve, sur recommandation du comité de nomination, les propositions de nomination des membres du comité exécutif et décide de leur rémunération, sur recommandation du comité de rémunération.

Le niveau et la structure de la rémunération des membres du comité exécutif d'Immobel sont revus annuellement, et sont tels qu'ils permettent le recrutement, la fidélisation et la motivation de professionnels qualifiés et compétents compte tenu de la nature et de l'étendue de leurs responsabilités individuelles.

Une procédure existe pour l'évaluation de leurs performances. La décision finale quant à la rémunération variable à octroyer aux membres du comité exécutif appartient au conseil d'administration (après l'évaluation des performances au vu des objectifs/critères de performance prédéfinis). A l'initiative du comité de rémunération, le conseil d'administration analyse la compétitivité de la structure de rémunération d'Immobel.

La rémunération des membres du comité exécutif vise à :

- permettre en permanence à Immobel, compte tenu de l'environnement concurrentiel dans lequel elle évolue, d'attirer, de motiver et de fidéliser des dirigeants de haut niveau présentant un potentiel élevé ;
- encourager la réalisation d'objectifs de performance ambitieux afin de faire coïncider les intérêts des dirigeants et des actionnaires à court, moyen et long terme ;
- stimuler, reconnaître et récompenser tant les contributions individuelles significatives que les bonnes performances collectives.

Aucun changement n'a été apporté à la politique de rémunération des membres du comité exécutif en 2019. Néanmoins, lors de la réunion du conseil d'administration du 22 mai 2019 il a été décidé, suite à la démission du CEO avec effet au 1^{er} juillet 2019, de ne pas le remplacer, mais d'attribuer l'ensemble de ses missions au président exécutif avec effet à cette même date.

II. RÉMUNÉRATION INDIVIDUELLE ET PROCÉDURE APPLIQUÉE EN 2019 POUR FIXER CELLE-CI

A. DU PRÉSIDENT EXÉCUTIF

La Charte de Gouvernance d'Entreprise d'Immobilier prévoit que le conseil d'administration désigne un président parmi ses membres. Le président est nommé sur base de ses connaissances, de ses compétences, de son expérience et de ses aptitudes de médiation.

La rémunération du président du conseil s'élève à 50 000 EUR (hors TVA) par an¹, pour ses fonctions non exécutives, lesquelles comprennent notamment :

- la direction du conseil d'administration. Il prend les mesures nécessaires pour développer un climat de confiance au sein du conseil d'administration qui contribue à des discussions ouvertes, à l'expression de critiques constructives et à l'adhésion aux décisions prises par le conseil d'administration ; dans ce cadre il est également chargé :
 - de veiller à ce que
 - les administrateurs reçoivent en temps utile des informations adéquates et précises avant les réunions et, au besoin, entre celles-ci ;
 - tous les administrateurs puissent contribuer aux discussions du conseil d'administration en toute connaissance de cause et à ce que le conseil d'administration dispose d'un temps de prise en considération et de discussion suffisant avant la prise de décisions ;
 - les nouveaux administrateurs et les membres des comités spécifiques bénéficient, si nécessaire, et à leur demande, d'une formation adéquate leur permettant de contribuer efficacement aux travaux du conseil d'administration et des différents comités ;
 - d'établir l'ordre du jour des réunions du conseil d'administration et de veiller à ce que les procédures relatives à la préparation, aux délibérations, aux prises de décisions et à leur mise en œuvre soient appliquées correctement. Le procès-verbal de la réunion contient un résumé des discussions, précise les décisions prises et indique, le cas échéant, les réserves émises par certains administrateurs ;
- de veiller à développer une interaction efficace entre le conseil d'administration et le Comité exécutif.

Au-delà de son rôle de gouvernance en tant que président du conseil, il lui incombe, en sa qualité de président exécutif, notamment de prendre la direction et de superviser la préparation d'une stratégie de Développement Immobilier adoptée dans le cadre des lignes directrices établies par le conseil d'administration.

Sur proposition d'un expert indépendant externe, le conseil d'administration a décidé d'attribuer les rémunérations suivantes au président du conseil d'administration :

- pour l'exercice de ses fonctions exécutives jusqu'au 30 juin 2019 en tant que président exécutif :
 - une rémunération de base annuelle de 325 000 EUR (hors TVA), payable mensuellement;
 - une rémunération variable « Short Term Incentive » : si réalisation de tous les objectifs (quantitatifs et qualitatifs) à concurrence de 100 %, la rémunération variable sera égale à 50 % de la rémunération fixe (pondération des critères quantitatifs – qualitatifs: 80 % - 20 % en 2019); et
 - un « Long Term Incentive » : « Performance Share Plan 2017-2019 » approuvé par les actionnaires lors de l'assemblée générale extraordinaire du 17 novembre 2016 (voir détail sous le point V. ci-après).
- pour l'exercice de l'ensemble de ses fonctions exécutives et non exécutives depuis le 1^{er} juillet 2019, en tant que président exécutif et CEO (suite à la démission d'Alexander Hodac, précédent CEO) :
 - une rémunération de base annuelle de 640 000 EUR (hors TVA), payable mensuellement; et
 - une rémunération variable « Short Term Incentive » : si réalisation de tous les objectifs (quantitatifs et qualitatifs) à concurrence de 100 %, la rémunération variable sera égale à 50 % de la rémunération fixe (pondération des critères quantitatifs – qualitatifs: 80 % - 20 % en 2019).

Plus particulièrement, les critères appliqués pour fixer la rémunération individuelle du président exécutif comprennent, d'une part, la rentabilité sur fonds propres ("Return on Equity") comme critère quantitatif (à concurrence de 80 % de la rémunération variable totale), tel que défini et arrêté par le conseil d'administration.

D'autre part, les critères qualitatifs (à concurrence de 20 % de la rémunération variable totale) comprennent (à pondération identique pour chacun d'eux) :

- Organisation interne – incluant des critères qualitatifs généraux (applicables à tous les membres du comité exécutif) tels que repris ci-dessous sous le point IV. A. et qui sont analysés en fonction des responsabilités particulières de chacun ;
- Acquisitions de nouveaux projets (sur base du Business Plan arrêté par le conseil d'administration).

Le comité de rémunération examine si les critères de prestations prédéfinis ont été atteints et communique sa proposition au conseil d'administration. Finalement, il incombera à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de se prononcer sur le Rapport de Rémunération, et de l'approuver ou non.

¹ Avec effet au 1^{er} juillet 2019, le président exécutif a renoncé à sa rémunération pour ses fonctions non exécutives.

B. DU CHIEF EXECUTIVE OFFICER²

Sur proposition d'un expert indépendant externe, la rémunération du CEO a compris, jusqu'au 30 juin 2019 :

- une rémunération de base annuelle de 325.000 EUR (hors TVA), payable mensuellement ;
- une rémunération variable « Short Term Incentive » : si réalisation de tous les objectifs (quantitatifs et qualitatifs) à concurrence de 100 %, la rémunération variable sera égale à 50 % de la rémunération fixe (pondération des critères quantitatifs – qualitatifs: 80 % - 20 % en 2019) ;
- un « Long Term Incentive » : « Performance Share Plan 2017-2019 » approuvé par les actionnaires lors de l'assemblée générale extraordinaire du 17 novembre 2016 (voir détail sous le point V. ci-après).

Plus particulièrement, les critères appliqués pour fixer la rémunération individuelle du CEO comprennent, d'une part, la rentabilité sur fonds propres ("Return on Equity") comme critère quantitatif (à concurrence de 80 % de la rémunération variable), tel que défini et arrêté par le conseil d'administration.

D'autre part, les critères qualitatifs (à concurrence de 20 % de la rémunération variable) comprennent des critères spécifiques notamment liés à la responsabilité de certains départements, et à Nafilyan & Partners.

Le comité de rémunération examine si les critères de prestations prédéfinis ont été atteints et communique sa proposition au conseil d'administration. Finalement, il incombera à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de se prononcer sur le Rapport de Rémunération, et de l'approuver ou non.

C. DES ADMINISTRATEURS NON EXECUTIFS

Vous trouverez ci-après le tableau récapitulatif contenant les rémunérations en vigueur :

	Rémunération & jetons de présence
Conseil d'Administration	Président = 50 000 EUR (forfait annuel) ³ Administrateur : <ul style="list-style-type: none">▪ 14 000 EUR (forfait annuel)▪ 2 100 EUR/ réunion physique▪ 1 050 EUR/ réunion téléphonique
Comité d'Audit & Financier	Président : <ul style="list-style-type: none">▪ 3 100 EUR/ réunion physique▪ 1 050 EUR/ réunion téléphonique Membres : <ul style="list-style-type: none">▪ 2 100 EUR/réunion physique▪ 1 050 EUR/ réunion téléphonique
Comité d'Investissement	Président = CEO - Néant Membres : <ul style="list-style-type: none">▪ 2 100 EUR/ réunion physique▪ 1 050 EUR/ réunion téléphonique
Comité de Nomination	Président = Néant Membres : <ul style="list-style-type: none">▪ 1 050 EUR/ réunion physique▪ 525 EUR/ réunion téléphonique
Comité de Rémunération	Président : <ul style="list-style-type: none">▪ 1 200 EUR/ réunion physique▪ 525 EUR/ réunion téléphonique Membres : <ul style="list-style-type: none">▪ 1 050 EUR/réunion physique▪ 525 EUR/ réunion téléphonique

La Société rembourse aux administrateurs leurs frais de voyage et de séjour à l'international pour les séances et l'exercice de leur fonction au sein du conseil d'administration et de ses comités. La Société veille par ailleurs à prendre des polices d'assurance habituelles pour couvrir les responsabilités des membres du conseil d'administration dans le cadre de l'exercice de leur mandat.

D. DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

La rémunération des membres du comité exécutif et les critères quantitatifs et qualitatifs de leur rémunération variable sont fixés par le conseil d'administration, sur recommandation du comité de rémunération et sur proposition du président exécutif.

² Etant entendu que les fonctions de CEO du Groupe sont, depuis le 1^{er} juillet 2019, exercées par le président exécutif, suite au départ de M. Alexander HODAC.

³ Avec effet au 1^{er} juillet 2019, le président exécutif a renoncé à sa rémunération pour ses fonctions non exécutives.

III. MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS ET AUTRES AVANTAGES ACCORDÉS, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN 2019, AUX ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS ET AU PRÉSIDENT DU CONSEIL, DANS SES FONCTIONS NON EXÉCUTIVES

Le montant individuel des rémunérations octroyées, directement ou indirectement, aux administrateurs non exécutifs et au président du conseil dans ses fonctions non exécutives, pour l'exercice 2019, est repris dans le tableau ci-dessous. Tous les montants présentés sont, le cas échéant, des montants bruts, avant déduction du précompte professionnel.

	Présences					Rémunération de base (hors TVA)
	CA	CAF	CR	CN	CI	
A ³ MANAGEMENT bv ⁴	6	4	5	5	9	25 000
ADL CommV ⁵	5		5	5		34 175
ARFIN srl ⁶	6	4	5	1	1	43 725
A.V.O.-MANAGEMENT bv ⁷	6		5	5	1	35 525
Karin KOKS-van der SLUIJS	6	4			9	46 550
M.J.S. CONSULTING bv ⁸	5	3				29 750
LSIM sa ⁹	5					23 450
Thierry Vanden Hende					3	25.000
Piet Vercruysse					6	26.600
REMUNERATION BRUTE TOTALE						289.775

IV. RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT EXÉCUTIF, DU CHIEF EXECUTIVE OFFICER ET DES AUTRES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF RELATIVE À L'EXERCICE 2019

A. LES PRINCIPES DE RÉMUNÉRATION ET LE LIEN ENTRE LA RÉMUNÉRATION ET LES PRESTATIONS

La rémunération des membres du comité exécutif (y compris celle du président exécutif ainsi que du CEO jusqu'au 30 juin 2019, telle que détaillée ci-dessus), est répartie 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 variable quantitative exclusivement basée sur le niveau de Rentabilité sur Fonds Propres;
- une rémunération variable qualitative mesurable déterminée en fonction des critères généraux applicables à tous les membres du comité exécutif. Ces critères généraux sont les suivants :
 - Sens de l'urgence et gestion optimale des priorités ;
 - Respect des délais généraux/internes ;
 - Appropriation des projets ;
 - Partenaire commercial à valeur ajoutée pour les autres départements ;
 - Gestion des personnes/ travail d'équipe ; et
 - Leadership.
- une rémunération variable qualitative mesurable déterminée en fonction des responsabilités, des missions et des objectifs à atteindre individuellement par chacun des membres du comité exécutif durant l'exercice écoulé.

En ce qui concerne la partie variable LTI, les principales dispositions de l'Immobel Performance Share Plan, sont reprises ci-après:

« Dans le cadre de ce plan, les bénéficiaires reçoivent une attribution conditionnelle d'actions ("Performance Shares") qui seront acquises à la fin de la période de performance, sous réserve et à la réalisation des conditions de performance.

⁴ Représentée par son représentant permanent M. Marnix GALLE.

⁵ Représentée par son représentant permanent Mme Astrid DE LATHAUWER.

⁶ Représentée par son représentant permanent M. Pierre NOTHOMB.

⁷ Représentée par son représentant permanent Mme Annick van OVERSTRAETEN.

⁸ Représentée par son représentant permanent Mme Michèle SIOEN.

⁹ Représentée par son représentant permanent M. Wolfgang de LIMBURG STIRUM.

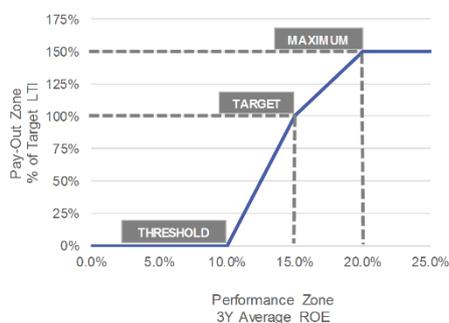
Conditions de performance

Les Actions de Performance attribuées deviendront inconditionnelles / seront acquises après une Période de Performance / période d'acquisition de trois années civiles complètes, sous réserve de la réalisation de deux Conditions de Performance qui sont pondérées de manière égale :

- Rendement moyen des capitaux propres (ROE) de 3 ans au niveau du groupe Immobilier
- 3 ans de revenu net moyen par action au niveau du groupe Immobilier (à l'exclusion des actions propres)

Le niveau d'acquisition précis des actions de performance dépendra du niveau de réalisation réel des conditions de performance

3Y Average ROE		
Performance		Pay-Out % of Target
≤ Threshold	3Y Average ROE ≤ 10%	0%
At Target	3Y Average ROE = 15%	100%
≥ Maximum	3Y Average ROE ≥ 20%	150%



3Y Average Net Income per Share		
Performance		Pay-Out % of Target
≤ Threshold	3Y Average Net Income per Share ≤ € 4	0%
At Target	3Y Average Net Income per Share = € 5	100%
≥ Maximum	3Y Average Net Income per Share ≥ € 6	150%



Période d'exécution

La réalisation des conditions de performance sera déterminée sur une période de performance de trois années civiles complètes, c'est-à-dire du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2019.

Dividendes

Lors de l'acquisition, les bénéficiaires ne reçoivent pas la valeur des dividendes relatifs aux trois années précédentes en ce qui concerne les Performance Shares acquises.

Vesting

Les Actions de Performance attribuées dans le cadre du Plan seront acquises à la fin de la Période de Performance, sous réserve et à la réalisation des Conditions de Performance. Les actions de performance qui ne sont pas acquises sont perdues et prennent fin. En outre, des dispositions de bon et mauvais départ s'appliquent en cas de résiliation du contrat de services de gestion conclu entre le membre du comité exécutif et Immobilier pendant la période de performance ».

Pour le Chief Development officer (CDO), une rémunération variable supplémentaire est prévue pour l'année 2019, si le ROE de la Business Unit belge est supérieur à 15%. Dix pourcents de cet excédent du Profit Net seront octroyés au CDO comme rémunération variable supplémentaire. De ce montant, 5 % sera réservé en actions qui doivent être tenues pendant 3 ans. Les 95% restants seront payés en une fois. En cas de résiliation du contrat de services de gestion conclu entre le bénéficiaire et Immobilier, le droit sur les actions chute.

B. L'IMPORTANCE RELATIVE DES DIFFÉRENTES COMPOSANTES DE LA RÉMUNÉRATION

Comme décidé par le conseil d'administration, sur proposition du comité de rémunération, certains membres du comité exécutif bénéficient d'une pondération, par rapport à la rémunération variable totale de 80 % pour les aspects quantitatifs, et de 20 % pour les aspects qualitatifs ; d'autres bénéficient d'une pondération de 50 % - 50 %.

Sur base de la performance globale de la Société durant l'année 2019 et sur base de la réalisation des objectifs individuels des membres du comité exécutif entre le 1er janvier et le 31 décembre 2019, la partie variable globale (qualitative et quantitative) des rémunérations versées au titre de l'exercice 2019 représente 39% de la rémunération de base pour les membres du comité exécutif (à l'exclusion de celles du président exécutif et du CEO, détaillée ci-dessus).

La rémunération variable du président exécutif et d'autres membres du comité exécutif s'élève à plus de 25 % de leurs rémunérations annuelles respectives. Suite à l'assemblée générale extraordinaire du 17 novembre 2016, il a été expressément prévu à l'article 16 des statuts que la Société peut déroger aux dispositions des anciens articles 520ter alinéa 1 et 2 et 525 dernier alinéa du Code des Sociétés (actuels articles 7 :91 alinéa 1 et 2 et 7 :121 dernier alinéa CSA), pour toute personne entrant dans le champ d'application de ces dispositions. Ainsi leurs rémunérations variables ne sont pas étalées dans le temps.

Immobel a introduit un plan d'intéressement à long terme au bénéfice du président exécutif, (du CEO) et de certains autres membres du comité exécutif (comme détaillé ci-dessous).

V. MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS ET AUTRES AVANTAGES ACCORDÉS, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AU PRÉSIDENT EXÉCUTIF, AU CHIEF EXECUTIVE OFFICER ET AUX AUTRES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

(01.01.2019-30.06.2019)	Président exécutif	CEO ¹⁰	Comité exécutif ¹¹
Rémunération de base	162 500 ¹²	162 500 ¹³	335 000
Rémunération variable STI ¹⁴	271 050	Néant	154 000
Rémunération supplémentaire variable en espèces			483 075
Rémunération supplémentaire variable en actions, à convertir en actions au cours de clôture à la date du AGO.			25.424
Rémunération variable LTI ¹⁵	803 actions	803 actions	267 actions 777 actions
Rémunération variable LTI, acquise sur la base du LTIP 2017-2019	2 049 actions	1 954 actions	Néant
Engagement individuel de pension	Néant	Néant	Néant
Indemnité de sortie	Néant	225 000 1 712 actions	Néant
Autres	12 500 ¹⁶	Néant	40 000 ¹⁷

(01.07.2019-31.12.2019)	Président exécutif & CEO	Comité exécutif ¹⁸
Rémunération de base	320 000 ¹⁹	828 333
Rémunération variable STI ²⁰	533 760	344 259
Rémunération supplémentaire variable en liquides		483 075
Rémunération supplémentaire variable en actions, à convertir en actions au cours de clôture à la date du AGA.		25.424
Rémunération variable LTI ²¹	Néant ²²	267 actions 105 319 ²³
Engagement individuel de pension	Néant	Néant
Autres	12 500 ²⁴	90 000 ²⁵

Le conseil d'administration a décidé que les rémunérations variables (« Short Term Incentive ») seront payées aux membres du comité exécutif après le conseil d'administration de mars 2020 qui établit les Comptes Annuels au 31 décembre 2019, sous réserve d'une approbation finale par l'assemblée générale de mai 2020.

Il est rappelé que les actionnaires ont, en date des 17 novembre 2016 et 24 mai 2017, décidé d'approuver un plan d'actions de performance « Performance Share Plan 2017-2019 ». Ce plan offre annuellement, sous certaines conditions, des actions de performance au président exécutif, au CEO (lorsqu'il était en fonction) et à certains autres membres du comité exécutif. Ces « Actions

¹⁰ Montants payés à M. Alexander HODAC et/ou sa société jusqu'au 30 juin 2019.

¹¹ Jusqu'au 30 juin 2019, outre le président exécutif et le CEO, le Chief Development Officer et le Chief Financial Officer faisaient partie du comité exécutif.

¹² Sur base d'une rémunération annuelle de EUR 325 000.

¹³ Sur base d'une rémunération annuelle de EUR 325 000.

¹⁴ Relatif à l'exercice 2019, mais payable en 2020.

¹⁵ Relatif à l'exercice 2019.

¹⁶ Ce montant représente une participation à des frais de voiture.

¹⁷ Ce montant représente un bonus annuel supplémentaire garanti.

¹⁸ Voir composition du comité exécutif supra.

¹⁹ Sur base d'une rémunération annuelle de EUR 640 000.

²⁰ Relatif à l'exercice 2019, mais payable en 2020.

²¹ Relatif à l'exercice 2019.

²² Suite à la signature d'une nouvelle convention, plus de rémunération variable LTI accordée depuis le 1^{er} juillet 2019.

²³ Relatif à l'exercice 2019 mais rémunération variable LTI payable en deux tranches, une en 2021 et l'autre en 2022.

²⁴ Ce montant représente une participation à des frais de voiture.

²⁵ Ce montant représente un bonus annuel supplémentaire garanti ainsi qu'un « signing bonus ».

de Performance », offertes gratuitement aux bénéficiaires, seront acquises définitivement après une période de trois années civiles complètes, à condition d'atteindre les objectifs de performance prédéfinis, basés sur le rendement moyen sur fonds propres sur trois ans, ainsi que le revenu net moyen par action (à l'exclusion des Actions de Trésorerie) sur trois ans. Ces Actions de Performance sont des actions ordinaires, et incluent les mêmes droits que les actions existantes. Les objectifs sont fixés chaque année par le conseil d'administration, conformément à la stratégie de la Société.

Le degré exact auxquels les Actions de Performance seront définitivement acquises, dépendra du niveau de performance des objectifs réellement atteint :

- aucune acquisition définitive si la performance est inférieure ou égale au seuil minimum défini ;
- la mise en œuvre complète des objectifs conduira à une acquisition nominale de 100 % des Actions de Performance attribuées;
- une acquisition définitive maximale de 150 % des Actions de Performance attribuées lorsque la performance est égale ou supérieure à la limite supérieure convenue ;
- entre ces valeurs, l'acquisition définitive sera proportionnelle.

Au moment de l'acquisition définitive, les bénéficiaires ne percevront pas la valeur des dividendes des trois dernières années auxquelles les Actions de Performance acquises se rapportent.

En vertu dudit plan, il y a une attribution d'Actions de Performance au cours de chacune des années 2017 à 2019 et le nombre total d'Actions de Performance s'élève, pour le président exécutif et le CEO, en 'target' à 25 % par année de la rémunération de base, et à 10 % ou 15 % pour certains autres membres du comité exécutif.

En 2019, 2 140 actions ont été attribuées dans le cadre du Plan sous condition de la réalisation des objectifs de performance à 100 %, ventilés comme suit :

Président exécutif :	803 Actions de Performance.
Chief Executive Officer :	803 Actions de Performance.
Chief Financial Officer :	534 Actions de Performance.

Conformément à l'article 8.1 du Plan, les Actions de Performance sont perdues pour les bénéficiaires du plan qui ne sont plus en fonction au sein du Groupe et qui ne se sont pas encore vu acquérir les Actions de Performance : *"le titulaire d'actions de performance qui résilie de manière anticipée son contrat de services de gestion avec la société ou dont le contrat de services de gestion est résilié pour un motif valable à cause du titulaire d'actions de performance, perd ses actions de performance qui ne sont pas encore acquises le jour de la notification ou de la notification écrite du départ ou de la résiliation."*

Les Actions de Performance attribuées dans le cadre du Plan sont acquises à la fin de la Période de Performance, sous réserve de la réalisation des Conditions de Performance.

Suite aux règles mentionnées ci-dessus, des actions octroyées en 2017 sont définitivement acquises en 2019. Le Executive Chairman a ainsi acquis définitivement 2049 actions.

Un nouveau Plan va être proposé aux Actionnaires lors des Assemblées Générales qui se tiendront le 28 mai 2020.

VI. EVALUATION DES PERFORMANCES

La Charte de Gouvernance d'Entreprise prévoit que le conseil d'administration examine et évalue régulièrement ses propres performances et celle de ses Comités, ainsi que l'efficacité de la structure de gouvernance d'Immobel, y compris le nombre, le rôle et les responsabilités des différents Comités constitués par le conseil d'administration, sous la conduite de son président.

L'interaction entre les administrateurs non-exécutifs et le management exécutif a été évaluée durant l'année 2019.

Une évaluation périodique de la contribution de chaque administrateur a lieu en vue d'adapter la composition du conseil d'administration pour tenir compte des changements de circonstances. La performance des administrateurs individuels est évaluée dans le cadre de la procédure de réélection.

Chaque année, sur proposition du comité de rémunération, le conseil d'administration arrête les objectifs du président exécutif (et du CEO) pour l'exercice à venir, et évalue leurs performances pour la période précédente, conformément à la procédure existante. Cette évaluation des performances sert aussi à fixer la partie variable de leur rémunération annuelle.

VII. NOMBRE ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES (OPTIONS SUR) ACTIONS/WARRANTS - « INCENTIVES »

Les actionnaires ont en date des 17 novembre 2016 et 24 mai 2017 accepté un plan d'actions de performance (« Performance Share Plan 2017-2019 »), au bénéfice du président exécutif, du CEO et d'autres membres du comité exécutif, pour les exercices 2017, 2018 et 2019 (voir le détail des conditions et des Actions concernées ci-dessus).

Comme indiqué précédemment, les Actions de Performance sont du type "actions ordinaires", et donnent les mêmes droits aux bénéficiaires que ceux liés aux actions existantes, sans droit aux dividendes pour le passé.

VIII. DES INFORMATIONS SUR LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION POUR LES EXERCICES SOCIAUX À VENIR

Comme indiqué ci-dessus, la rémunération du président exécutif a été revue au courant de l'année 2019, et plus particulièrement suite à l'attribution des pouvoirs du CEO avec effet au 1^{er} juillet 2019. Depuis cette même date, la rémunération du président exécutif est, pour l'ensemble de ses responsabilités exécutives et non exécutives, exclusivement composée d'une rémunération de base annuelle s'élevant à EUR 640.000 et d'une rémunération variable STI.

Par ailleurs, le conseil d'administration examine le nouveau Code de Gouvernance 2020 et adaptera sa Charte de Gouvernance en tenant compte des principes qui s'y trouvent, ou en expliquant pourquoi il propose, le cas échéant, de ne pas les suivre. A la même occasion, le package de rémunération des membres du Comité Exécutif sera examiné sur sa compétitivité.

IX. LES DISPOSITIONS LES PLUS IMPORTANTES DE LEUR RELATION CONTRACTUELLE AVEC IMMOBEL ET/OU UNE SOCIÉTÉ LIÉE, Y COMPRIS LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA RÉMUNÉRATION EN CAS DE DÉPART ANTICIPÉ

A. ENGAGEMENT

Les membres du comité exécutif accomplissent leurs prestations pour la Société en exécution d'un contrat de prestation de services. Ces contrats sont semblables aux contrats généralement conclus par d'autres sociétés cotées avec les membres de leur comité exécutif.

B. DÉPART

L'indemnité éventuellement due par ImmoBel à un membre du comité exécutif/ administrateur exécutif en cas de résiliation de son contrat de prestation de services varie en fonction des conditions du contrat concerné, telle que précisée ci-après, augmentée le cas échéant d'une partie de la rémunération variable du membre du comité exécutif/ administrateur exécutif liée aux résultats d'ImmoBel.

La liste ci-dessous reprend les délais de préavis ou l'indemnité compensatoire de préavis due par ImmoBel lors de la résiliation des contrats avec les membres du comité exécutif/ administrateur exécutif, actifs au sein de ImmoBel au 31 décembre 2019, suivants :

Marnix GALLE :	12 mois
Karel BREDA :	6 mois
Johan BOHETS :	3 mois
Filip DEPAZ :	3 mois
Alexis PREVOT :	3 mois
Adel YAHIA :	3 mois.

Le délais de préavis ou l'indemnité compensatoire de préavis effectivement payé par ImmoBel lors de la résiliation du contrat avec M. Alexander HODAC en sa qualité d'administrateur exécutif et de membre du comité exécutif s'élève à 6 mois. Pour autant que de besoin, il est précisé que l'indemnité de sortie a été négociée puis payée en tenant compte au minimum des dispositions contractuelles existantes.

C. DROITS DE RECOUVREMENT

Il n'y a pas de droit spécifique de recouvrement de la rémunération variable attribuée sur la base d'informations financières erronées, sauf dans le Performance Share Plan mentionné plus haut qui contient une Claw Back clause. Comme indiqué ci-dessus (point V.), le conseil d'administration a décidé que les rémunérations variables (« Short Term Incentive ») seront payées aux membres du comité exécutif/ administrateurs exécutifs après le conseil d'administration du 10 mars 2020 qui établit les Comptes Annuels au 31 décembre 2019, sous réserve d'une approbation finale par l'assemblée générale de mai 2020.

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS



I.	COMPTES CONSOLIDÉS	80
A.	ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS EUR)	80
B.	ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS EUR).....	81
C.	ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN MILLIERS EUR).....	82
D.	ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EN MILLIERS EUR).....	83
E.	PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES.....	84
1)	INFORMATIONS GÉNÉRALES.....	84
2)	DÉCLARATION DE CONFORMITÉS AUX IFRS.....	84
3)	PRÉPARATION ET PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS.....	86
4)	PRINCIPES DE CONSOLIDATION.....	87
5)	DEVISES ÉTRANGÈRES.....	88
6)	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	88
7)	GOODWILL.....	88
8)	IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	88
9)	IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	88
10)	CONTRATS DE LOCATION.....	89
11)	INSTRUMENTS FINANCIERS.....	90
12)	STOCKS.....	92
13)	PROVISIONS.....	92
14)	AVANTAGES DU PERSONNEL.....	92
15)	SUBSIDES À L'INVESTISSEMENT.....	92
16)	REVENUS OPERATIONNELS.....	92
17)	DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS.....	94
18)	IMPÔTS.....	94
19)	ACTIVITÉS ABANDONNÉES.....	94
20)	PRINCIPAUX JUGEMENTS ET PRINCIPALES SOURCES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS.....	94
21)	ACTIVITES COMMUNES.....	95
22)	INFORMATION SECTORIELLE.....	95
F.	NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (EN MILLIERS EUR).....	95
1)	INFORMATION SECTORIELLE - DONNÉES FINANCIÈRES PAR SECTEUR.....	95
2)	CHIFFRE D'AFFAIRES.....	98
3)	AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS.....	100
4)	COÛT DES VENTES.....	100
5)	FRAIS DE COMMERCIALISATION.....	100
6)	FRAIS D'ADMINISTRATION.....	100
7)	GAINS SUR CESSIONS D'ENTREPRISES LIÉES.....	101
8)	COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES.....	102
9)	RÉSULTAT FINANCIER.....	102
10)	IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT.....	102
11)	RÉSULTAT PAR ACTION.....	103
12)	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	103
13)	GOODWILL.....	103
14)	IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	106
15)	ACTIFS COMPTABILISÉS AU TITRE DE DROIT D'UTILISATION.....	106
16)	IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	106
17)	PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES.....	107
18)	AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS.....	112
19)	IMPÔTS DIFFÉRÉS.....	112
20)	AUTRES ACTIFS NON COURANTS.....	113

21)	STOCKS.....	113
22)	CRÉANCES COMMERCIALES.....	114
23)	ACTIFS DE CONTRATS.....	114
24)	AUTRES ACTIFS COURANTS.....	115
25)	INFORMATIONS RELATIVES À L'ENDETTEMENT FINANCIER NET.....	115
26)	CAPITAUX PROPRES.....	118
27)	PENSIONS ET OBLIGATIONS SIMILAIRES.....	118
28)	PROVISIONS.....	120
29)	DETTES COMMERCIALES.....	120
30)	PASSIFS DE CONTRATS.....	120
31)	AUTRES PASSIFS COURANTS.....	121
32)	PRINCIPAUX ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS.....	121
33)	VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT.....	121
34)	INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIÉES.....	122
35)	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE.....	122
36)	ENTREPRISES APPARTENANT AU GROUPE IMMOBEL.....	123
G.	DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES.....	127
H.	RAPPORT DU COMMISSAIRE.....	128
II.	COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS.....	134
A.	SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS EUR).....	134
B.	RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS EUR).....	135
C.	AFFECTATION ET PRÉLÈVEMENTS (EN MILLIERS EUR).....	135
D.	RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION.....	136

I. COMPTES CONSOLIDÉS

A. ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS EUR)

	NOTES	31/12/2019	31/12/2018
REVENUS OPÉRATIONNELS		419 547	326 131
Chiffre d'affaires	2	408 784	313 420
Autres produits opérationnels	3	10 763	12 711
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-327 192	-260 953
Coût des ventes	4	-291 027	-235 325
Frais de commercialisation	5	-3 160	-1 193
Frais d'administration	6	-33 005	-24 435
CESSION D'ENTREPRISES LIEES		19 618	- 114
Gains sur cession d'entreprises liées	7	19 618	- 114
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		4 985	5 285
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	8	4 985	5 285
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		116 958	70 349
Produits d'intérêt		3 240	2 099
Charges d'intérêt		-7 524	-5 215
Autres produits financiers		738	1 095
Autres charges financières		-1 782	-2 786
RÉSULTAT FINANCIER	9	-5 328	-4 807
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS		111 630	65 542
Impôts	10	-9 390	-8 629
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		102 240	56 913
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		102 240	56 913
Parts ne donnant pas le contrôle		- 196	99
PART D'IMMOBEL		102 436	56 814
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		102 240	56 913
Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats			77
Ecart de conversion			77
Autres éléments de résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats	27	- 1	45
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies	27	- 1	45
Impôts différés			
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL		- 1	122
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE		102 239	57 035
Parts ne donnant pas le contrôle		- 196	99
PART D'IMMOBEL		102 435	56 936
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE)	11	11,66	6,48
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE)	11	11,66	6,49
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (DILUÉ)	11	11,65	6,47
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (DILUÉ)	11	11,65	6,48

B. ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS EUR)

ACTIFS	NOTES	31/12/2019	31/12/2018
ACTIFS NON COURANTS		213 311	181 670
Immobilisations incorporelles	12	543	427
Goodwill	13	43 789	
Immobilisations corporelles	14	983	947
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	15	6 441	
Immeubles de placement	16	81 123	104 290
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	17	55 899	46 451
Avances aux coentreprises et entreprises associées	17	9 492	24 151
Autres actifs financiers non-courants	18	4 920	806
Actifs d'impôts différés	19	6 374	4 501
Autres actifs non courants	20	3 747	97
ACTIFS COURANTS		1 087 903	784 700
Stocks	21	694 580	511 837
Créances commerciales	22	72 516	20 734
Actifs de contrats	23	42 228	10 954
Créances fiscales		2 703	921
Autres actifs courants	24	41 937	22 562
Avances aux coentreprises et entreprises associées		77 743	46 328
Autres actifs financiers courants		50	478
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25	156 146	170 886
TOTAL DES ACTIFS		1 301 214	966 370

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	31/12/2019	31/12/2018
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	26	428 162	344 749
CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL		426 151	344 633
Capital		97 256	97 256
Résultats non distribués		328 693	247 174
Réserves		202	203
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		2 011	116
PASSIFS NON COURANTS		523 379	332 875
Pensions et obligations similaires	27	633	618
Impôts différés	19	15 447	9 681
Dettes financières	25	507 008	322 040
Instruments financiers dérivés	25	291	536
PASSIFS COURANTS		349 673	288 746
Provisions	28	3 882	1 896
Dettes financières	25	200 063	193 749
Dettes commerciales	29	59 564	48 470
Passifs de contrats	30	5 690	7 259
Dettes fiscales		1 354	5 303
Autres passifs courants	31	79 120	32 069
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 301 214	966 370

C. ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN MILLIERS EUR)

	NOTES	31/12/2019	31/12/2018
Revenus opérationnels		419 547	326 131
Charges opérationnelles		-327 192	-260 953
Amortissements et dépréciations d'actifs		5 788	4 698
Variation des provisions & autres éléments		1 839	32
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées		2 630	226
Cessions de coentreprises et entreprises associées	17	66	117
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées		23 608	4 635
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées		-41 775	-15 846
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		84 511	59 040
Variation du besoin en fonds de roulement	33	-210 565	-97 996
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT INTÉRÊTS ET IMPÔTS PAYÉS		-126 054	-38 956
Intérêts payés	9	-12 539	-13 064
Intérêts reçus		3 240	2 056
Autres flux de trésorerie		-2 534	-2 389
Impôts payés	10	-10 606	-8 589
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		-148 493	-60 942
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants		-5 837	- 354
Acquisitions d'entreprises liées	13	-67 019	
Cessions d'entreprises liées	7	28 508	
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		-44 348	- 354
Nouveaux emprunts		291 307	224 153
Remboursements d'emprunts		-91 965	-120 599
Dividendes payés		-21 241	-19 298
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		178 101	84 256
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		-14 740	22 960
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE LA PERIODE		170 886	147 926
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PERIODE		156 146	170 886

Les acquisitions et cessions de projets, que ce soit directement ou indirectement au travers de l'acquisition de la cession d'une société dédiée à un projet (filiales, coentreprises et entreprises associées) sont généralement directement reprises dans les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles, essentiellement "Revenus opérationnels / Charges opérationnelles et Variation du besoin en fonds de roulement".

Cependant, la contrepartie versée en 2019 pour l'acquisition des 85% restants de Nafilyan & Partners et de ses filiales est présentée séparément dans l'état consolidé des flux de trésorerie ci-dessus et commentée plus en détail dans la note 13.

Les acquisitions d'immeubles de placement, dans la mesure où elles sont relatives à un projet de développement futur, sont reprises dans les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles.

D. ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EN MILLIERS EUR)

	CAPITAL	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	RESERVES D'ACQUISITION	ECARTS DE CONVERSION	RÉSERVES ASSOCIÉES AUX PLANS DE PENSION	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AU GROUPE	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
2018								
Situation au 01-01-2018 (avant correction à l'ouverture IFRS 15)	97 256	136 482	69 715	- 22	131	303 562	17	303 579
Hors actions propres	97 256	136 482	124 869	- 22	131	358 716	17	358 733
Actions propres			-55 154			-55 154		-55 154
Retraitement IFRS 15 à l'ouverture	-	3 379	-	-	-	3 379	-	3 379
Résultat global de la période	-	56 569	245			56 814	99	56 913
Autres éléments de résultat global	-	-	-	77	45	122	-	122
Dividendes et autres allocataires payés	-	-19 298	-	-	-	-19 298	-	-19 298
Autres mouvements	-	55	-	-	-	55	-	55
Variation de la juste valeur des actions propre	-	-	-	-	-	-	-	-
Mouvements de l'exercice		40 705	245	77	45	41 072	99	41 171
Situation au 31-12-2018	97 256	177 187	69 960	55	176	344 634	116	344 750
Hors actions propres	97 256	177 187	124 869	55	176	399 543	116	399 659
Actions propres			-54 909			-54 909		-54 909

	CAPITAL	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	RESERVES D'ACQUISITION	ECARTS DE CONVERSION	RÉSERVES ASSOCIÉES AUX PLANS DE PENSION	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AU GROUPE	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
2019								
Situation au 01-01-2019	97 256	177 187	69 960	55	176	344 634	116	344 750
Hors actions propres	97 256	177 187	124 869	55	176	399 543	116	399 659
Actions propres			-54 909			-54 909		-54 909
Résultat global de la période		102 436				102 436	- 196	102 240
Autres éléments de résultat global					- 1	- 1		- 1
Dividendes et autres allocataires payés		-21 241				-21 241		-21 241
Variations de périmètre							2 091	2 091
Autres mouvements		- 38	361			323		323
Mouvements de l'exercice		81 157	361		- 1	81 517	1 895	83 412
Situation au 31-12-2019	97 256	258 344	70 321	55	175	426 151	2 011	428 162
Hors actions propres	97 256	258 344	124 869	55	175	480 699	2 011	482 710
Actions propres			-54 548			-54 548		-54 548

Un dividende brut de 2,66 EUR par action (hors actions propres) a été proposé par le conseil d'administration le 17 avril 2020. Il sera soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale. L'affectation du résultat n'a pas été comptabilisée dans les états financiers au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2019, le solde des actions propres acquises au travers de la fusion avec ALLFIN, restent valorisées au cours de bourse du 29 juin 2016, date de l'opération.

E. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

1) INFORMATIONS GÉNÉRALES

Immobel (ci-après dénommée la « Société ») est une société anonyme de droit belge dont le siège social est établi Rue de la Régence 58 à 1000 Bruxelles.

2) DÉCLARATION DE CONFORMITÉS AUX IFRS

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Le Conseil d'Administration de la Société a arrêté les états financiers consolidés et autorisé leur publication en date du 17 avril 2020.

Les principes comptables retenus sont les mêmes que ceux utilisés dans la préparation des états financiers consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, à l'exception de l'impact de la norme IFRS 16, applicable à compter du 1er janvier 2019, qui est détaillé ci-dessous.

NORMES ET INTERPRÉTATIONS APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1ER JANVIER 2019

- IFRS 16 Contrats de location
- IFRIC 23 Incertitude relative aux traitements des impôts sur le résultat
- Amendements à IAS 19 Modification, réduction ou liquidation d'un régime
- Amendements à IAS 28 Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises
- Amendements à IFRS 9 Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2015-2017

L'impact de ces normes est présenté ci-après.

NORMES ET INTERPRÉTATIONS ÉMISES MAIS PAS ENCORE APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1ER JANVIER 2019

Le groupe n'a pas anticipé les normes et interprétations suivantes dont l'application n'est pas obligatoire au 31 décembre 2019 :

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 Modification de la définition du terme « significatif » (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020)
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 Réforme des taux d'intérêt de référence (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020)
- Amendements des références au Cadre conceptuel de l'information financière dans les normes IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020)
- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2021, mais non encore adoptée au niveau européen)

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

IFRS 16 – CONTRATS DE LOCATION (APPLICABLE POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1ER JANVIER 2019)

IFRS 16 est applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2019.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le Groupe n'applique donc plus IAS 17 *Contrats de location*, IFRIC 4 *Déterminer si un accord contient un contrat de location*, SIC 15 *Avantages dans les contrats de location simple* et SIC 27 *Évaluation de la substance des transactions prenant la forme juridique d'un contrat de location*, toutes ces normes et interprétations ayant été remplacées par IFRS 16 à compter du 1^{er} janvier 2019.

IFRS 16 établit les principes à suivre pour la comptabilisation, l'évaluation, la présentation et la publication des contrats de location, et elle oblige les preneurs à constater tous les contrats de location en suivant un modèle de bilan unique, similaire à la comptabilisation des contrats de location-financement suivant IAS 17.

À la date de prise d'effet du contrat, le preneur comptabilise un passif locatif (c'est-à-dire une obligation de payer les loyers) et un actif au titre du droit d'utilisation (c'est-à-dire un actif représentant le droit d'utiliser le bien sur la durée du contrat de location). Les biens loués par le Groupe sont principalement des bâtiments, ainsi que des équipements de transport. Les actifs au titre du droit d'utilisation sont présentés séparément dans l'état consolidé de la situation financière et les passifs locatifs sont présentés en dettes financières.

Au 1^{er} janvier 2019, le Groupe a :

- appliqué IFRS 16, en suivant l'approche rétrospective modifiée telle que proposée par les dispositions transitoires de la norme, en comptabilisant l'effet cumulatif de l'application de cette norme comme un ajustement du solde d'ouverture, et n'a pas représenté les informations comparatives ;
- évalué le passif locatif au titre des contrats de location antérieurement classés en tant que contrats de location simple à la valeur actualisée des paiements de loyers restants, déterminée à l'aide du taux d'emprunt marginal. Le passif locatif s'est élevé à EUR 3 891 milliers, comme détaillé dans la table ci-dessous. Le taux d'emprunt marginal était de 1,8% pour les bâtiments et 5% pour les équipements de transport ;
- évalué les actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation pour les contrats de location antérieurement classés en tant que contrat de location simple au montant du passif locatif. Les actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation se sont élevés à EUR 3 891 milliers.

La réconciliation suivante de la balance d'ouverture du passif locatif au 1er janvier 2019 est basée sur les engagements de contrats de location simple au 31 décembre 2018 (en milliers d'EUR) :

	1/01/2019
Montant total des paiements minimaux futurs au titre de contrats de location simple (non actualisés) au 31 décembre 2018	4.222
Actualisation	- 331
Passifs locatifs suite à l'application initiale d'IFRS 16 au 1er janvier 2019	3 891

L'impact de l'adoption d'IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 sur l'état consolidé de la situation financière se présente comme suit :

ACTIFS	31/12/2018	Impact de l'adoption d'IFRS 16 au 01/01/2019	01/01/2019 (retraité IFRS 16)
ACTIFS NON COURANTS	181 670	3 891	185 561
Immobilisations incorporelles	427		427
Immobilisations corporelles	947		947
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation		3 891	3 891
Immeubles de placement	104 290		104 290
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	46 451		46 451
Avances aux coentreprises et entreprises associées	24 151		24 151
Autres actifs financiers non-courants	806		806
Actifs d'impôts différés	4 501		4 501
Autres actifs non courants	97		97
ACTIFS COURANTS	784 700		784 700
Stocks	511 837		511 837
Créances commerciales	20 734		20 734
Actifs de contrats	10 954		10 954
Créances fiscales	921		921
Autres actifs courants	22 562		22 562
Avances aux coentreprises et entreprises associées	46 328		46 328
Autres actifs financiers courants	478		478
Trésorerie et équivalents de trésorerie	170 886		170 886
TOTAL DES ACTIFS	966 370	3 891	970 261

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31/12/2018	Impact de l'adoption d'IFRS 16 au 01/01/2019	01/01/2019 (retraité IFRS 16)
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	344 749		344 749
CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL	344 633		344 633
Capital	97 256		97 256
Résultats non distribués	247 174		247 174
Réserves	203		203
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE	116		116
PASSIFS NON COURANTS	332 875	2 974	335 849
Pensions et obligations similaires	618		618
Impôts différés	9 681		9 681
Dettes financières	322 040	2 974	325 014
Instruments financiers dérivés	536		536
PASSIFS COURANTS	288 746	917	289 663
Provisions	1 896		1 896
Dettes financières	193 749	917	194 666
Dettes commerciales	48 470		48 470
Passifs de contrats	7 259		7 259
Dettes fiscales	5 303		5 303
Autres passifs courants	32 069		32 069
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	966 370	3 891	970 261

3) PRÉPARATION ET PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

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

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

CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Compte tenu de l'impact du Covid-19 sur la conjoncture économique et sur la performance financière actuelle de la société, le Conseil d'Administration a réévalué en date du 17 avril 2020 l'hypothèse de continuité d'exploitation de la société sur la base d'un test de résistance réalisé par la société.

Le Covid-19 a un impact sur l'activité de l'entreprise en 2020 et sur le secteur dans son ensemble, principalement en ce qui concerne les ventes résidentielles, les travaux de construction et l'obtention de nouveaux permis, qui ont fortement ralenti depuis que les gouvernements ont imposé des confinements sur des marchés tels que la Belgique et la France. Afin de faire face à ce changement soudain des conditions de marché, la société dispose d'une trésorerie de plus de EUR 130 million à fin mars 2020, de lignes de crédit corporate disponibles de EUR 30 million et d'une marge importante sur ses principales conventions de dette. Par ailleurs, elle a mis en place un programme d'économies réduisant substantiellement la structure de coûts fixes de l'entreprise.

Bien que la société ne rencontre actuellement aucune difficulté pour obtenir de nouveaux financements de projets, ce test de résistance révèle que le principal risque pour la société pourrait résider dans la disponibilité de nouveaux financements de projets (ou leur renouvellement) afin de financer ses activités en cours. Toutefois, dans un tel scénario défavorable, la société serait toujours en mesure de contrôler ses sorties de trésorerie en ralentissant le lancement ou le développement de nouveaux projets et, à ce titre, de garantir l'hypothèse de continuité d'exploitation au cours des 12 prochains mois.

Sur la base des lignes de crédit disponibles et confirmées et de la trésorerie disponible et compte tenu du test de résistance, le Conseil d'Administration est d'avis que la société est en mesure de maintenir l'hypothèse de continuité d'exploitation.

4) PRINCIPES DE CONSOLIDATION

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

Tous les soldes, les transactions, les produits et les charges intragroupes sont éliminés.

FILIALES

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

Le Groupe a le contrôle lorsqu'il :

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

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

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

PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES

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

Depuis le 1er janvier 2014, les coentreprises, qui étaient auparavant consolidées selon la méthode proportionnelle, sont incluses dans les états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

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

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

DATES DE LA CLÔTURE DISTINCTES

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

REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES ET GOODWILL

Le Groupe Immobilier analyse toute acquisition de filiale sur base de la norme IFRS 3 et intègre les critères suggérés par IFRS 3 § B5 à B12 pour identifier tout regroupement d'entreprises et définir une entreprise. Conformément à la norme IFRS 3, si les actifs acquis ne constituent pas une entreprise, l'acquisition est traitée comme une "acquisition d'actifs".

GOODWILL

Le goodwill est mesuré comme l'excédent de la somme de la contrepartie transférée, du montant de toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise et (le cas échéant) de la juste valeur de la participation précédemment détenue par l'acquéreur dans l'entreprise acquise par rapport à la part du Groupe dans la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise à la date d'acquisition. Le goodwill est considéré comme un actif et ne fait pas l'objet d'amortissements mais bien d'un test de réduction de valeur annuel à la date de clôture (ou plus fréquemment s'il y a des indices de perte de valeur). Les dépréciations sont comptabilisées immédiatement en résultats et ne sont pas reprises ultérieurement.

Le goodwill résultant de l'acquisition d'une coentreprise ou d'une entreprise associée est inclus dans la valeur comptable de la participation dans la coentreprise ou l'entreprise associée. Le goodwill provenant de l'acquisition de filiales est présenté séparément dans le bilan.

Dans le cas de la cession d'une filiale, d'une entité contrôlée conjointement ou d'une entreprise associée, la valeur comptable du goodwill est reprise pour la détermination du résultat sur la vente.

GOODWILL NÉGATIF

Le goodwill négatif représente l'excédent de la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables d'une filiale à la date de l'acquisition, par rapport au prix du regroupement d'entreprises augmenté de la valeur des participations ne donnant pas le contrôle (détenues par les actionnaires minoritaires des filiales). Dans la mesure où un excédent subsiste après réexamen et réestimation des valeurs, le goodwill négatif est comptabilisé en résultats immédiatement.

5) DEVISES ÉTRANGÈRES

CONVERSION DES ÉTATS FINANCIERS ET DES ENTITÉS ÉTRANGÈRES

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

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

TRANSACTIONS EN DEVISES ÉTRANGÈRES DANS LES SOCIÉTÉS DU GROUPE

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

6) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

7) GOODWILL

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

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

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

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

8) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

9) IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

10) CONTRATS DE LOCATION

Le Groupe applique IFRS 16 depuis le 1^{er} janvier 2019.

EN TANT QUE PRENEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN TANT QUE BAILLEUR

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

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

11) INSTRUMENTS FINANCIERS

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

CLASSIFICATION ET ÉVALUATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

ACTIFS FINANCIERS - TITRES DE CRÉANCE

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

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

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

Les titres de créance comprennent :

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

ACTIFS FINANCIERS - INVESTISSEMENTS DANS DES INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES

Lors de la comptabilisation initiale, le Groupe a fait un choix irrévocable (instrument par instrument) pour désigner les investissements dans des instruments de capitaux propres à la juste valeur par le biais du résultat net. Les placements dans les instruments de capitaux propres à la juste valeur par le biais du résultat net sont initialement évalués à la juste valeur majorée des coûts de transaction. Par la suite, ils sont évalués à la juste valeur, les gains et les pertes résultant des variations de la juste valeur étant comptabilisés dans le compte de résultat.

MÉTHODE DU COÛT AMORTI ET DE L'INTÉRÊT EFFECTIF

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

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

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

INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE

Les instruments financiers dérivés sont initialement évalués à leur coût pour être ultérieurement portés à leur juste valeur. Les variations de la juste valeur des instruments dérivés sont directement comptabilisées en résultat car le Groupe n'applique pas la comptabilité de couverture.

Un dérivé avec une juste valeur positive est comptabilisé comme un actif financier, tandis qu'un dérivé avec une juste valeur négative est comptabilisé comme un passif financier. Un dérivé est présenté comme actif non courant ou comme passif non courant si la durée

résiduelle jusqu'à l'échéance de l'instrument est supérieure à 12 mois et si on ne s'attend pas à ce que l'actif soit réalisé ou le passif réglé dans un délai de 12 mois. Les autres dérivés sont présentés comme actifs courants ou comme passifs courants.

DÉPRÉCIATION D'ACTIFS FINANCIERS

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

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

Les pertes de crédit attendues sont évaluées pour chaque actif financier sur une base individuelle et sont généralement non significatives du fait qu'un actif physique peut servir de garantie dans l'évaluation de ces pertes de crédit attendues. En effet, les créances commerciales concernent généralement des ventes de biens résidentiels en cours de construction et les avances aux contreparties et aux entreprises associées concernent le financement de projets en développement.

DÉCOMPTABILISATION D'ACTIFS FINANCIERS

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

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

DETTES FINANCIÈRES

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

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

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

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

CAPITAUX PROPRES

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

FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

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

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

12) STOCKS

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

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

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

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

13) PROVISIONS

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

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

GARANTIES

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

PASSIFS ÉVENTUELS ET ACTIFS ÉVENTUELS

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

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

14) AVANTAGES DU PERSONNEL

OBLIGATIONS POSTÉRIEURES À L'EMPLOI EN MATIÈRE DE PENSION

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

- Plans de pension de type « Cotisations définies »

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

- Plans de pension de type « Prestations définies »

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

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

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

BONUS

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

15) SUBSIDES À L'INVESTISSEMENT

Les subsides à l'investissement reçus sont comptabilisés au bilan (présentés dans les autres passifs non courants ou dans les autres passifs courants) en tant que produits différés. Ils sont comptabilisés en produits suivant le même rythme que la reconnaissance de la marge des actifs auxquels ils se rapportent.

16) REVENUS OPERATIONNELS

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

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

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

VENTES DE BUREAUX

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

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

VENTES DE PROJET RÉSIDENTIELS

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

Unité résidentielle d'un projet - contrats de type Loi Breyne (Belgique/Luxembourg)

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

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

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

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

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

LOTISSEMENT

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

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

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

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

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

En ce qui concerne les contrats de location simple, les loyers sont comptabilisés en résultat de façon linéaire sur la durée du contrat de location et ce, même si les paiements ne sont pas effectués sur cette base. Les avantages consentis par le Groupe lors de la négociation ou du renouvellement d'un contrat de location simple sont comptabilisés en réduction des revenus locatifs sur une base linéaire sur la durée du bail. Les loyers sont comptabilisés en autres revenus opérationnels dans l'état consolidé du résultat global.

17) DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS

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

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

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

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

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

18) IMPÔTS

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

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

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

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

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

19) ACTIVITÉS ABANDONNÉES

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

20) PRINCIPAUX JUGEMENTS ET PRINCIPALES SOURCES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS

Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés uniquement dans la mesure où il est probable que ceux-ci pourront être imputés à l'avenir sur un bénéfice imposable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fin décembre 2019, Immobilier a été notifiée de deux décisions du Conseil d'État belge dans un dossier historique relatif à l'achat de terrains en 2007 à l'Université Libre de Bruxelles. Une joint-venture entre Immobilier et son partenaire, Thomas Piron, a obtenu en 2014 tous les permis de construire nécessaires au développement d'un projet résidentiel sur le terrain concerné. Les décisions du Conseil d'État de fin 2019 entraînent cependant l'annulation des permis de construire obtenus en 2014 en raison d'une exigence procédurale manquante lors de l'achat du terrain à l'Université Libre de Bruxelles en 2007. Les acheteurs des logements concernés ont été dûment informés de la procédure judiciaire en cours devant le Conseil d'État au moment de l'achat de leur logement et leur acte d'achat prévoit le droit de demander l'annulation judiciaire de la vente de leur logement dans certaines circonstances, y compris en cas de régularisation intempestive des permis de construire concernés. L'exigence procédurale manquante est éligible à la régularisation et, à la date des présentes, Immobilier et son partenaire Thomas Piron s'attendent à ce que l'impact financier de ce droit de rétractation n'ait pas d'incidence significative sur la situation financière des partenaires de la coentreprise.

Nous renvoyons à la note relative au Covid-19 sous la rubrique « Événements postérieurs à la clôture ». L'épidémie de Covid-19 est traitée à titre d'évènement postérieur à la clôture pour les états financiers courants. Par conséquent, les jugements et estimations importants formulés lors de la rédaction des états financiers ne tiennent pas compte du ralentissement de la conjoncture économique causée par le Covid-19.

21) ACTIVITES COMMUNES

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

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

22) INFORMATION SECTORIELLE

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

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

F. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (EN MILLIERS EUR)

1) INFORMATION SECTORIELLE - DONNÉES FINANCIÈRES PAR SECTEUR

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

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

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

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

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

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

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

SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	31/12/2019	31/12/2018
REVENUS OPÉRATIONNELS	486 298	371 265
Chiffre d'affaires	470 626	357 131
Autres produits opérationnels	15 672	14 134
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-379 551	-297 440
Coût des ventes	-340 310	-270 994
Frais de commercialisation des ventes	-3 253	-1 288
Frais d'administration et de marketing	-35 988	-25 158
CESSION D'ENTREPRISES LIÉES	19 618	- 114
Gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées	19 618	- 114
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	-2 563	- 331
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	-2 563	- 331
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	123 802	73 380
Produits d'intérêt	2 374	1 736
Charges d'intérêt	-9 394	-5 746
Autres produits et charges	- 949	-1 766
RÉSULTAT FINANCIER	-7 969	-5 776
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS	115 833	67 604
Impôts	-13 482	-10 691
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	102 351	56 913
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	102 351	56 913
Parts ne donnant pas le contrôle	- 85	99
PART D'IMMOBEL	102 436	56 814

	CHIFFRE D'AFFAIRES 31/12/2019	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL 31/12/2019	CHIFFRE D'AFFAIRES 31/12/2018	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL 31/12/2018
Belgique	174 657	57 603	158 172	34 075
Luxembourg	204 734	65 216	64 216	15 443
France	70 263	- 162		
Allemagne	17 171	2 506		
Pologne	3 801	-1 361	134 743	23 862
TOTAL CONSOLIDÉ	470 626	123 802	357 131	73 380

SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	31/12/2019	31/12/2018
ACTIFS NON COURANTS	252 412	187 279
Immobilisations incorporelles et corporelles	1 526	1 374
Goodwill	43 789	
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	6 441	
Immeubles de placement	179 597	158 284
Participations et avances aux entreprises associées	3 740	21 228
Impôts différés	8 321	5 487
Autres actifs non courants	8 998	906
ACTIFS COURANTS	1 279 702	896 035
Stocks	860 718	598 057
Créances commerciales	80 498	21 558
Créances fiscales et autres actifs courants	160 521	90 327
Trésorerie et équivalents de trésorerie	177 965	186 093
TOTAL DES ACTIFS	1 532 114	1 083 314
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	426 182	344 749
PASSIFS NON COURANTS	642 663	414 877
Dettes financières	625 530	403 805
Impôts différés	16 209	9 918
Autres passifs non courants	924	1 154
PASSIFS COURANTS	463 269	323 688
Dettes financières	219 978	194 522
Dettes commerciales	75 884	56 328
Dettes fiscales et autres passifs courants	167 407	72 838
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 532 114	1 083 314

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	ACTIFS SECTORIELS NON-COURANTS	ACTIFS SECTORIELS COURANTS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique	158 679	569 566		728 245
Luxembourg	24 263	190 360		214 623
France	51 242	189 214		240 456
Allemagne		73 758		73 758
Pologne	909	70 244		71 153
Espagne		5 831		5 831
Éléments non affectés ¹			198 048	198 048
TOTAL DES ACTIFS	235 093	1 098 973	198 048	1 532 114

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	PASSIFS SECTORIELS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique	645 917		645 917
Luxembourg	189 299		189 299
France	117 168		117 168
Allemagne	57 349		57 349
Pologne	68 335		68 335
Espagne	3 496		3 496
Éléments non affectés ¹		24 368	24 368
TOTAL DES PASSIFS	1 081 564	24 368	1 105 932

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

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

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	31/12/2019	31/12/2018
Belgique	631 718	498 156
Luxembourg	175 562	225 818
France	117 458	
Allemagne	54 955	
Pologne	56 925	32 367
Espagne	3 697	
TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	1 040 315	756 341

TABLEAU DE RÉCONCILIATION

	31/12/2019		
	Information Sectorielle	Ajustements	Information Publiée
Chiffre d'affaires	470 626	-61 842	408 784
Résultat opérationnel	123 802	-6 844	116 958
Total bilantaire	1 532 114	-230 900	1 301 214

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

2) CHIFFRE D'AFFAIRES

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

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2019
Belgique	6 519	100 559	37 908	144 986
Luxembourg	137 051	37 648		174 699
France		68 243		68 243
Allemagne		17 171		17 171
Pologne	3 585	100		3 685
Total	147 155	223 721	37 908	408 784

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2018
Belgique		101 776	21 115	122 891
Luxembourg		61 107		61 107
Pologne	120 092	9 330		129 422
Total	120 092	172 213	21 115	313 420

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

Les promotions O'Sea, Royal Louise, 't Zout et Parc Sény, ainsi que l'activité de lotissement, contribuent essentiellement au chiffre d'affaires pour la Belgique.

Au niveau international, les projets Infinity et Centre Etoile au Luxembourg, ainsi que les projets de Nafilyan & Partners en France, et Eden Tower à Francfort en Allemagne ont également contribué au chiffre d'affaires.

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

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

VENTES DE BUREAUX

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

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

Au 31 décembre 2019, aucun contrat « Bureau » organisant un transfert progressif du contrôle n'est en cours.

VENTES DE PROJET RÉSIDENTIELS

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

- Belgique / Luxembourg / France / Allemagne : à l'avancement sur la base des coûts engagés (loi Breyne ou équivalent) ;
- Pologne : à l'accomplissement de l'obligation de prestation (à la signature de l'acte final, une fois l'unité vendue livrée).

LOTISSEMENT

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

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

	Moment de reconnaissance du revenu		
	Moment précis	Progressivement	31/12/2019
BUREAUX	147 155		147 155
Terrain			
Construction			
Autre projet	147 155		147 155
RÉSIDENTIEL	100	223 621	223 721
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne ou équivalent		223 621	223 621
Unité résidentielle d'un projet - Autres			
Autre projet	100		100
LOTISSEMENT	37 908		37 908
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES	185 163	223 621	408 784

	Moment de reconnaissance du revenu		
	Moment précis	Progressivement	31/12/2018
BUREAUX	120 092		120 092
Terrain			
Construction			
Autre projet	120 092		120 092
RÉSIDENTIEL	9 330	162 883	172 213
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne ou équivalent		162 883	162 883
Unité résidentielle d'un projet - Autres			
Autre projet	9 330		9 330
LOTISSEMENT	21 115		21 115
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES	150 537	162 883	313 420

Le chiffre d'affaires relatif aux obligations de performance non réalisées ou partiellement réalisées au 31 décembre 2019 s'élève à EUR 213,7 million.

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

	31/12/2019
BUREAUX	
Construction, commercialisation et autres dispositions contractuelles	143 603
RÉSIDENTIEL	
Construction d'unités vendues	70 127
LOTISSEMENT	
TOTAL	213 730

La direction estime que 87% du prix alloué à ces obligations de performance non satisfaites au 31 décembre 2019 seront reconnus comme revenus dans le courant de l'exercice 2020.

3) AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS

Les autres produits opérationnels se décomposent comme suit :

	31/12/2019	31/12/2018
Produits locatifs de projets en attente d'un développement futur	6 832	5 831
Autres produits (récupération taxes, refacturations diverses...)	3 931	6 880
TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	10 763	12 711

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

4) COÛT DES VENTES

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

	31/12/2019	31/12/2018
Belgique	-103 156	-90 786
Luxembourg	-103 534	-43 013
France	-65 622	
Allemagne	-14 112	
Pologne	-4 603	-101 526
TOTAL COÛT DES VENTES	-291 027	-235 325

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

5) FRAIS DE COMMERCIALISATION

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

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

	31/12/2019	31/12/2018
Belgique	-1 396	-1 193
France	-1 764	
TOTAL FRAIS DE COMMERCIALISATION	-3 160	-1 193

L'augmentation des frais de commercialisation s'explique principalement par l'intégration de plusieurs nouveaux projets en France, comme le montrent les tableaux précédents.

6) FRAIS D'ADMINISTRATION

Les frais d'administration se décomposent comme suit :

	31/12/2019	31/12/2018
Frais de personnel	-10 519	-9 334
Amortissements et dépréciations d'actifs	-5 788	-4 698
Autres charges opérationnelles	-16 698	-10 403
FRAIS D'ADMINISTRATION	-33 005	-24 435

FRAIS DE PERSONNEL

Se décomposent comme suit :

	31/12/2019	31/12/2018
Rémunération et honoraires du personnel et des membres du Comité Exécutif	-21 093	-14 645
Frais de suivi de projets capitalisés sous la rubrique "stock"	13 801	6 378
Rémunérations des Administrateurs non exécutifs	- 290	- 270
Charges de sécurité sociale	-2 644	- 641
Charges de retraite	- 14	10
Autres	- 279	- 166
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	-10 519	-9 334

L'augmentation des frais de personnel (avant capitalisation) s'explique principalement par l'intégration de Nafilyan & Partners et de ses filiales à compter du 2 juillet 2019 (voir la note 13).

AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS

Se décomposent comme suit :

	31/12/2019	31/12/2018
Amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles, et immeubles de placement	-5 677	-4 596
Réductions de valeur sur stocks	- 6	
Réductions de valeur sur créances	- 105	- 102
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS D'ACTIFS	-5 788	-4 698

AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES

Se décomposent comme suit :

	31/12/2019	31/12/2018
Services et biens divers	-12 461	-9 052
Autres charges d'exploitation	-2 398	-1 309
Provisions	-1 839	- 42
TOTAL DES AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES	-16 698	-10 403

Principales composantes des services et bien divers :

	31/12/2019	31/12/2018
Charges locatives des différents sièges ¹	- 531	-1 161
Rétribution de tiers, comprenant notamment les honoraires payés à des tiers et relatifs au chiffre d'affaires	-7 077	-4 979
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	-4 853	-2 912
TOTAL DES SERVICES ET BIENS DIVERS	-12 461	-9 052

(1) Au 31/12/2018, cette rubrique incluait également les loyers pour les différents sièges. Suite à l'entrée en vigueur d'IFRS 16 en date du 1er janvier 2019, les loyers ne sont plus pris en charge directement. En lieu et place, à la date de prise d'effet du contrat de location, le preneur comptabilise un passif locatif (c'est-à-dire une obligation de payer les loyers) et un actif au titre du droit d'utilisation (c'est-à-dire un actif représentant le droit d'utiliser le bien sur la durée du contrat de location), ce dernier faisant l'objet d'un amortissement périodique.

Montant des honoraires attribués au cours de l'exercice à la SC s.f.d. SCRL Deloitte Reviseurs d'Entreprises et son réseau :

	31/12/2019	31/12/2018
Honoraires du Commissaire au sein du Groupe	- 448	- 307
Honoraires pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein du Groupe:	- 75	- 76
- Missions de conseils légaux	- 10	
- Missions de conseils fiscaux et autres	- 11	- 6
- Autres missions extérieures à la mission révisoriale	- 54	- 70

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

Principales composantes des variations des provisions :

	31/12/2019	31/12/2018
Provisions relatives aux ventes	695	325
Autres provisions	-2 534	- 367
TOTAL DES VARIATIONS DE PROVISIONS	-1 839	- 42
Dotations	-2 534	- 230
Utilisations et reprises	695	188

7) GAINS SUR CESSIONS D'ENTREPRISES LIÉES

Le gain net réalisé concerne principalement la vente de 50% des actions de Möbius II SA qui a généré un bénéfice de EUR 20,3 million. Le gain net réalisé est en outre impacté par des montants non significatifs provenant de la liquidation de Cedet Development Sp, Cedet Sp, OD 2014 Sp, Immo Keyenveld 1 SA, Immo Keyenveld 2 SA.

Ces gains se résument comme suit :

	31/12/2019	31/12/2018
Prix de cession des entreprises liées	28 508	117
Valeur d'inventaire des participations cédées ou liquidées	-8 890	- 231
GAINS SUR CESSIONS D'ENTREPRISES LIÉES	19 618	- 114

8) COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

	31/12/2019	31/12/2018
Résultat opérationnel	11 947	9 083
Résultat financier	-2 767	-3 176
Impôts	-4 195	- 622
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	4 985	5 285

De plus amples informations relatives aux coentreprises et entreprises associées sont données en note 17.

9) RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier se ventile de la manière suivante :

	31/12/2019	31/12/2018
Charges d'intérêts des dettes financières au coût amorti	-12 314	-11 392
Coûts financiers activés sur projets en développement	5 413	5 280
Variation de juste valeur	227	970
Produits d'intérêts	3 240	2 099
Autres produits et charges financières	-1 894	-1 764
RÉSULTAT FINANCIER	-5 328	-4 807
Charges d'intérêts des dettes financières au coût amorti	-12 314	-11 392
Amortissements des frais d'émission d'emprunts	370	238
Variation des intérêts payés / non payés	- 595	-1 910
INTERETS PAYES (ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE)	-12 539	-13 064

10) IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :

	31/12/2019	31/12/2018
Impôts courants relatifs à l'année en cours	-6 643	-6 330
Impôts courants relatifs aux exercices antérieurs	1 768	- 596
Impôts différés sur les différences temporaires	-4 515	-1 703
Impôt différé actif non reconnu		
TOTAL DE LA CHARGE D'IMPOTS REPRISE AU RESULTAT GLOBAL	-9 390	-8 629
Impôts courants	-4 875	-6 926
Variation des créances et des dettes fiscales	-5 731	-1 663
IMPOTS PAYES (ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE)	-10 606	-8 589

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

	31/12/2019	31/12/2018
Résultat des activités poursuivies avant impôts	111 630	65 542
Résultat des coentreprises et entreprises associées	-4 985	-5 285
RESULTAT AVANT IMPOTS ET PART DANS LES RESULTATS DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES	106 645	60 257
IMPOTS AU TAUX MOYEN D'IMPOSITION DE:	25,00%	29,58%
	-26 661	-17 824
Effets fiscaux:		
- Des revenus non imposables	19 667	3 239
- Des dépenses non déductibles	-3 421	- 948
- D'utilisations de pertes fiscales et d'intérêts notionnels sur lesquels aucun actif d'impôt différé n'a été reconnu les années précédentes	634	1 128
- De pertes fiscales de l'exercice sur lesquelles aucun actif d'impôts différé n'a été reconnu	-1 899	-2 084
- De pertes fiscales des exercices antérieurs sur lesquelles un actif d'impôts différé a été reconnu	1 034	5 180
- De latences fiscales reconnues	- 412	- 461
- De latences fiscales non reconnues	466	840
- De taux d'imposition différents	- 566	2 896
Impôts d'exercices antérieurs	1 768	- 596
CHARGE FISCALE	-9 390	-8 630
TAUX D'IMPOT EFFECTIF	8,80%	14,32%

L'augmentation des revenus non imposables est principalement liée aux transactions sur les actions des filiales qui ont été cédées ou liquidées au cours de l'exercice.

11) RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net de l'exercice	102 436	56 814
Résultat global de la période	102 435	56 936
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires:		
Actions ordinaires au 1 janvier	9 997 356	9 997 356
Actions propres au 1 janvier	-1 220 190	-1 225 603
Actions propres octroyées à un membre du comité exécutif		
Actions propres vendues	8 011	5 413
Actions ordinaires au 31 décembre	8 785 177	8 777 166
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires	8 782 429	8 771 991
Résultat net (part du Groupe) par action	11,664	6,477
Résultat global (part du Groupe) par action	11,664	6,491

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

	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net de l'exercice	102 436	56 814
Résultat global de la période	102 435	56 936
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires:		
Elément dilutif : actions de performance	12 486	8 279
Moyenne pondérée du nombre d'actions dilué	8 794 915	8 780 270
Résultat net dilué par action	11,647	6,471
Résultat global dilué par action	11,647	6,485

12) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles évoluent comme suit :

	31/12/2019	31/12/2018
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT	975	823
Entrée dans le périmètre	518	
Acquisitions	87	152
Cessions/désaffectations	- 17	
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	1 563	975
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT	- 549	- 419
Entrée dans le périmètre	- 346	
Amortissements	- 142	- 130
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations	17	
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	- 1 020	- 549
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE	543	426

13) GOODWILL

Le goodwill provient de l'acquisition de Nafilyan & Partners, comme expliqué ci-après.

L'acquisition de Nafilyan & Partners, société non cotée basée en France et spécialisée dans le développement immobilier, était initialement prévue en trois étapes. La première, achevée en décembre 2017, consistait à acquérir 15% des actions via une augmentation de capital de Nafilyan & Partners. Les deux autres étapes, initialement prévues en janvier 2019 (pour 36% des actions) et en janvier 2020 (pour 49% des actions), ont été reprogrammées et ramenées à une seule opération le 2 juillet 2019.

L'acquisition a été comptabilisée selon la méthode de l'acquisition et confère à Immobil S.A. 100% des droits de vote et le contrôle de Nafilyan & Partners. L'acquisition est qualifiée de regroupement d'entreprises au sens de la norme IFRS 3. Le Groupe a acquis Nafilyan & Partners pour étendre sa couverture sur le marché français en partageant le savoir-faire, l'expertise et les synergies

potentielles avec Immo France. Les états financiers consolidés incluent les résultats de Nafilyan & Partners pour la période de 6 mois à compter de la date d'acquisition.

Le tableau suivant détaille la juste valeur des actifs et passifs identifiables de Nafilyan & Partners à la date d'acquisition, ainsi que la contrepartie d'achat transférée :

	Juste valeur à l'acquisition à la date du 2 juillet 2019
ACTIFS NON COURANTS	17 334
Immobilisations incorporelles et corporelles	586
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	3 366
Participations et avances aux entreprises associées	6 639
Impôts différés	5 979
Autres actifs non courants	764
ACTIFS COURANTS	146 289
Stocks	50 345
Créances commerciales	45 934
Autres créances et actifs courants	13 163
Trésorerie et équivalents de trésorerie	36 847
TOTAL DES ACTIFS	163 623
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE	2 510
PASSIFS NON COURANTS	8 151
Dettes financières	2 914
Impôts différés	5 237
PASSIFS COURANTS	85 448
Dettes financières	12 587
Dettes commerciales	26 894
Autres dettes et passifs courants	45 967
TOTAL DES PASSIFS	96 109
GOODWILL	43 789
CONTREPARTIE TOTALE	111 303
Se décomposant comme suit:	
Acquisition (participation initiale de 15%)	10 000
Réévaluation (participation initiale de 15%)	-2 563
Contrepartie d'achat payée (85%)	42 200
Prêt actionnaire	61 666
CONTREPARTIE TOTALE TRANSFÉRÉE	111 303
ANALYSE DES FLUX DE TRÉSORERIE RELATIFS À L'ACQUISITION	
Sortie de trésorerie	-103 866
Trésorerie nette acquise	36 847
FLUX DE TRÉSORERIE NETS RELATIFS À L'ACQUISITION	- 67 019

Le Groupe a acquis les 85% restants de Nafilyan & Partners pour un montant de EUR 42,2 million et a refinancé une partie de la dette à long terme existante par le biais de prêts d'actionnaires pour un montant de EUR 61,7 million. La transaction est entièrement réalisée, payée et réglée. Il n'y a aucun engagement restant, ni paiement futur.

A la date d'acquisition, dans le cadre de l'allocation du prix d'achat (PPA), le bilan de Nafilyan & Partners a été évalué. Le portefeuille de projets futurs en réserve foncière a été réévalué pour refléter sa juste valeur sur la base des marges brutes attendues entre le 1er juillet 2019 et la fin des différents projets, actualisées au moyen d'un WACC (coût moyen pondéré du capital) à 10% et pondérées sur la base de leur statut. Pour cette position ainsi que pour les pertes fiscales reportables existant à la date d'acquisition, un passif d'impôt différé ainsi qu'un actif d'impôt différé ont été respectivement comptabilisés sur base d'un taux d'imposition de 25%. Par ailleurs, la position d'endettement à long terme existante de la société a été considérée à sa valeur nominale, y compris les frais de rupture, car le Groupe avait l'intention de rembourser cette dette à court terme. Il n'y a pas eu d'autres réévaluations applicables aux positions d'endettement. En conséquence, un goodwill de EUR 43,8 million a été comptabilisé, reflétant les synergies et autres avantages attendus de la combinaison des actifs et activités de Nafilyan & Partners avec ceux du Groupe. Le goodwill n'est pas déductible dans le cadre de l'impôt sur le revenu. Le PPA est préliminaire et sera finalisé dans les 12 mois suivant la date d'acquisition.

Depuis la date d'acquisition, Nafilyan & Partners a contribué au chiffre d'affaires à concurrence de EUR 69,5 million et au résultat opérationnel à concurrence de EUR 0,3 million (hors éléments exceptionnels tels qu'une compensation de EUR 2 million pour les warrants (BSPCE) et EUR 0,75 million de frais de financement). Les résultats annuels s'élèvent à EUR 118,9 million de chiffre d'affaires et EUR 1,25 million de résultat opérationnel hors éléments exceptionnels précités.

GOODWILL

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

	31/12/2019
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	
Acquisition de Nafilyan & Partners	43 789
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	43 789
DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	
Dépréciations de l'exercice	
DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE	43 789

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

	31/12/2019
France	43 789
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE	43 789

Le groupe Immobil testé le goodwill annuellement pour dépréciation, ou plus fréquemment s'il y a des indications que le goodwill pourrait être déprécié.

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

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

Cette valeur actuelle nette se base sur:

- une prévision du cash-flow attendu de 2020 à 2025, permettant d'estimer le dividende futur;
- avec un taux de croissance du dividende fixe jusqu'à perpétuité, le «taux de croissance long terme» étant fixé à 2%;
- avec un taux d'actualisation (1), ci-après «coût des capitaux propres», composé d'un taux sans risque (à 1,14% (2)), d'une prime de marché (entre 4 et 6%) et d'un bêta industrie à effet de levier (entre 1,14 et 1,31)

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

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

À la suite de cette analyse, la juste valeur dépasse la valeur comptable.

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

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

² Basé sur OLO 30 ans, moyenne pour l'année 2019 de la BNB (Banque Nationale de Belgique)

14) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles évoluent comme suit :

	31/12/2019	31/12/2018
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	4 155	4 201
Entrée dans le périmètre	659	234
Acquisitions	438	199
Cessions/désaffectations	-1 071	- 479
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	4 181	4 155
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	-3 208	-3 167
Entrée dans le périmètre	- 245	- 229
Amortissements	- 801	- 291
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations	1 056	479
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	-3 198	-3 208
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE	983	947

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

15) ACTIFS COMPTABILISÉS AU TITRE DE DROIT D'UTILISATION

L'impact de l'adoption d'IFRS 16 au 1er janvier 2019 sur l'état consolidé de la situation financière est décrit à la section E.2 Déclaration de conformité aux IFRS.

Après l'entrée en vigueur d'IFRS 16 au 1er janvier 2019, les actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation évoluent comme suit :

	31/12/2019
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	
Adoption d'IFRS 16 au 1er janvier 2019	3 891
Entrée dans le périmètre	3 664
Acquisitions	421
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	7 976
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	
Entrée dans le périmètre	- 298
Amortissements	-1 237
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	-1 535
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE	6 441

16) IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

	31/12/2019	31/12/2018
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	108 465	2 960
Transfert de la valeur comptable nette des immeubles de placement au terme de l'exercice précédent		81 387
Entrée dans le périmètre		24 118
Cession/sortie de périmètre	-20 627	
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	87 838	108 465
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	-4 175	
Amortissements	-3 497	-4 175
Amortissements annulés suite à cession/sortie de périmètre	957	
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	-6 715	-4 175
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE	81 123	104 290

La diminution de la valeur nette comptable est principalement due à la cession d'un projet au Luxembourg (Centre Etoile) ainsi qu'à la dotation aux amortissements de l'exercice.

La juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2019 s'élève à EUR 81,6 million. Ce montant est déterminé sur base d'une valorisation de niveau 3 qui n'intègre pas des données de marché observables et se base sur des analyses internes (études de faisabilité sensibles au loyer attendu après redéveloppement, au taux de rendement estimé et aux frais de construction à encourir).

17) PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

	31/12/2019	31/12/2018
Participations dans les coentreprises	47 385	25 227
Participations dans les entreprises associées	8 514	21 224
TOTAL DES PARTICIPATIONS DANS L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	55 899	46 451
	31/12/2019	31/12/2018
Quote-part dans le résultat net des coentreprises	9 649	5 616
Quote-part dans le résultat net des entreprises associées	-4 664	- 331
QUOTE-PART DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIEES DANS LE RESULTAT GLOBAL	4 985	5 285
	31/12/2019	31/12/2018
Gain (perte) sur vente ou liquidation de coentreprises et entreprises associées	- 3	- 114
Valeur d'inventaire des participations cédées ou liquidées	69	231
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DE CESSION OU LIQUIDATION DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES	66	117

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

	31/12/2019	31/12/2018
VALEUR AU 1ER JANVIER	46 451	26 387
Impact IFRS 15 (correction des fonds propres à l'ouverture)		65
Part dans le résultat	4 985	5 285
Acquisitions et injections de capital	5 488	16 569
Variations de périmètre	1 674	
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées	-2 630	- 226
Cession ou liquidation de coentreprises et entreprises associées	- 69	622
Remboursement de capital		-2 257
Ecart de conversion		6
MUTATIONS DE L'EXERCICE	9 448	20 064
VALEUR AU 31 DECEMBRE	55 899	46 451

Les acquisitions et injections de capital concernent principalement Cityzen et Goodways, qui sont de nouvelles coentreprises détenues à concurrence de 50%.

Les changements de périmètre portent principalement sur, d'une part, Möbius II qui est désormais considéré comme une coentreprise du fait de la cession de 50% du total des actions précédemment détenues par le Groupe, et d'autre part, Nafilyan & Partners qui est consolidé par intégration globale depuis le 2 juillet 2019, après l'acquisition des 85% d'actions restantes (voir note 13).

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

NOMS	% INTÉRÊT		VALEUR D'INVENTAIRE DES PARTICIPATIONS		QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT GLOBAL	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Bella Vita	50%	50%	70	112	- 42	- 75
CBD International	50%	50%	-1 938	-1 798	- 140	- 334
Château de Beggen	50%	50%	655	577	78	31
Cityzen Holding	50%		- 13		- 13	
Cityzen Hotel	50%		510		66	
Cityzen Office	50%		1 382		163	
Cityzen Residence	50%		483		40	
CSM Development	50%	50%	29	31	- 1	
CSM Properties	50%	50%	3 609	3 533	75	- 367
Debrouckère Development	50%	50%	616	625	- 9	
Foncière du Parc						- 2
Gateway	50%	50%	325	326	- 2	- 2
Goodways	50%		3 300		155	
Ilot Ecluse	50%	50%	168	174	- 6	- 2
Immo Keyenveld 1		50%		88	- 7	108
Immo Keyenveld 2		50%		85	- 7	111
Immo PA 33 1	50%	50%	1 436	1 595	131	- 254
Immo PA 44 1	50%	50%	846	658	218	263
Immo PA 44 2	50%	50%	2 643	2 262	711	790
Key West Development	50%		522		- 103	
Les Deux Princes Developement	50%	50%	1 970	2 204	1 656	2 085
M1	33%	33%	4 984	-1 112	6 096	- 262
M7	33%	33%	756	476	280	234
Möbius II	50%		8 171		- 37	
NP Auber RE SCCV	50%		11		- 13	
NP Auber Victor Hugo SCCV	50%		474		206	
NP Aubervilliers 1 SCCV	50%		- 14		- 9	
NP Bessancourt 1 SCCV	50%		- 17		- 42	
NP Bessancourt 2 SCCV	50%		- 70		- 10	
NP Charenton Le Pont SCCV	51%		58		- 78	
NP Creteil SCCV	50%					
NP Epinay s/ Orge SCCV	50%		- 93		- 22	
NP Vaires s/ Marne SCCV	50%		1 001		370	
ODD Construct	50%	50%	17	26	- 9	- 4
PA Villa Colomba SCCV	51%		- 47		- 9	
Plateau d'Erpent	50%	50%	170	12	158	- 19
RAC 3	40%	40%	3 129	3 003	125	21
RAC 4	40%	40%	2 856	3 103	- 247	- 511
RAC4 Developement	40%	40%	1 349	1 201	- 12	6
RAC 5	40%	40%	5 259	5 126	132	278
SPV WW 13	50%	50%	- 83		- 83	1
Surf Club Spain Invest Property	50%		- 35		- 86	
Unipark	50%	50%	4 033	3 873	160	1 323
Universalis Park 2	50%	50%	-1 470	-1 324	- 147	
Universalis Park 3	50%	50%	-2 058	-1 866	- 191	
Universalis Park 3AB	50%	50%	1 970	1 689	281	1 651
Universalis Park 3C	50%	50%	421	548	- 127	546
TOTAL DES COENTREPRISES			47 385	25 227	9 649	5 616
DHR Clos du Château	33%	33%	16	26	- 9	- 8
Elba Advies		60%		2 946	151	- 156
Graspa Development		25%				- 339
Nafilyan		15%		10 000	-2 553	
ULB Holding	60%	60%	-5 152	-4 792	- 319	- 4
Urban Living Belgium	30%	30%	13 650	13 044	-1 934	176
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			8 514	21 224	-4 664	- 331
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES			55 899	46 451	4 985	5 285

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

AU 31 DÉCEMBRE 2019	CHIFFRES À 100%					VALEUR DES PARTICIPATIONS	AVANCES ACTIONNAIRES PAR LE GROUPE
	CHIFFRES D'AFFAIRES	RÉSULTAT GLOBAL	TOTAL DES ACTIFS	TOTAL DES PASSIFS	CAPITAUX PROPRES		
Bella Vita	12	- 84	400	259	141	70	
CBD International	231	- 281	34 523	38 823	-4 300	-1 938	14 201
Château de Beggen		155	1 569	259	1 310	655	
Cityzen Holding		- 25	20 168	15 983	4 185	- 13	7 990
Cityzen Hotel		132	19 227	18 208	1 019	510	14 937
Cityzen Office		326	82 203	79 440	2 763	1 382	-27 702
Cityzen Residence		79	19 219	18 253	966	483	14 937
CSM Development		- 3	409	350	59	29	141
CSM Properties		150	107 306	100 089	7 217	3 609	810
Debrouckère Development		- 18	2 808	1 577	1 231	616	250
Gateway		- 3	651	1	650	325	
Goodways		309	22 221	18 312	3 909	3 300	7 709
Ilot Ecluse		- 12	379	43	336	168	39
Immo Keyenveld 1		- 14					
Immo Keyenveld 2		- 14					
Immo PA 33 1	2 702	262	4 148	1 276	2 872	1 436	
Immo PA 44 1	2 182	436	2 974	1 282	1 692	846	
Immo PA 44 2	6 551	1 422	9 315	4 028	5 287	2 643	
Key West Development		- 205	10 041	8 996	1 045	522	
Les Deux Princes Development	24 058	3 313	5 819	1 879	3 940	1 970	
M1	83 297	18 290	65 894	50 940	14 954	4 984	
M7	7 230	840	3 640	1 372	2 268	756	
Möbius II		- 74	34 635	18 293	16 342	8 171	3 723
NP Auber RE SCCV		- 41	1 149	373	776	11	607
NP Auber Victor Hugo SCCV		- 29	3 828	4 020	- 192	474	157
NP Aubervilliers 1 SCCV		- 17	1 260	1 288	- 28	- 14	555
NP Bessancourt 1 SCCV		-1 011	339	702	- 363	- 17	145
NP Bessancourt 2 SCCV		- 141	635	774	- 139	- 70	535
NP Charenton Le Pont SCCV		- 2	4 836	4 945	- 109	58	476
NP Creteil SCCV			670	670			360
NP Epinay s/ Orge SCCV		- 189	3 423	3 612	- 189	- 93	1 035
NP Vaires s/ Marne SCCV		- 53	5 101	5 538	- 437	1 001	1 851
ODD Construct	600	- 18	1 572	1 538	34	17	551
PA Villa Colomba SCCV			2 063	2 136	- 73	- 47	48
Plateau d'Erpent		201	16 726	16 386	340	170	4 006
RAC 3		313	7 854	32	7 822	3 129	
RAC 4		- 618	41 778	34 639	7 139	2 856	
RAC4 Developement		- 31	3 393	21	3 372	1 349	
RAC 5		331	13 499	352	13 147	5 259	
SPV WW 13		- 166	23 023	23 188	- 165	- 83	
Surf Club Spain Invest Property		- 172	7 587	7 656	- 69	- 35	3 799
Unipark	7 002	319	10 796	2 731	8 065	4 033	
Universalis Park 2		- 294	21 729	24 670	-2 941	-1 470	6 070
Universalis Park 3		- 383	31 945	36 061	-4 116	-2 058	7 993
Universalis Park 3AB	2 519	562	4 797	857	3 940	1 970	229
Universalis Park 3C		- 253	1 327	485	842	421	159
TOTAL COENTREPRISES	136 384	23 289	656 879	552 337	104 542	47 385	65 611
DHR Clos du Château		- 28	2 098	2 049	49	16	372
Elba Advies		251					
ULB Holding		- 532	18 234	18 316	- 82	-5 152	
Urban Living Belgium	24 548	-5 846	175 089	155 375	19 714	13 650	21 252
TOTAL ENTREPRISES ASSOCIÉES	24 548	-6 155	195 421	175 740	19 681	8 514	21 624
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	160 932	17 134	852 300	728 077	124 223	55 899	87 235

Principales composantes des actifs et passifs:			Principaux projets et dettes financières:	STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	DETTES FINANCIÈRES
Immeubles de placement	197 552		Central Point	33 230	
Autres actifs immobilisés	22 054		Cityzen	90 903	70 500
Stocks	440 046		CSM	104 220	97 637
Trésorerie et équivalents de trésorerie	58 885		Goodways	20 609	3 944
Créances et autres actifs	133 763		Möbius II	33 286	9 074
Dettes financières bancaires long terme		269 359	M1 M7	25 569	
Dettes financières bancaires court terme		42 322	Nafilyan	51 486	2 781
Impôts différés		1 801	RAC(s)	30 348	28 000
Avances d'actionnaires		120 990	Universalis Park	54 936	31 630
Autres dettes		293 605	Urban Living Belgium	149 477	67 461
TOTAL	852 300	728 077	Autres	43 534	654
			TOTAL	637 598	311 681

AU 31 DÉCEMBRE 2018	CHIFFRES À 100%					VALEUR DES PARTICIPATIONS	AVANCES ACTIONNAIRES PAR LE GROUPE
	CHIFFRES D'AFFAIRES	RÉSULTAT GLOBAL	TOTAL DES ACTIFS	TOTAL DES PASSIFS	CAPITAUX PROPRES		
Bella Vita	-9	-149	1 088	864	224	112	
CBD International	10 643	-668	26 772	30 791	-4 019	-1 798	11 510
Château de Beggen		63	2 323	1 168	1 155	577	
CSM Development			76	14	62	31	
CSM Properties	1	-733	106 895	99 828	7 067	3 533	62
Debrouckère Development		-1	1 997	748	1 249	625	
Foncière du Parc		-2		0	0		
Gateway		-4	655	2	653	326	
Ilot Ecluse		-5	355	6	349	174	4
Immo Keyenveld 1	840	216	217	42	175	88	
Immo Keyenveld 2	840	226	211	42	169	85	
Immo PA 33 1	1 321	-507	4 750	1 560	3 190	1 595	
Immo PA 44 1	1 491	527	3 561	2 245	1 316	658	503
Immo PA 44 2	4 472	1 580	11 010	6 485	4 525	2 262	1 366
Les Deux Princes Development	29 268	4 171	9 905	5 498	4 407	2 204	1 956
M1		-786	58 385	61 721	-3 336	-1 112	8 817
M7	10 349	701	7 935	6 507	1 428	476	856
ODD Construct		-7	163	110	53	26	11
Plateau d'Erpent		-38	6 455	6 431	24	12	2 204
RAC 3		52	9 400	1 891	7 509	3 003	782
RAC 4		-1 277	29 085	21 328	7 757	3 103	6 078
RAC4 Development		14	2 977	-26	3 003	1 201	
RAC 5		696	12 970	154	12 816	5 126	
SPV WW 13		1	21 442	21 441	1		
Unipark	24 855	2 645	13 360	5 614	7 746	3 873	352
Universalis Park 2			20 902	23 549	-2 647	-1 324	5 504
Universalis Park 3			29 624	33 357	-3 733	-1 866	7 225
Universalis Park 3AB	6 833	3 301	4 366	988	3 378	1 689	228
Universalis Park 3C	1 564	1 092	1 862	766	1 096	548	3 057
TOTAL COENTREPRISES	92 468	11 108	388 741	333 124	55 617	25 227	50 515
DHR Clos du Château	14	-24	1 557	1 480	77	26	366
Elba Advies		33	1 257	1 057	200	2 946	
Graspa Dev.		-1 357		0	0		
Nafilyan*	169 665	3 801	283 098	271 534	11 564	10 000	
ULB Holding		-7	15 652	15 597	55	-4 792	
Urban Living Belgium	6 711	586	166 725	157 970	8 755	13 044	19 598
TOTAL ENTREPRISES ASSOCIÉES	176 390	3 032	468 289	447 638	20 651	21 224	19 964
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	268 858	14 140	857 030	780 762	76 268	46 451	70 479
* chiffres non audités							
Principales composantes des actifs et passifs:			Principaux projets et dettes financières:		STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	DETTES FINANCIÈRES	
Immeubles de placement		108 519		CSM Properties	105 308	98 950	
Autres actifs immobilisés		26 805		Immo PA	13 915		
Stocks		383 497		M1 M7	59 196	32 379	
Trésorerie et équivalents de trésorerie		76 540		Nafilyan	41 329	58 761	
Créances et autres actifs		261 669		RAC(s)	29 466		
Dettes financières bancaires long terme			205 079	Universalis Park	52 491	31 630	
Dettes financières bancaires court terme			79 438	Urban Living Belgium	143 637	62 420	
Impôts différés			477	Autres	46 674	377	
Avances d'actionnaires			197 765	TOTAL	492 016	284 517	
Autres dettes			298 003				
TOTAL		857 030	780 762				

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

	31/12/2019	31/12/2018
Valeur comptable des actifs mis en gage pour sûretés de dettes	356 018	334 058
Montant des dettes garanties par les sûretés ci-avant	311 681	284 517

Pour la plupart des crédits bancaires ci-avant, la société Immobil S.A. s'est engagée à fournir les moyens nécessaires à ses filiales pour mener à bien les différents projets (engagements « cash deficiency » et « cost overrun »).

Il n'y a pas de restrictions importantes qui limitent la faculté du Groupe à accéder aux actifs des coentreprises et entreprises associées, ni de risques spécifiques ou d'engagements hormis ceux relatifs aux crédits bancaires.

18) AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

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

	31/12/2019	31/12/2018
Belgique	29	806
France	4 891	
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	4 920	806

L'augmentation de cette rubrique provient de l'intégration de nouveaux investissements en France.

19) IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

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

	ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS		PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Pertes fiscales	11 574	4 329		
Reconnaissance des revenus	1 344	1 734	22 155	11 476
Dettes financières				
Juste valeur des instruments financiers	73	134		
Autres éléments	91			- 99
Netting (situation fiscale nette par entité)	-6 708	-1 696	-6 708	-1 696
TOTAL	6 374	4 501	15 447	9 681

VALEUR AU 1ER JANVIER	4 501	9 681
Variations de périmètre	5 856	5 234
Impôts différés reconnus dans l'état consolidé du résultat global	-3 983	532
VALEUR AU 31 DECEMBRE	6 374	15 447

L'augmentation des impôts différés actifs sur pertes fiscales s'explique principalement par l'intégration de Nafilyan & Partners et de ses filiales à partir du 2 juillet 2019 (voir note 13).

Sur la base de la situation au 31 décembre 2019, toute variation du taux d'imposition de 1 % entraîne une augmentation ou une diminution de la charge nette d'impôts de EUR 363 milliers.

MONTANTS DES PERTES FISCALES ET AUTRES DÉDUCTIONS POUR LESQUELLES AUCUN ACTIF D'IMPÔT DIFFÉRÉ N'A ÉTÉ COMPTABILISÉ :	
	33 877
Expirant fin 2020	269
Expirant fin 2021	26
Expirant fin 2022	62
Expirant fin 2023	124
Expirant fin 2024	310
Non limitées dans le temps	33 086

20) AUTRES ACTIFS NON COURANTS

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

	31/12/2019	31/12/2018
Belgique	72	69
Luxembourg		28
France	785	
Allemagne	2 890	
TOTAL AUTRES ACTIFS NON COURANTS	3 747	97

L'augmentation de cette rubrique provient de l'intégration des nouveaux projets en France et en Allemagne pour lesquels des cautions ont été déposées.

21) STOCKS

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

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	31/12/2019	31/12/2018
Belgique	338 496	330 187
Luxembourg	143 595	162 496
France	117 142	
Allemagne	54 955	
Pologne	40 098	19 154
Espagne	294	
TOTAL STOCKS	694 580	511 837

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

	31/12/2019	31/12/2018
STOCKS AU 1ER JANVIER	511 837	518 514
Impact IFRS 15 (correction des fonds propres à l'ouverture)		1 459
Transfert de la valeur comptable nette des immeubles de placement au terme de l'exercice précédent		-70 354
Achats de l'exercice	51 376	121 971
Développements	373 721	170 355
Cessions de l'exercice	-291 027	-235 325
Coûts d'emprunts	4 892	5 217
Variations de périmètre	43 787	
Réductions de valeurs actées	- 6	
MUTATIONS DE L'EXERCICE	182 743	-6 677
STOCKS AU 31 DECEMBRE	694 580	511 837

Composantes par secteur opérationnel des mouvements de la période :	Achats/ Développe- ments	Cessions	Coûts d'emprunts	Variations de périmètre	Net
Belgique	117 247	-103 156	2 429	-8 211	8 309
Luxembourg	83 969	-103 534	664		-18 901
France	129 599	-65 622	1 167	51 998	117 142
Allemagne	69 067	-14 112			54 955
Pologne	24 966	-4 603	581		20 944
Espagne	243		51		294
Total	425 091	-291 027	4 892	43 787	182 743

La valeur des stocks à récupérer dans :

12 mois	206 813
> 12 mois	487 767
La répartition des stocks par type	
Sans permis	363 758
Permis obtenu, mais pas encore en développement	76
En développement	330 746

22) CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs opérationnels suivants :

	31/12/2019	31/12/2018
Belgique	10 733	16 194
Luxembourg	520	2 853
France	56 063	
Allemagne	1 948	
Pologne	3 252	1 687
TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES	72 516	20 734

L'analyse de l'échéancier clients se présente comme suit:

	31/12/2019	31/12/2018
Echus < 3 mois	5 151	631
Echus > 3 mois < 6 mois	826	203
Echus > 6 mois < 12 mois	2 742	443
Echus > 1 an	885	657

RISQUE DE CRÉDIT

Le risque de crédit est lié aux éventuelles défaillances des clients lorsqu'ils ne respectent pas leurs engagements vis-à-vis du Groupe.

De par la nature des clients qui sont essentiellement soit des investisseurs connus, soit des clients publics ou assimilés, le Groupe ne recourt à aucun instrument de couverture de risque de crédit client. Les clients sont suivis de façon régulière et des réductions de valeur adéquates sont actées pour couvrir les montants considérés comme non recouvrables.

Au 31 décembre 2019, il n'y a pas de concentration de risque de crédit avec une seule contrepartie. Le risque maximum s'élève à la valeur comptable des créances. Au sens de la norme IFRS 9, il n'y a cependant pas de perte de crédit attendue qui puisse être jugée significative à cette date.

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

	31/12/2019	31/12/2018
SITUATION AU 1ER JANVIER	368	275
Additions	105	93
MUTATIONS DE L'EXERCICE	105	93
SITUATION AU 31 DECEMBRE	473	368

23) ACTIFS DE CONTRATS

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

	31/12/2019	31/12/2018
Belgique	7 278	6 093
Luxembourg	21 060	4 861
Allemagne	13 890	
TOTAL ACTIFS DE CONTRATS	42 228	10 954

L'augmentation des actifs de contrats s'explique principalement par l'intégration du projet Eden Tower en Allemagne, ainsi que par la poursuite du développement du projet Infinity au Luxembourg.

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

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

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

Il est attendu que la totalité du montant reflété au 31 décembre 2019 devienne exigible et soit encaissé au cours de l'exercice 2020.

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

24) AUTRES ACTIFS COURANTS

Les composantes de cette rubrique sont :

	31/12/2019	31/12/2018
Autres créances	36 636	20 232
dont : avances et garanties versées	2 013	1 399
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer	26 656	11 674
créance sur vente (escrow account)	142	1 000
autres	7 825	6 159
Charges à reporter et produits acquis	5 301	2 330
dont : sur projets en développement		
autres	5 301	2 330
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	41 937	22 562

L'augmentation des autres actifs courants s'explique principalement par l'intégration de Nafilyan & Partners et de ses filiales à partir du 2 juillet 2019 (voir note 13).

25) INFORMATIONS RELATIVES À L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

L'endettement financier net du Groupe est le solde entre la trésorerie et les équivalents de trésorerie et les dettes financières (courantes et non courantes). Il s'élève à EUR -550 925 milliers au 31 décembre 2019 contre EUR -344 903 milliers au 31 décembre 2018.

	31/12/2019	31/12/2018
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)	156 146	170 886
Dettes financières non courantes (-)	507 008	322 040
Dettes financières courantes (-)	200 063	193 749
ENDETTEMENT FINANCIER NET	-550 925	-344 903

Le ratio d'endettement du Groupe (endettement financier net / fonds propres) s'élève à 128,7% au 31 décembre 2019 contre 100,1% au 31 décembre 2018.

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles s'élèvent à EUR 156 146 milliers par rapport à EUR 170 886 milliers à fin 2018, soit une diminution de EUR 14 740 milliers. Les valeurs disponibles se détaillent comme suit :

	31/12/2019	31/12/2018
Dépôts à terme d'une durée inférieure à 3 mois		
Valeurs disponibles	156 146	170 886
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	156 146	170 886

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

DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières augmentent de EUR 191 282 milliers, passant de EUR 515 789 milliers au 31 décembre 2018 à EUR 707 071 milliers au 31 décembre 2019. Les dettes financières s'établissent comme suit :

	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts obligataires non subordonnés :		
- échéance 31-05-2022 taux de 3,00 % - valeur nominale 100 MEUR	99 515	99 885
- échéance 17-10-2023 taux de 3,00 % - valeur nominale 50 MEUR	50 000	50 000
- échéance 17-10-2025 taux de 3,50 % - valeur nominale 50 MEUR	50 000	50 000
- échéance 14-04-2027 taux de 3,00 % - valeur nominale 75 MEUR	75 000	
Contrats de location	5 060	
Emprunts bancaires	227 433	122 155
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES	507 008	322 040
Emprunt obligataire non subordonné :		
- échéance 27-06-2019 taux de 6,75 % - valeur nominale 35,65 MEUR		35 517
Emprunts bancaires	195 590	154 666
Contrats de location	1 502	
Intérêts non échus	2 971	3 566
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES COURANTES	200 063	193 749
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	707 071	515 789
Dettes financières à taux fixes	274 515	235 402
Dettes financières à taux variables	429 585	276 821
Intérêts non échus	2 971	3 566
Montant des dettes garanties par des sûretés	423 023	276 821
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés	590 941	369 690

Les dettes financières ont évolué comme suit :

	31/12/2019	31/12/2018
DETTES FINANCIÈRES AU 1ER JANVIER	515 789	398 906
Dettes résultant de l'application d'IFRS 16 (contrats de location) au 1er janvier 2019	3 891	
Dettes contractées	291 307	239 485
Dettes remboursées	-91 965	-120 600
Variation de juste valeur reconnue dans l'état consolidé du résultat global		- 330
Effets de variation de périmètre	-10 986	
Intérêts sur emprunts obligataires payés	-7 453	-5 476
Intérêts sur emprunts obligataires non échus	4 021	3 392
Intérêts sur autres emprunts non échus	2 097	174
Amortissements des frais d'émission d'emprunts obligataires	370	238
VARIATION DE L'EXERCICE	191 282	116 883
DETTES FINANCIÈRES AU 31 DECEMBRE	707 071	515 789

Toutes les dettes financières sont libellées en EUR.

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

Au 31 décembre 2019, Immobil dispose d'une ligne de crédit Corporate de EUR 10 million, non utilisée, et de lignes de crédit bancaires confirmées de EUR 510 million dont EUR 423 million utilisés à fin décembre 2019.

Ces lignes de crédit (Crédits Project Financing) sont spécifiques pour le développement de certains projets.

Au 31 décembre 2019, la valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantir le Crédit Corporate et les Crédits Project Financing s'élève à EUR 591 million.

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

ECHÉANT EN	2020	2021	2022	2023	2024	2025 et plus	Total
Emprunts obligataires (*)			100 000	50 000		125 000	275 000
Crédits Project Financing	195 606	101 777	44 895	54 560	11 810	14 375	423 023
Intérêts à payer	13 774	11 437	8 126	6 399	4 254	6 888	50 878
MONTANT TOTAL DES DETTES	209 380	113 214	153 021	110 959	16 064	146 263	748 901

* Le montant inscrit au bilan, EUR 274 515 milliers, comprend EUR 485 milliers de frais restant à amortir jusqu'à l'échéance de 2022.

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Sur la base de la situation au 31 décembre 2019, toute variation des taux d'intérêt de 1 % entraîne une augmentation ou une diminution annuelle de la charge d'intérêts des dettes à taux variable de EUR 4 230 milliers.

Dans le cadre de la mise à disposition de crédits long terme, «corporate» ou «project financing», le Groupe utilise des instruments financiers dérivés afin de couvrir les fluctuations de taux d'intérêts.

La juste valeur des instruments financiers dérivés (de niveau 2) est déterminée sur base de modèles d'évaluation et des taux d'intérêt à terme. La variation de la juste valeur des instruments financiers est comptabilisée par le biais du compte de résultats consolidé, étant donné qu'ils ne sont pas comptabilisés comme des instruments de couverture.

	31/12/2019	31/12/2018
JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS		
Options IRS achetées	291	536
TOTAL	291	536
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS		
SITUATION AU 1ER JANVIER	536	
Variation de juste valeur reconnue dans le compte de résultats consolidé	- 245	
SITUATION AU 31 DECEMBRE	291	

Aucun instrument n'a fait l'objet d'une documentation de couverture au 31 décembre 2019.

INFORMATIONS SUR LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

La juste valeur des instruments financiers est déterminée comme suit :

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

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

Niveau 1 : la juste valeur des actifs et passifs financiers avec des conditions standards et négociées sur des marchés actifs et liquides est déterminée sur base des prix cotés sur les marchés actifs pour des actifs et passifs similaires.

Niveau 2 : la juste valeur des autres actifs et passifs financiers est déterminée selon des modèles de valorisation généralement acceptés sur base de flux de trésorerie actualisés en utilisant des prix de transactions observables sur le marché et des cotations pour des instruments similaires. Ceci concerne principalement des instruments financiers dérivés.

Niveau 3 : la juste valeur des actifs et passifs financiers restants sont déduits de techniques de valorisation comprenant des données qui ne sont pas basées sur des données de marché observables.

	Niveau de la juste valeur	Montants comptabilisés conformément à IFRS 9			Juste valeur 31/12/2019
		Valeur comptable 31/12/2019	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats	
ACTIFS					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Niveau 1	156 146	156 146		156 146
Autres actifs financiers non courants	Niveau 1	4 920		4 920	4 920
Autres actifs non courants	Niveau 2	3 747	3 747		3 747
Créances commerciales	Niveau 2	72 516	72 516		72 516
Actifs de contrats	Niveau 2	42 228	42 228		42 228
Autres créances d'exploitation	Niveau 2	131 875	131 875		131 875
Autres actifs financiers courants	Niveau 1	50		50	50
TOTAL		411 482	406 512	4 970	411 482
PASSIFS					
Dettes portant intérêts	Niveaux 1 & 2	707 071	707 071		707 071
Dettes commerciales	Niveau 2	59 564	59 564		59 564
Passifs de contrats	Niveau 2	5 690	5 690		5 690
Autres dettes d'exploitation	Niveau 2	80 474	80 474		80 474
Instruments financiers dérivés	Niveau 2	291		291	291
TOTAL		853 090	852 799	291	853 090

RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Le Groupe est soumis, pour les obligations et lignes de crédit mentionnées ci-dessus, à un certain nombre d'engagements financiers. Ces engagements tiennent compte des fonds propres, de l'endettement financier net et de la relation de celui-ci avec les fonds propres et les stocks. Au 31 décembre 2019, comme les années précédentes, le Groupe est en conformité avec tous ces engagements financiers.

RISQUE DE FLUCTUATION DES MONNAIES ÉTRANGÈRES

Le Groupe n'a recours à aucune couverture de taux de change pour ses activités de développement. La monnaie fonctionnelle de l'activité « bureaux » actuellement développée en Pologne a été déterminée comme étant euro, ce qui élimine tout risque de change.

26) CAPITAUX PROPRES

	2019	2018
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	1 212 179	1 220 190
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	-1 220 190	-1 225 603
Actions propres octroyées à un membre du comité exécutif		
Actions propres vendues	8 011	5 413
Nombre d'actions (hors actions propres) au 31 décembre	8 785 177	8 777 166

GESTION DES RISQUES LIÉS AU CAPITAL

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

27) PENSIONS ET OBLIGATIONS SIMILAIRES

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

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

	31/12/2019	31/12/2018
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE		
Valeur actuelle des obligations	1 674	1 576
Juste valeur des actifs du plan en fin de période	-1 041	- 958
PASSIF NET DECOULANT DE L'OBLIGATION AU TITRE DES PRESTATIONS DEFINIES	633	618
ETAT DU RESULTAT GLOBAL		
Coût des services rendus	- 50	- 67
Charge d'intérêt découlant de l'obligation au titre des prestations définies	- 20	- 20
Produit d'intérêt sur les actifs du régime	12	13
Coûts administratifs hors gestion des actifs du régime	- 3	- 5
MONTANTS COMPTABILISES AU COMPTE DE RESULTATS	- 61	- 79
(Gains)/pertes actuariels découlant des obligations au titre des prestations définies, provenant de:		
- modifications des hypothèses financières		
- rendement sur les actifs du plan (hors produits d'intérêts)	65	- 63
- ajustements découlant de l'expérience	- 66	108
REEVALUATIONS DU PASSIF NET AU TITRE DES PRESTATIONS DEFINIES COMPTABILISEES DANS LES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	- 1	45
COUT DES REGIMES A PRESTATIONS DEFINIES	- 62	- 34

	31/12/2019	31/12/2018
VALEUR ACTUELLE DES OBLIGATIONS AU 1ER JANVIER		
Coûts des services rendus	50	67
Coût d'intérêt	20	20
Cotisations des participants des régimes	10	10
(Gains)/pertes actuariels	66	- 108
Avantages versés	- 48	- 283
VALEUR ACTUELLE DES OBLIGATIONS AU 31 DECEMBRE	1 674	1 576

	31/12/2019	31/12/2018
JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 1ER JANVIER		
Produit d'intérêt sur les actifs des régimes	12	13
Cotisations de l'employeur	47	89
Cotisations des participants des régimes	10	10
Avantages versés	- 48	- 283
Rendements sur les actifs du plan (hors produits d'intérêts)	65	- 63
Coûts administratifs	- 3	- 5
JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 31 DECEMBRE	1 042	959

COTISATIONS DE L'EMPLOYEUR ATTENDUE POUR L'EXERCICE 2019 / 2020	48	43
--	-----------	-----------

HYPOTHESES ACTUARIELLES UTILISEES POUR DETERMINER LES OBLIGATIONS

Taux d'actualisation	0,50%
Taux de croissance attendu des salaires	3,30%
Taux d'inflation moyen	1,80%
Table de mortalité utilisée	MR/FR-3

SENSITIVITE DES OBLIGATIONS AU 31/12/2019

Taux d'actualisation	0,00%	0,50%	1,00%
Montant des obligations	1 763	1 674	1 591

Les régimes de retraite sont financés par une assurance de groupe. Les actifs sous-jacents sont principalement investis en obligations. La perte actuarielle reconnue dans l'état consolidé du résultat global s'élève à - 1 millier d'EUR.

Le montant cumulé des gains et pertes actuariels reconnus dans l'état consolidé du résultat global s'élève à EUR 175 milliers.

Plans de pension belges avec garantie de rendement : 29 employés bénéficient de plans à cotisations soumis à la loi belge sur les pensions complémentaires (garantie de rendement minimum). La loi du 18 décembre 2015 fixe le taux minimum garanti comme suit :

- Pour les contributions payées jusqu'au 31 décembre 2015, les taux appliqués depuis 2004 continuent à s'appliquer (soit 3,25 % et 3,75 % sur les contributions payées respectivement par l'employeur et l'employé).
- Pour les cotisations payées à partir du 1er janvier 2016, les taux de 3,25 % et 3,75 % sont remplacés par un taux égal à la moyenne des rendements des 24 derniers mois des OLO multipliée par un pourcentage. Ce nouveau taux doit être compris entre 1,75 % et 3,75 % et change chaque année.

Au vu de ces taux minimums garantis, ces plans qualifient de plans à prestations définies. Toutefois, une comparaison entre le rendement réalisé et le taux minimum garanti a été effectuée et la société a conclu sur cette base à l'absence de sous-financement.

COTISATIONS DE L'EMPLOYEUR DANS LE CADRE DU PLAN À COTISATIONS DÉFINIES (DC)

82

28) PROVISIONS

Les composants des provisions évoluent comme suit :

	31/12/2019	31/12/2018
Provisions attachées aux ventes	332	1 028
Autres provisions	3 550	868
TOTAL DES PROVISIONS	3 882	1 896

	Attachées aux ventes	Autres	31/12/2019
PROVISIONS AU 1ER JANVIER	1 028	868	1 896
Variations de périmètre		147	147
Dotations		2 535	2 535
Utilisations/Reprises	- 696		- 696
VARIATION DE L'EXERCICE	- 696	2 682	1 986
PROVISIONS AU 31 DECEMBRE	332	3 550	3 882

La ventilation des provisions par secteur opérationnel est la suivante :

	31/12/2019	31/12/2018
Belgique	2 319	1 396
Luxembourg	542	500
France	1 021	
TOTAL PROVISIONS	3 882	1 896

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

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

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

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

29) DETTES COMMERCIALES

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur opérationnel :

	31/12/2019	31/12/2018
Belgique	25 207	35 917
Luxembourg	2 518	6 185
France	29 585	
Allemagne	990	
Pologne	1 262	6 368
Espagne	2	
TOTAL DETTES COMMERCIALES	59 564	48 470

L'augmentation des dettes commerciales s'explique principalement par l'effet combiné de l'intégration de Nafilyan & Partners et de ses filiales à partir du 2 juillet 2019 (voir note 13), et de la baisse des dettes commerciales sur différents projets belges.

30) PASSIFS DE CONTRATS

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

	31/12/2019	31/12/2018
Belgique	5 690	7 259
TOTAL PASSIFS DE CONTRATS	5 690	7 259

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

Les passifs des contrats courants incluent un produit à comptabiliser de EUR 5 690 milliers au 31 décembre 2019. 100% des passifs de contrats existant au 31 décembre 2018 ont été comptabilisés en chiffre d'affaires en 2019.

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

Les autres avances et acomptes reçus pour EUR 25 481 milliers, qui sont également des passifs contractuels au titre d'IFRS 15, restent présentés dans les autres passifs courants (voir note 31).

31) AUTRES PASSIFS COURANTS

Les composantes de cette rubrique sont :

	31/12/2019	31/12/2018
Dettes sociales	1 655	450
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer	22 179	5 004
Acomptes reçus sur ventes	25 481	10 999
Avances de coentreprises et entreprises associées	18 416	8 254
Charges à imputer et produits à reporter	2 155	3 421
Loyers garantis découlant de ventes		
Prix d'acquisition à payer	2 038	
Autres passifs courants	7 196	3 941
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	79 120	32 069

Les autres passifs courants sont principalement composés d'impôts (autres que sur les revenus), du solde non éliminé des avances reçues des coentreprises et entreprises associées, ainsi que des acomptes reçus de clients dans le cadre de contrats commerciaux dont la reconnaissance du revenu est prévue à un moment précis.

L'augmentation des autres passifs courants s'explique principalement par l'intégration de Nafilyan & Partners et de ses filiales à partir du 2 juillet 2019 (voir note 13).

32) PRINCIPAUX ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS

	31/12/2019	31/12/2018
Garanties constituées par des tiers pour le compte du Groupe relatives:		
- à des stocks	160 304	143 394
- à d'autres actifs		
TOTAL DES GARANTIES CONSTITUEES PAR DES TIERS POUR LE COMPTE DU GROUPE	160 304	143 394
Ces garanties consistent en:		
- garanties "Marchand de biens" (acquisitions avec droits d'enregistrement taux réduit)	27 305	18 553
- garanties "Loi Breyne" (données dans le cadre de ventes de maisons ou d'appartements en construction)	109 684	64 972
- garanties "Bonne fin d'exécution" (données dans le cadre de la réalisation de travaux) et "Autres" (bonne fin de paiement, locatives, ...)	23 315	59 869
TOTAL	160 304	143 394
Mandat hypothécaire - Montant de l'inscription	463 941	552 987
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour sûretés de dettes relatives à l'ensemble du patrimoine et des stocks	590 941	369 690
VALEUR COMPTABLE DES ACTIFS DU GROUPE MIS EN GAGE	590 941	369 690
Montant des dettes garanties par les sûretés ci-avant:		
- dettes non courantes	227 433	122 155
- dettes courantes	195 590	154 666
TOTAL	423 023	276 821

33) VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

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

	31/12/2019	31/12/2018
Stocks, incluant les acquisitions de sociétés et d'immeubles de placement qui ne sont pas considérées comme des activités d'investissement	-134 070	-38 341
Autres actifs	-45 015	-39 561
Autres passifs	-31 480	-20 094
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	-210 565	-97 996

34) INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIÉES

RELATIONS AVEC LES ACTIONNAIRES - PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

	31/12/2019	31/12/2018
A3 Capital NV & A3 Management BVBA	58,82%	58,77%
Capfi Delen Asset Management n.v.		4,12%
IMMOBEL (actions propres)	12,12%	12,21%
Nombre d'actions représentatives du capital	9 997 356	9 997 356

RELATIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

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

(01.01.2019 - 30.06.2019)	Président Exécutif	CEO	Comité Exécutif
Rémunération de base	162 500	162 500	335 000
Rémunération variable STI	271 050	Néant	154 000
Rémunération variable supplémentaire	Néant	Néant	508 499
Rémunération variable LTI	2852 actions	2757 actions	267 actions
Engagement individuel de pension	Néant	Néant	Néant
Autres	12 500	Néant	40 000

(01.07.2019 - 31.12.2019)	Président Exécutif & CEO	Comité Exécutif
Rémunération de base	320 000	828 333
Rémunération variable STI	533 760	344 259
Rémunération variable supplémentaire	Néant	508 499
Rémunération variable LTI	Néant	267 actions
Engagement individuel de pension	Néant	Néant
Autres	12 500	90 000

RELATIONS AVEC LES COENTREPRISES ET LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

	31/12/2019	31/12/2018
Avances aux coentreprises et entreprises associées	9 492	24 151
Autres actifs courants	77 743	46 328
Autres passifs courants	18 416	8 254
Produits d'intérêts	2 982	1 428
Charges d'intérêts	636	448

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

35) EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Après la fin de l'exercice, la société a acquis une participation de 50 % dans Brouckère Tower Invest SA, titulaire des droits réels sur la Multi Tower située Place De Brouckère, dans le centre de Bruxelles.

Au travers de ses filiales Mobius I SA et Mobius Construct SA, la société a cédé les droits sur le terrain et la construction de la « Mobius I Tower ». En parallèle, Mobius I SA a acquis la propriété intégrale de l'ancien siège d'Allianz (à l'exclusion du Cinéma UGC), également situé Place De Brouckère. Il est prévu de redéployer l'ancien siège d'Allianz en projet mixte. À cet effet, la société a mis en place un partenariat avec BPI Real Estate Belgium SA, à laquelle la société a cédé 50 % des actions de Mobius I SA.

Le Covid-19 a un impact sur l'activité de l'entreprise en 2020 et sur le secteur dans son ensemble, principalement en ce qui concerne les ventes résidentielles, les travaux de construction et l'obtention de nouveaux permis, qui ont fortement ralenti depuis que les gouvernements ont imposé des confinements sur des marchés tels que la Belgique et la France. Afin de faire face à ce changement soudain des conditions de marché, la société dispose d'une trésorerie de plus de EUR 130 millions à fin mars 2020, de lignes de crédit corporate disponibles de EUR 30 millions et d'une marge importante sur ses principales conventions de dette. Par ailleurs, elle a mis en place un programme d'économies réduisant substantiellement la structure de coûts fixes de l'entreprise.

La société n'est actuellement pas en mesure d'évaluer l'ampleur et la durée de ce ralentissement économique, mais il est très probable que les confinements imposés et le ralentissement économique auront un impact négatif sur les résultats de l'entreprise.

36) ENTREPRISES APPARTENANT AU GROUPE IMMOBEL

Sociétés faisant partie du Groupe au 31 décembre 2019 :

FILIALES – CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE D'INTÉGRATION GLOBALE

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	INTERET DU GROUPE (%) (Intérêt économique)
ARGENT RESIDENTIAL NV	0837 845 319	Brussels	100,00
BEYAERT NV	0837 807 014	Brussels	100,00
BOITEUX RESIDENTIAL NV	0837 797 314	Brussels	100,00
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	0478 120 522	Brussels	100,00
BULL'S EYE PROPERTY LUX SA	B 138 135	Luxemburg	100,00
CHAMBON NV	0837 807 509	Brussels	100,00
CLUSTER CHAMBON NV	0843 656 906	Brussels	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE PARTICIPATIONS FINANCIÈRES (CIPAF) SA	0454 107 082	Brussels	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	0401 541 990	Brussels	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxemburg	100,00
EDEN TOWER FRANKFURT GmbH	B235375	Frankfurt	100,00
EMPEREUR FROISSART NV	0871 449 879	Brussels	100,00
ENTREPRISE ET GESTION IMMOBILIÈRES (EGIMO) SA	0403 360 741	Brussels	100,00
ESPACE NIVELLES SA	0472 279 241	Brussels	100,00
FLINT CONSTRUCT NV	0506 899 135	Brussels	65,00
FLINT LAND NV	0506 823 614	Brussels	65,00
FONCIÈRE JENNIFER SA	0464 582 884	Brussels	100,00
FONCIÈRE MONTOYER SA	0826 862 642	Brussels	100,00
GARDEN POINT Sp. z.o.o.	0000 38 84 76	Warsaw	100,00
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK Sp. z.o.o.	0000 51 06 69	Warsaw	90,00
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK BIS Sp. z.o.o.	0000 48 02 78	Warsaw	90,00
HERMES BROWN II NV	0890 572 539	Brussels	100,00
HOTEL GRANARIA DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 51 06 64	Warsaw	90,00
ILOT SAINT ROCH SA	0675 860 861	Brussels	100,00
IMMO DEVAUX	0694 904 337	Brussels	100,00
IMMO DEVAUX II	0694 897 013	Brussels	100,00
IMMOBEL FRANCE SAS	833 654 221	Paris	100,00
IMMOBEL GERMANY Sarl	B231412	Luxemburg	100,00
IMMOBEL HOLDCO SPAIN S.L.	B 881 229 62	Madrid	100,00
IMMOBEL HOLDING LUXEMBOURG SARL	B 138 090	Luxemburg	100,00
IMMOBEL LUX SA	B 130 313	Luxemburg	100,00
IMMOBEL PM SPAIN S.L.	B88256706	Madrid	100,00
IMMOBEL POLAND Sp. z.o.o.	0000 37 22 17	Warsaw	100,00
IMMOBEL PROJECT MANAGEMENT SA	0475 729 174	Brussels	100,00
IMMOBEL R.E.M. FUND Sarl	B228335	Luxemburg	100,00
IMMOBEL REAL ESTATE FUND SC	B228393	Luxemburg	100,00
IMMOBEL URBAN LIVING	0695 672 419	Brussels	100,00
IMMO-PUYHOEK SA	0847 201 958	Brussels	100,00
INFINITY LIVING SA	B 211 415	Luxemburg	100,00
LAKE FRONT SA	0562 818 447	Brussels	100,00
LEBEAU DEVELOPMENT	0711 809 556	Brussels	100,00
LEBEAU SABLON SA	0551 947 123	Brussels	100,00
LES JARDINS DU NORD SA	0444 857 737	Brussels	96,20
LOTINVEST DEVELOPMENT SA	0417 100 196	Brussels	100,00
MICHAEL OSTLUND PROPERTY SA	0436 089 927	Brussels	100,00
MILAWAY	0000 63 51 51	Warsaw	100,00

FILIALES – CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE D'INTÉGRATION GLOBALE

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	INTERET DU GROUPE (%) (Intérêt économique)
MÖBIUS I SA	0662 473 277	Brussels	100,00
MÖBIUS CONSTRUCT SA	0681 630 183	Brussels	100,00
MONTAGNE RESIDENTIAL SA	0837 806 420	Brussels	100,00
MOULIN SA	B 179 263	Luxembourg	100,00
NAFILYAN & PARTNERS SAS	800 676 850	Paris	100,00
N&P GESTION Sarl	809 724 974	Paris	100,00
NP CROISSANCE SAS	817 733 249	Paris	100,00
NP DEVELOPPEMENT SAS	817 733 264	Paris	100,00
NP EXPANSION	829 708 981	Paris	100,00
NP EXPANSION RIVE GAUCHE	829 683 093	Paris	100,00
NP SHOWROOM SNC	837 908 086	Paris	100,00
OKRAGLAK DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 26 74 81	Warsaw	100,00
PARIS LANNELONGUE SAS	851 891 721	Paris	100,00
PERCIPI NV	0478 273 940	Brussels	100,00
POLVERMILLEN SARL	B 207 813	Luxembourg	100,00
PRINCE ROYAL CONSTRUCT SA	0633 872 927	Brussels	100,00
QUOMAGO SA	0425 480 206	Brussels	100,00
RIGOLETTO SA	0536 987 545	Brussels	100,00
RUEIL COLMAR SAS	852 152 412	Paris	100,00
SAINT ANTOINE COUR BERARD SAS	851 891 721	Paris	100,00
SCCV NP ASNIERES SUR SEINE 1	813 388 188	Paris	100,00
SCCV NP AUBERGENVILLE 1	837 935 857	Paris	100,00
SCCV NP AULNAY SOUS BOIS 1	811 446 699	Paris	100,00
SCCV NP BEZONS 1	820 345 718	Paris	100,00
SCCV NP BEZONS 2	829 707 348	Paris	100,00
SCCV NP BOIS D'ARCY 1	829 739 515	Paris	100,00
SCCV NP BONDOUFLE 1	815 057 435	Paris	100,00
SCCV NP BUSSY SAINT GEORGES 1	812 264 448	Paris	51,00
SCCV NP CHATENAY-MALABRY 1	837 914 126	Paris	100,00
SCCV NP CHELLES 1	824 117 196	Paris	100,00
SCCV NP CHILLY-MAZARIN 1	838 112 332	Paris	100,00
SCCV SCI COMBS LES NOTES FLORALES	820 955 888	Paris	60,00
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 2	822 760 732	Paris	100,00
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 3	822 760 625	Paris	100,00
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 4	832 311 047	Paris	46,00
SCCV NP DOURDAN 1	820 366 227	Paris	100,00
SCCV NP DRANCY 1	829 982 180	Paris	100,00
SCCV NP EAUBONNE 1	850 406 562	Paris	100,00
SCCV NP FONTENAY AUX ROSES 1	838 330 397	Paris	100,00
SCCV NP FRANCONVILLE 1	828 852 038	Paris	90,00
SCCV NP GARGENVILLE 1	837 914 456	Paris	100,00
SCCV NP ISSY LES MOULINEAUX 1	820 102 770	Paris	85,00
SCCV NP LA GARENNE-COLOMBES 1	842 234 064	Paris	100,00
SCCV NP LE PLESSIS TREVISE 1	829 675 545	Paris	100,00
SCCV NP LE VESINET 1	848 225 884	Paris	51,00
SCCV NP LIVRY-GARGAN 1	844 512 632	Paris	100,00
SCCV NP LONGPONT-SUR-ORGE 1	820 373 462	Paris	100,00

FILIALES – CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE D'INTÉGRATION GLOBALE

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	INTERET DU GROUPE (%) (Intérêt économique)
SCCV NP LOUVECIENNES 1	827 572 173	Paris	100,00
SCCV NP MEUDON 1	829 707 421	Paris	100,00
SCCV NP MOISSY-CRAMAYEL 1	838 348 738	Paris	100,00
SCCV NP MONTESSON 1	851 834 119	Paris	51,00
SCCV NP MONTLHERY 1	823 496 559	Paris	51,00
SCCV NP MONTLHERY 2	837 935 881	Paris	100,00
SCCV NP MONTMAGNY 1	838 080 091	Paris	100,00
SCCV NP NEUILLY SUR MARNE 1	819 611 013	Paris	100,00
SCCV NP PARIS 1	829 707 157	Paris	100,00
SCCV NP PARIS 2	842 239 816	Paris	100,00
SCCV NP RAMBOUILLET 1	833 416 365	Paris	100,00
SCCV NP ROMAINVILLE 1	829 706 589	Paris	100,00
SCCV NP SAINT ARNOULT EN YVELINES 1	828 405 837	Paris	100,00
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 1	829 739 739	Paris	100,00
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 2	844 464 768	Paris	100,00
SCCV NP VAUJOURS 1	829 678 960	Paris	100,00
SCCV NP VILLE D'AVRAY 1	829 743 087	Paris	100,00
SCCV NP VILLEJUIF 1	829 674 134	Paris	100,00
SCCV NP VILLEMOMBLE 1	847 809 068	Paris	100,00
SCCV NP VILLEPINTE 1	810 518 530	Paris	100,00
SCCV NP VILLIERS SUR MARNE 1	820 147 072	Paris	100,00
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 1	817 842 487	Paris	100,00
SCI LE COEUR DES REMPARTS DE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES	831 266 820	Paris	100,00
t ZOUT CONSTRUCT SA	0656 754 831	Brussels	100,00
THOMAS	B 33 819	Luxemburg	100,00
TRACTIM SARL	B 98 174	Luxemburg	100,00
VAARTKOM SA	0656 758 393	Brussels	100,00
VAL D'OR CONSTRUCT SA	0656 752 257	Brussels	100,00
VELDIMMO SA	0430 622 986	Brussels	100,00
VESALIUS CONSTRUCT NV	0543 851 185	Brussels	100,00
ZIELNA DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 52 76 58	Warsaw	100,00

COENTREPRISES – CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE DE MISE EN ÉQUIVALENCE

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	INTERET DU GROUPE (%) (Intérêt économique)
BELLA VITA SA	0890 019 738	Brussels	50,00
CBD INTERNATIONAL Sp. z.o.o.	0000 22 82 37	Warsaw	50,00
CHÂTEAU DE BEGGEN SA	B 133 856	Luxembourg	50,00
CITYZEN HOLDING SA	0721 884 985	Brussels	50,00
CITYZEN HOTEL SA	0721 520 444	Brussels	50,00
CITYZEN OFFICE SA	0720 520 840	Brussels	50,00
CITYZEN RESIDENCE SA	0721 520 642	Brussels	50,00
CSM DEVELOPMENT	0692 645 524	Brussels	50,00
CSM PROPERTIES	0692 645 425	Brussels	50,00
DEBROUCKERE DEVELOPMENT	0700 731 661	Brussels	50,00
GATEWAY SA	0501 968 664	Brussels	50,00
GOODWAYS SA	0405 773 467	Brussels	50,00
ILOT ECLUSE SA	0441 544 592	Gilly	50,00
IMMO PA 33 1 SA	0845 710 336	Brussels	50,00
IMMO PA 44 1 SA	0845 708 257	Brussels	50,00
IMMO PA 44 2 SA	0845 709 049	Brussels	50,00
KEY WEST DEVELOPMENT SA	0738 738 439	Brussels	50,00
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT SA	0849 400 294	Brussels	50,00
MÖBIUS II SA	0662 474 069	Brussels	50,00
M1 SA	B 197 932	Strassen	33,33
M7 SA	B 197 934	Strassen	33,33
ODD CONSTRUCT SA	0682 966 706	Knokke-Heist	50,00
PLATEAU D'ERPENT	0696 967 368	Namur	50,00
RAC 3 SA	0819 588 830	Antwerp	40,00
RAC 4 SA	0819 593 481	Brussels	40,00
RAC 4 DEVELOPMENT SA	0673 640 551	Brussels	40,00
RAC5 SA	0665 775 535	Antwerp	40,00
SCCV NP AUBER VICTOR HUGO	833 883 762	Paris	50,12
SCCV NP AUBER RE	813 595 956	Paris	50,10
SCCV NP AUBERVILLIERS 1	824 416 002	Paris	50,10
SCCV NP BESSANCOURT 1	808 351 969	Paris	50,10
SCCV NP BESSANCOURT 2	843 586 397	Paris	50,10
SCCV NP CHARENTON LE PONT 1	833 414 675	Paris	50,98
SCCV PA VILLA COLOMBA	838 112 449	Paris	51,00
SCCV NP CRETEIL 1	824 393 300	Paris	50,10
SCCV NP EPINAY SUR ORGE 1	838 577 419	Paris	50,10
SCCV NP VAIRES SUR MARNE 1	813 440 864	Paris	50,10
SURF CLUB SPAIN INVEST PROPERTY SL	B93551786	Madrid	50,00
UNIPARK SA	0686 566 889	Brussels	50,00
UNIVERSALIS PARK 2 SA	0665 921 529	Brussels	50,00
UNIVERSALIS PARK 3 SA	0665 921 133	Brussels	50,00
UNIVERSALIS PARK 3AB SA	0665 922 420	Brussels	50,00
UNIVERSALIS PARK 3C SA	0665 921 430	Brussels	50,00

ENTREPRISES ASSOCIÉES – CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE DE MISE EN ÉQUIVALENCE

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	INTERET DU GROUPE (%) (Intérêt économique)
DHR CLOS DU CHÂTEAU SA	0895 524 784	Brussels	33,33
ULB HOLDING	0688 610 720	Antwerp	60,00
URBAN LIVING BELGIUM	0831 672 258	Antwerp	30,00

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

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

G. DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Les soussignés déclarent, qu'à leur connaissance :

- Les Comptes Consolidés d'Immobel S.A. et de ses filiales au 31 décembre 2019 ont été établis en conformité avec les « International Financial Reporting Standards » et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats consolidés du Groupe Immobel et de ses filiales comprises dans la consolidation ; et
- Le Rapport de Gestion pour l'année se clôturant le 31 décembre 2019 donne une image fidèle de l'évolution des activités, des résultats et de la situation du Groupe Immobel et de ses filiales comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe Immobel est confronté.

Au nom du Conseil d'Administration :

Marnix Galle³

Président du Conseil d'Administration

³ Représentant permanent de la société A3 Management bvba

H. RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'assemblée générale d'Immobel SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 - Comptes consolidés

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés d'Immobel SA (« la société ») et de ses filiales (conjointement « le groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes consolidés 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 24 mai 2017, conformément à la proposition de l'organe de gestion 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 2019. Etant donné l'absence d'archives électroniques antérieures à 1997, nous sommes dans l'impossibilité de déterminer avec précision la première année de mission. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Immobel SA durant au moins 23 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du groupe, comprenant l'état de la situation financière consolidé au 31 décembre 2019, ainsi que l'état consolidé du résultat global l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 1 301 millions EUR et dont l'état consolidé du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice de 102 millions EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2019, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Points clés de l'audit

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

Points clés de l'audit	Comment notre audit a traité le point clé de l'audit
<p>Reconnaissance du revenu et des coûts de développement des projets (en ce compris les revenus et les coûts comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le groupe a reconnu 471 millions EUR de revenu de développement de projet et 340 millions EUR de coûts des ventes (en ce compris les montants repris dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées de respectivement 62 millions EUR et 49 millions EUR). • Le groupe contractualise ses relations commerciales de différentes manières. Chaque projet a son profil de risque et de revenu spécifique en fonction de ses caractéristiques contractuelles propres. • L'évaluation du revenu issue des ventes de projets de développement est un point clé de l'audit vu l'expertise importante et le niveau élevé de jugements qu'elle implique, en particulier pour: <ul style="list-style-type: none"> - évaluer les termes contractuels et les risques de règlement afin de déterminer à quel moment sont transférés à l'acheteur les risques et bénéfices de la propriété (à un moment précis) ou au fur et à mesure que la construction progresse (sur base du pourcentage d'avancement); - déterminer le total des coûts à terminaison, en ce compris les coûts d'acquisition du terrain, les coûts de construction, les coûts de développement et les intérêts financiers capitalisables; - évaluer, dans le cas d'une reconnaissance du revenu à l'avancement, le pourcentage d'avancement du projet tenant compte des coûts du contrat déjà encourus et du total des coûts estimés ainsi que de la marge attendue du projet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nous avons défini nos procédures d'audit afin de répondre à ce point d'audit clé. Nos procédures d'audit ont consisté en: <ul style="list-style-type: none"> - Une prise de connaissance des processus mis en place par le groupe pour encadrer la gestion de projet, tant au niveau des ventes, des achats, que l'établissement des analyses de faisabilité par projet. La conception, la mise en œuvre et l'efficacité opérationnelle des contrôles clés ont été testés; - Une revue des principaux projets sur base de discussions avec les chefs de projets responsables afin d'évaluer leurs principaux jugements et la marge reconnue au cours de la période. Cette revue a porté sur l'état d'avancement de la construction et de la commercialisation. Elle a été réalisée par comparaison avec les chiffres des dernières études de faisabilité disponibles et les chiffres des périodes précédentes. Tous les écarts significatifs ont été investigués; - Des tests portant sur un échantillon de projets générateurs de marge sélectionnés sur base de critères quantitatifs et qualitatifs tels que la valeur des ventes, les risques potentiels de règlement et la complexité des termes contractuels. Pour chaque projet sélectionné, nous avons: <ul style="list-style-type: none"> • retracé un échantillon de ventes comptabilisées durant la période aux documents sous-jacents et preuves de paiement; • évalué l'analyse du transfert des risques et bénéfices liés à la propriété faite par le groupe sur base d'une analyse détaillée des termes contractuels et des critères établis par les normes comptables; • recalculé la marge reconnue sur l'exercice en tenant compte du coûts des projets comptabilisés durant la période et de la marge attendue du projet.

Référence aux annexes

Le revenu généré par les projets de développement et reconnu au cours de la période est commenté en note F.2 des Etats Financiers Consolidés. Le coût des projets est détaillé en note F.4.

La note E.16 présente les règles d'évaluation que le groupe applique pour reconnaître le produit des activités de développement immobilier.

Recouvrabilité des projets en cours de développement - valeur comptable des stocks, en ce compris ceux comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence

- Le groupe capitalise les coûts de développement en stocks durant la durée de vie des projets. Les stocks s'élèvent 861 millions EUR au 31 décembre 2019 (en ce compris 166 millions EUR pour les stocks des entités consolidées par mise en équivalence).
 - Les coûts de développement comprennent les coûts d'acquisition, de développement, les coûts financiers capitalisés ainsi que tous les autres coûts directement imputables à des projets spécifiques. Une allocation des frais généraux directs est également réalisée.
 - Les stocks sont évalués, pour chaque projet distinct, au plus bas de leur valeur d'acquisition et de leur valeur de réalisation.
 - La recouvrabilité de ces coûts représente un élément de jugement significatif dès lors qu'il implique des hypothèses sur des événements futurs qui sont par définition sujets à des risques de changement. Ces hypothèses portent notamment sur les prix de vente attendus, les coûts totaux de développement estimés, les coûts de commercialisation, la nature et la qualité du projet détenu, la localisation du projet et les conditions économiques de marché.

Des changements dans les hypothèses retenues par le groupe peuvent impacter significativement la valeur de réalisation d'un projet et conduire en conséquence à reconnaître une perte de valeur.
 - Ceci a été considéré comme un point d'audit clé au vu de l'importance des stocks dans l'état consolidé de la situation financière du groupe et du niveau de jugement significatif appliqué pour déterminer les valeurs de réalisation et les coûts à reconnaître en compte de résultats au cours d'une période donnée.
- Nous avons défini nos procédures d'audit afin de répondre à ce point d'audit clé. Nos procédures d'audit ont consisté en:
 - Une prise de connaissance des processus mis en place par le groupe pour encadrer la gestion de projet, tant au niveau des ventes, des achats que l'établissement des analyses de faisabilité par projet. La conception, la mise en œuvre et l'efficacité opérationnelle des contrôles clés ont été testés.
 - Une revue, pour une sélection de projets, des risques et de la capacité du groupe à vendre ces projets avec une marge positive. Notre sélection de projets a été réalisée en intégrant des critères quantitatifs et qualitatifs tels que la valeur du stock, les risques liés à l'obtention du permis, les conditions économiques. Nous avons également retenu des projets qui avaient déjà fait l'objet de perte de valeur dans le passé ou pour lesquels les ventes ne se réalisaient pas conformément aux projections. Pour l'échantillon sélectionné, nous avons:
 - discuté avec les responsables de projets et la direction pour (i) acquérir une compréhension de l'avancement du projet, des risques qui y sont associés et des résultats attendus et (ii) évaluer les estimations de valeurs de réalisation retenues;
 - contrôlé les analyses de faisabilité et évalué les hypothèses utilisées pour réaliser les projections de revenus et de coûts à encourir par comparaison avec des données de marché ou des transactions similaires;
 - retracé aux factures un échantillon de coûts capitalisés durant la période et validé la correcte allocation au projet concerné;

- revu le calcul du revenu et des coûts y relatifs reconnus durant la période en application des critères établis par les normes comptables;
 - confirmé que la valeur comptable du projet est au plus bas de la valeur d'acquisition ou de réalisation probable.
- Un contrôle des coûts financiers alloués aux activités de développement de projets et capitalisés aux différents projets individuels.

Référence aux annexes

Les coûts des projets en cours de développement sont rapportés en note F.17 (pour les projets détenus dans des entités consolidées par mise en équivalence) et en note F.21 (Stocks) des états financiers consolidés.

La note E.12 reprend les règles d'évaluation applicables à la comptabilisation des stocks par le groupe.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes consolidés

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes 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.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

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

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

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de gestion

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

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée en 2018) aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur cet élément.

Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés et aux autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés

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

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

- « Message du président »;
- « Chiffres clés en 2019 »;
- « Informations aux actionnaires »;
- « Activités en Belgique, Luxembourg, France et Pologne » ;
- « Responsabilité sociétale de l'entreprise »;

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

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du groupe au cours de notre mandat.

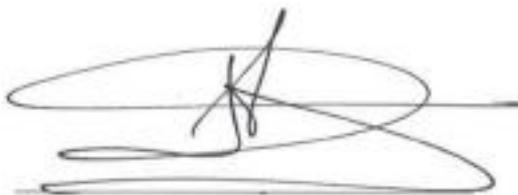
Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe aux comptes consolidés.

Autres mentions

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.

Gent, le 17 avril 2020

Le commissaire



Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL

Représentée par Kurt Dehoorne

II. COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS

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

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

Ces rapports sont disponibles sur demande à :

Immobel SA
Rue de la Régence 58
BE-1000 Bruxelles
Belgique
www.immobelgroup.com

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

A. SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS EUR)

ACTIFS	31/12/2019	31/12/2018
ACTIFS IMMOBILISÉS	289 771	251 557
Frais d'établissement	193	345
Immobilisations incorporelles	303	398
Immobilisations corporelles	424	745
Immobilisations financières	288 851	250 069
ACTIFS CIRCULANTS	512 887	409 666
Créances à plus d'un an	327	725
Stocks	54 069	62 903
Créances à un an au plus	364 208	194 062
Actions propres	54 186	54 544
Valeurs disponibles et autres placements	35 453	93 312
Comptes de régularisation	4 644	4 120
TOTAL DE L'ACTIF	802 658	661 223
PASSIF	31/12/2019	31/12/2018
CAPITAUX PROPRES	276 443	285 507
Capital	97 357	97 357
Réserves	107 076	107 076
Bénéfice reporté	72 010	81 074
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	1 725	831
Provisions pour risques et charges	1 725	831
DETTES	524 490	374 885
Dettes à plus d'un an	300 332	230 750
Dettes à un an au plus	220 579	139 554
Comptes de régularisation	3 579	4 581
TOTAL DU PASSIF	802 658	661 223

B. RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS EUR)

	31/12/2019	31/12/2018
Ventes et prestations	37 136	10 328
Coût des ventes et des prestations	-21 669	-12 639
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	15 467	-2 311
Produits financiers	10 956	14 023
Charges financières	-11 096	-12 076
RÉSULTAT FINANCIER	- 140	1 947
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS	15 327	- 364
Impôts		- 487
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	15 327	- 851
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE À AFFECTER	15 327	- 851

C. AFFECTATION ET PRÉLÈVEMENTS (EN MILLIERS EUR)

	31/12/2019	31/12/2018
BÉNÉFICE À AFFECTER	96 401	102 315
Bénéfice de l'exercice à affecter	15 327	- 851
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	81 074	103 166
AFFECTATION AUX CAPITAUX PROPRES		
Aux autres réserves		
RÉSULTAT À REPORTER	72 010	81 074
Bénéfice à reporter	72 010	81 074
BÉNÉFICE À DISTRIBUER	24 391	21 241
Rémunération du capital	23 369	21 241
Autres allocataires	1 022	

D. RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION

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

Les principaux taux d'amortissement sont les suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

DÉNOMINATION

Immobel

SIÈGE SOCIAL

Rue de la Régence, 58 - 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

FRANCHISSEMENT DES SEUILS STATUTAIRES

(Art. 12 des Statuts - extraits)

Toute personne physique ou morale qui acquiert des titres de la société, représentatifs ou non du capital, conférant le droit de vote, doit déclarer à celle-ci et à l'Autorité des services et marchés financiers le nombre de titres qu'elle possède, lorsque les droits de vote afférents à ces titres atteignent une quotité de trois pour cent ou plus du total des droits de vote existants.

Elle doit faire la même déclaration en cas d'acquisition additionnelle de titres visés à l'alinéa 1^{er}, lorsqu'à la suite de cette acquisition, les droits de vote afférents aux titres qu'elle possède atteignent une quotité de cinq, dix, quinze pour cent, et ainsi de suite par tranches de cinq points, du total des droits de vote existants.

Elle doit faire la même déclaration en cas de cession de titres lorsque, à la suite de cette cession, ses droits de vote sont ramenés en-deçà d'un des seuils visés à l'alinéa 1^{er} ou à l'alinéa 2.

Lorsqu'une personne physique ou morale acquiert ou cède le contrôle, direct ou indirect, de droit ou de fait, d'une société qui possède trois pour cent au moins du pouvoir votal de la société, elle doit le déclarer à celle-ci et à l'Autorité des services et marchés financiers.

Les déclarations visées ci-avant doivent être adressées à l'Autorité des services et marchés financiers, ainsi qu'à la société, au plus tard le second jour ouvrable qui suit le jour de la réalisation de l'acquisition ou de la cession qui y donne lieu, sans préjudice du régime particulier prévu par la loi pour les titres acquis par succession.

SITE INTERNET

www.immobelgroup.com

CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats annuels 2019 : 10 mars 2020
Assemblée Générale Ordinaire 2020 : 28 mai 2020
Publication des résultats semestriels 2020 : 10 septembre 2020
Publication des résultats annuels 2020 : mars 2021
Assemblée Générale Ordinaire 2021 : 27 mai 2021

SERVICES FINANCIERS

BNP Paribas Fortis
KBC Bank
ING Belgique
Banque Degroof Petercam

RELATIONS AVEC LES INVESTISSEURS

Karel Breda
Tél. : +32 (0)2 422 53 50

ÉDITEUR RESPONSABLE

Lian Verhoeven
+32 (0)2 422 53 38

IMPRESSION

Toner de Presse

CONCEPTION GRAPHIQUE & PRODUCTION

ChrisCom - www.chriscom.be

PRINCIPALES PHOTOGRAPHIES

Triptyque
Marc Detiffe

RENSEIGNEMENTS

Immobel s'efforce de respecter les prescriptions légales relatives aux droits intellectuels. Elle invite toute personne qui se sentirait néanmoins lésée à la contacter.

Ce rapport est disponible en français, en néerlandais et en anglais.

Notre rapport annuel 2019 est également
disponible en ligne :
<https://www.immobelgroup.com/rapport-annuel-2019>



IMMOBEL
since 1863

Immobel SA
Rue de la Régence 58 – B-1000 Bruxelles
www.immobelgroup.com