

FOR CITIES FOR PEOPLE

Rapport Annuel 2021



IMMOBEL

SINCE 1863

À PROPOS D'Immobilier

En tant qu'experts de projets immobiliers de haute qualité dans les grandes villes européennes, nous créons des espaces urbains attrayants qui répondent aux attentes des clients et aux besoins d'aujourd'hui et de demain. Forts de plus de 150 ans d'expérience, nous n'hésitons pas à revendiquer notre agilité à investir et notre volonté d'améliorer les environnements de vie et de travail.

Une politique ESG ambitieuse reposant sur trois piliers :



POUR
les usagers



POUR
la communauté



POUR
l'environnement

> EUR **725** millions
de capitalisation
boursière

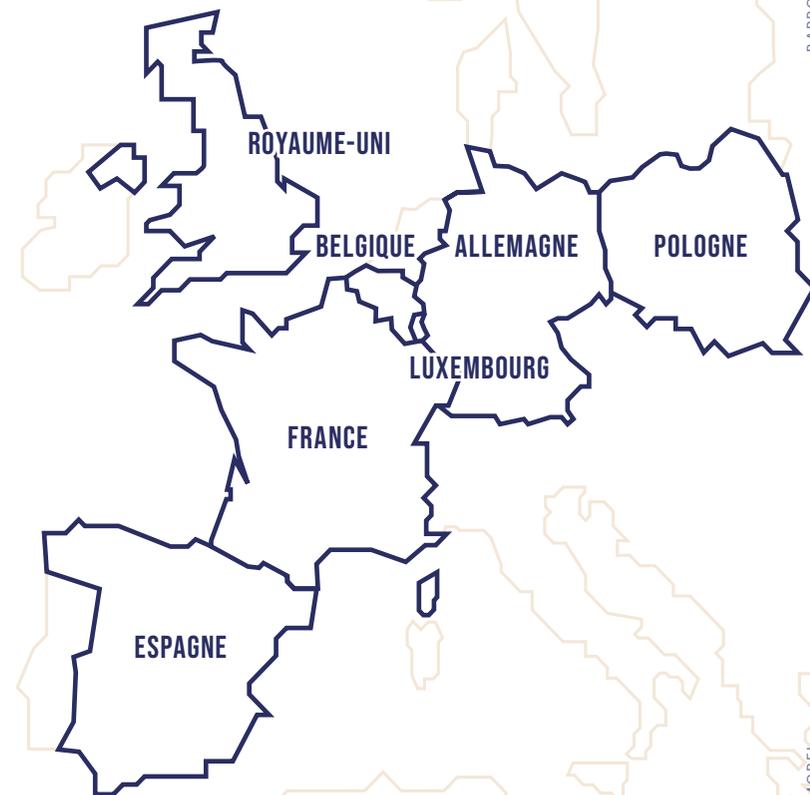
> **85**
projets en
développement

1 600 000 m²
en développement

EUR **5,5** milliards
de valeur brute de
développement

71 %
de projets résidentiels
en portefeuille

> **200**
collaborateurs
dévoués en Europe



SOMMAIRE

02	À PROPOS D'IMMOBEL	49	ACTIVITÉS
04	MESSAGE DU PRÉSIDENT EXÉCUTIF	49	Belgique
		52	France
		55	Luxembourg
09	NOTRE IDENTITÉ	57	Pologne
09	Tendances et moteurs	58	Allemagne
10	Notre vision et notre mission	60	Espagne
11	Nos valeurs	61	Royaume-Uni
12	Notre stratégie	62	ANALYSES DE MARCHÉ
13	Notre politique ambitieuse en matière d'ESG	77	RAPPORT ESG
18	ÉVÉNEMENTS CLÉS DE 2021	102	RAPPORT DE GESTION
20	CHIFFRES CLÉS DE 2021	116	DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE
22	INFORMATIONS AUX ACTIONNAIRES	133	POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
24	MAGAZINE : LES ACTEURS DE NOS VILLES	143	RAPPORT DE RÉMUNÉRATION
25	Pour les usagers	157	COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS
31	Pour la communauté	218	RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
43	Pour l'environnement		





— MESSAGE DE

Marnix Galle
Président Exécutif

L'année 2021 s'annonçait comme celle de la transition. Au début de l'année, avec la campagne de vaccination massive, un retour à la vie normale était à portée de main. Toutefois, à la fin de l'automne, la réalité nous a rattrapés, et il est devenu évident que la Covid et son impact sur la vie socioéconomique ne disparaîtraient pas du jour au lendemain.

En 2021, nous avons dû faire face non seulement à cette pandémie, mais aussi à plusieurs tendances structurelles : les effets des changements climatiques, la sensibilisation croissante à l'environnement, la nécessité de lutter contre les inégalités sociales et la numérisation massive. L'environnement urbain est aux prises avec des défis structurels d'approvisionnement en raison du renforcement des phénomènes d'urbanisation et de vieillissement de la population. Ces mégatendances ont eu un impact sur nos activités et sur la société en général, et cette influence se poursuivra sur le long terme.



UNE ANNÉE À DOUBLE FACETTE

2021

DES PROMESSES TENUES ET D'EXCELLENTS RÉSULTATS FINANCIERS

Nos équipes dévouées, nos finances solides, notre pipeline bien fourni et nos stratégies d'investissement orientées vers l'avenir sont nos meilleurs atouts et font d'Immobel un partenaire solide et fiable. Ces forces nous rendent résilients et nous aideront à relever les défis de demain avec confiance. En nous appuyant sur notre histoire de pas moins de 150 ans, nous continuerons à développer nos activités. En 2021, nous avons atteint plusieurs jalons garants d'une croissance continue.

Malgré la pandémie qui fait toujours partie de notre quotidien et en dépit des difficultés d'obtention de permis, 2021 peut à son tour être qualifiée d'excellente année. Nous étions parfaitement positionnés pour profiter de la croissance structurelle sur nos marchés. Nous avons terminé 2021 avec un remarquable bénéfice net pour le Groupe de 92,2 millions d'euros (9,25 euros par action) et un rendement des capitaux propres (19 %) bien supérieur à notre objectif de 15 %. Sur cette base, nous nous engageons, une fois de plus, à augmenter le dividende

de 10 %, ce qui porte le dividende de 2021 à 3,05 euros bruts par action.

UN PARTENAIRE IMMOBILIER TOURNÉ VERS L'AVENIR

Dans l'ensemble, les marchés immobiliers ont enregistré de bonnes performances malgré les insécurités liées à la crise sanitaire en cours. En général, les entreprises immobilières envisagent l'avenir avec confiance. Si l'on examine les différents sous-secteurs, le tableau reste néanmoins hétérogène. Sur le marché résidentiel, on a constaté une augmentation de la demande de résidences secondaires et périurbaines, créant un bel engouement commercial qui a influencé positivement les ventes résidentielles d'Immobel. L'avenir du marché des bureaux fait l'objet de nombreux débats, mais la tendance à la réduction et à la modernisation des espaces, tout comme la recherche d'une meilleure durabilité, font définitivement partie de l'équation. Le succès de notre pipeline de bureaux, avec des propriétés de catégorie A dans les meilleurs quartiers d'affaires, le démontre clairement. À Bruxelles, nous avons vendu l'immeuble Commerce 46 (certification BREEAM « Outstanding » et neutre en

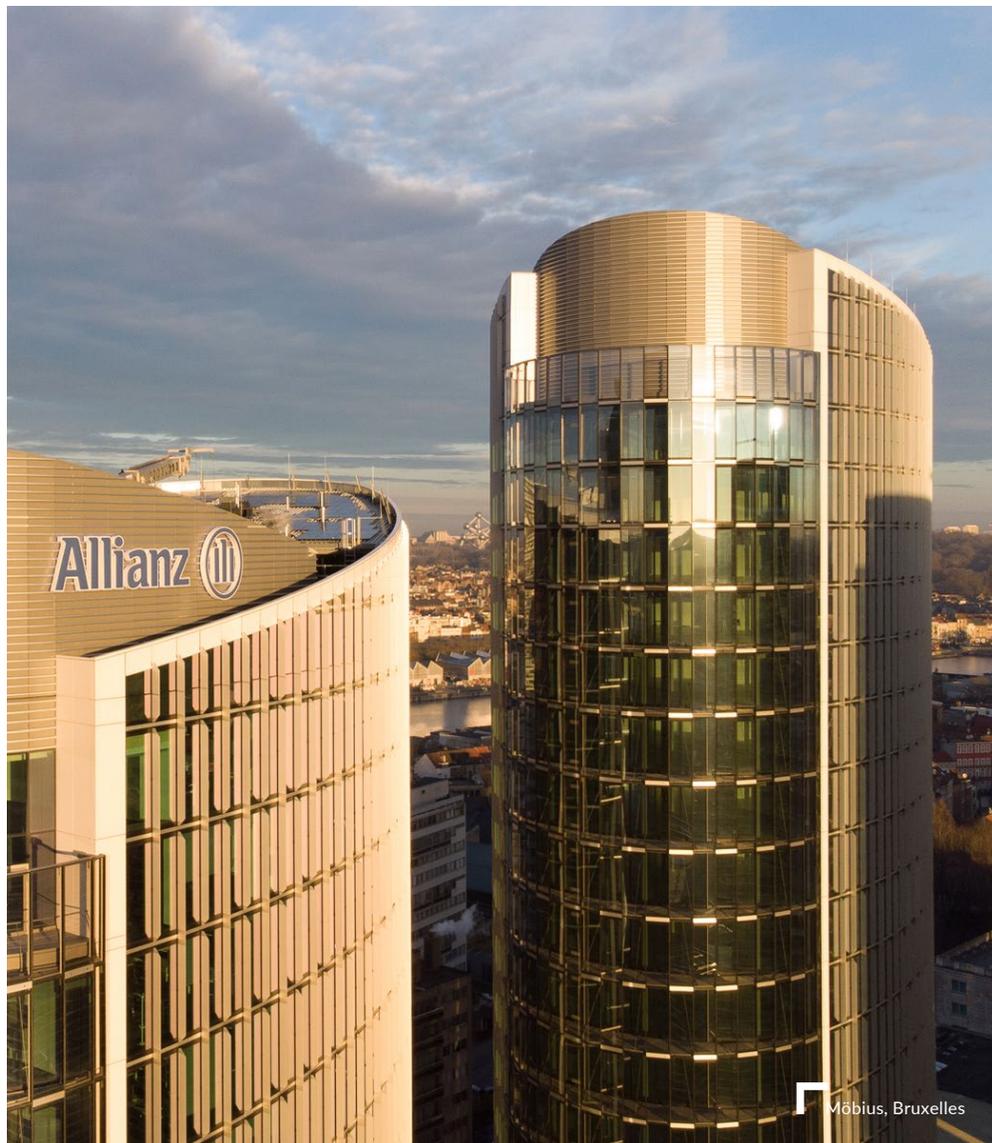
carbone) situé dans le quartier européen à Allianz, et l'immeuble Möbius II à l'État belge (Régie des Bâtiments/Regie der Gebouwen). Ces transactions illustrent l'intérêt constant pour les immeubles de bureaux durables de catégorie A.

Tout au long de l'année 2021, nous avons significativement renforcé nos activités de développement et de gestion d'investissements. À Paris, nous nous sommes associés à deux investisseurs institutionnels de renom. Avec Goldman Sachs Asset Management, nous avons acquis un immeuble (commerces et bureaux) à usage mixte de qualité supérieure dans le centre de Paris. Avec Pictet Alternative Advisors, nous avons acheté un immeuble de bureaux situé dans le quartier de l'Opéra à Paris, ce qui nous donne une opportunité majeure de réaménagement dans l'un des endroits les plus prisés de cette capitale. Nous avons obtenu le contrat pour la conversion de l'immeuble emblématique Tati Barbès en logements, commerces et bureaux. En restructurant l'immobilier pour en modifier l'affectation ou en introduisant la mixité des usages, nous répondons aux principaux défis des grandes villes

“ En tant que Président, je suis très fier de nos équipes et de leur travail acharné tout au long de l'année écoulée. Les réalisations et réussites que nous pouvons présenter dans ce rapport témoignent de l'énergie investie par nos collaborateurs et de leur résilience sans faille. ”

Marnix Galle
Président Exécutif





Möbius, Bruxelles

européennes. En effet, nous contribuons à résoudre la pénurie de logements sans oublier de travailler sur les défis environnementaux.

Dans le cadre de notre activité de gestion d'investissements, nous avons été actifs à Bruxelles où nous avons acquis le siège de la Sabam. Au Luxembourg, nous avons transféré dans le BELUX Office Fund l'immeuble de bureaux Scorpio, récemment acquis dans le quartier Cloche d'Or.

La combinaison des activités de développement et de gestion d'investissements offre de réelles synergies, puisque nous bénéficions d'une belle solidité financière d'une part, et d'une profonde expertise immobilière d'autre part. En 2021, nous avons posé les bases d'Immobel Capital Partners, notre nouvelle filiale basée à Londres, qui regroupe nos activités de gestion d'investissements. L'équipe se concentrera sur les stratégies vertes européennes qui s'alignent pleinement sur les objectifs à long terme des investisseurs et partenaires institutionnels qualifiés.

En Espagne, nous développerons le Four Seasons Marbella Resort, un projet prestigieux comprenant un hôtel cinq étoiles et des résidences privées, des appartements

en copropriété et des villas. Cela nous assure le meilleur positionnement pour continuer à explorer les opportunités sur le marché espagnol. Notre capacité à réaliser des investissements tournés vers l'avenir dans plusieurs pays souligne notre ambition constante de poursuivre notre expansion européenne.

DES CATALYSEURS DE CROISSANCE

En 2021, nous avons assisté à une lente amélioration de l'activité d'obtention de permis sur tous les marchés par rapport à 2020, qui a été une année de gestion prudente et au cas par cas en raison du ralentissement des ventes et des retards dans les procédures d'obtention de permis.

Immobel a obtenu des permis pour une valeur de vente de 892 millions d'euros en 2021 (contre 506 millions d'euros en 2020), dont des permis définitifs représentant une valeur de vente de 580 millions d'euros.

En 2021, Immobel a augmenté son portefeuille de plus de 9 % pour atteindre 5,5 milliards d'euros (valeur brute de développement) en acquérant des actifs d'une valeur de vente de 1,2 milliard d'euros. Une fois encore, ce pipeline servira de catalyseur de premier ordre pour notre croissance dans les années à venir.

LEADER EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

Pendant l'année écoulée, nous avons fait des progrès significatifs en vue d'atteindre notre objectif de devenir un leader de la durabilité dans notre secteur. Nous avons lancé le processus de peaufinage et de déploiement de nos engagements en matière de durabilité dans l'ensemble du Groupe. En outre, nous avons commencé à définir notre stratégie globale de durabilité basée sur 13 thèmes liés aux objectifs de développement durable des Nations Unies. Notre rapport ESG, inclus dans ce rapport annuel, donne une présentation détaillée de notre stratégie globale.

En 2021, nous avons également élaboré un cadre de financement vert, qui s'inscrit dans le prolongement de toutes les actions que nous menons en matière de durabilité et d'environnement. Notre inclusion dans le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) entraînera la mise à jour des politiques ESG. Avec le GRESB, nous avons l'ambition de mettre la barre plus haut en 2022.

PRÊTS POUR L'AVENIR

Les tensions géopolitiques, les fortes pressions inflationnistes, les problèmes d'approvisionnement en énergie et d'approvisionnement en général, la fin de l'ère des taux d'intérêt nuls, la révision des actions et des actifs boursiers, l'énorme dette des pays et des entreprises, de même que les nombreux défis sociétaux majeurs amènent à se demander s'il faut voir le verre à moitié vide ou à moitié plein.

La demande soutenue et la croissance économique nous font pencher en faveur du verre plein. Il en va de même pour la surabondance mondiale d'épargne, qui continuera à fournir des capitaux relativement bon marché. La diminution de l'intensité des derniers variants de la Covid laisse entrevoir un avenir plus « normal ».

La société change et évolue à un rythme toujours plus rapide. Cette tendance offre des opportunités pour l'environnement bâti, à condition de ne pas tomber dans les pièges. Les sociétés immobilières doivent être agiles, mais aussi continuer à créer de meilleurs espaces, en travaillant ensemble





Lébeau, Bruxelles

au service du bien commun et dans l'intérêt de toutes les parties prenantes. Immobil est souhaite continuer de s'adapter à l'atmosphère du marché en pleine évolution, tout en participant à la mise en œuvre de solutions sociétales.

En tant que Président, je suis très fier de nos équipes et de leur travail acharné tout au long de l'année écoulée. Les réalisations et réussites que nous pouvons présenter dans ce rapport témoignent de l'énergie investie par nos collaborateurs et de leur résilience sans faille. Elles sont d'autant plus remarquables que les circonstances dans lesquelles elles ont été atteintes étaient extraordinaires et sans précédent. La passion, le dévouement et les efforts de notre personnel me donnent du cœur à l'ouvrage. Bien que nous nous appuyions sur plus de 150 ans d'existence, nous avons toujours été et resterons toujours tournés vers l'avenir. Nous sommes particulièrement reconnaissants envers vous, nos actionnaires, partenaires et parties prenantes, pour votre confiance et votre loyauté durables. Nous sommes confiants dans l'avenir et nous nous réjouissons de continuer d'écrire l'histoire d'Immobilier avec vous.

Alors que je finalise cette lettre, une guerre impensable éclate en Ukraine. Elle porte atteinte à nos valeurs démocratiques, cause d'extrêmes souffrances humaines et impacte l'économie. Nos pensées vont au peuple ukrainien, aux civils dans la zone de guerre et à tous ceux qui sont affectés par cet acte cruel d'agression militaire. Espérons que la raison prévaudra bientôt.

Président Exécutif
Marnix Galle

NOTRE *identité*

TENDANCES ET MOTEURS

Sur un marché immobilier complexe et en constante évolution, notre vision de la conception des villes de demain reste claire : nous souhaitons réinventer les espaces urbains pour en faire des lieux de vie agréables et durables. L'immobilier évolue et s'adapte aux nouveaux modes de vie et de travail de ses usagers. Plusieurs grandes tendances et moteurs influencent les activités d'Immobilier ; nous les intégrons à notre stratégie et réinventons nos villes avec un esprit novateur.



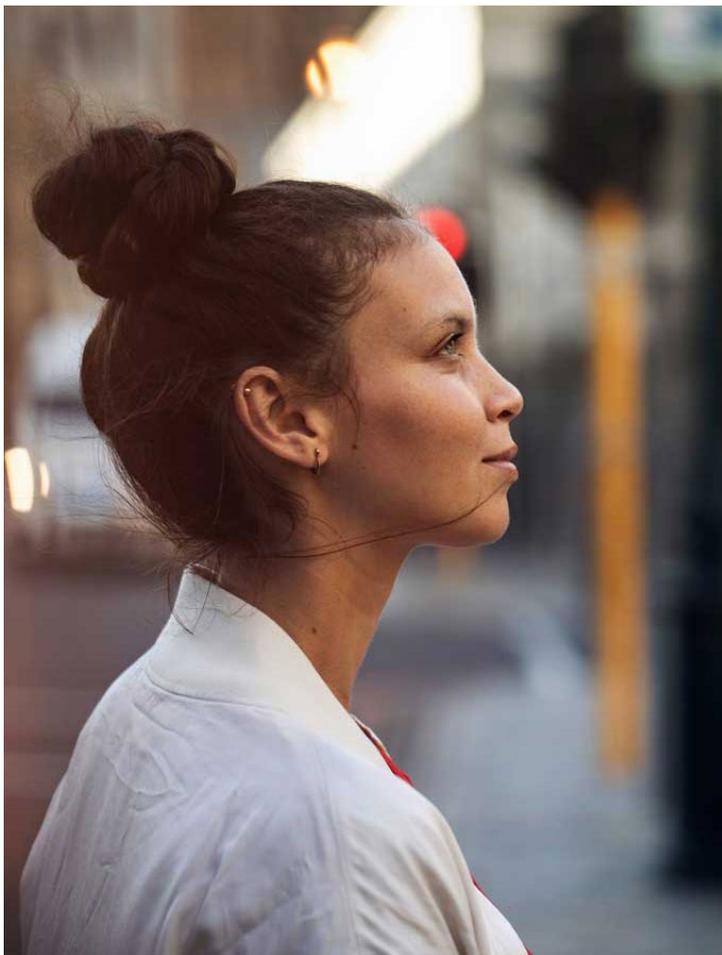
- › L'importance de développer les espaces publics et privés pour promouvoir la santé et le bien-être de chacun
- › Garantir l'accès à la nature pour le bien-être des citoyens
- › Le développement de la mobilité douce et de la « ville du quart d'heure » pour faciliter les déplacements quotidiens
- › L'amélioration de la qualité de l'air en ville
- › La demande croissante de services accessibles à proximité des lieux de vie et de travail
- › La diversité du tissu économique et la mixité sociale sont des facteurs clés de la qualité de vie



- › Les difficultés rencontrées par les villes pour produire une partie de ce qui y est consommé (agriculture urbaine) et le développement d'initiatives d'industrie urbaine (Fab City)
- › La confirmation de l'approvisionnement local comme choix de consommation des ménages, en particulier dans les grandes villes
- › La multiplication des espaces de vie et de travail hybrides : espaces alternatifs, coworking, coliving, etc.
- › La confirmation de l'urbanisme négocié, du dialogue territorial et du rôle croissant des citoyens et de la société civile dans la définition des projets
- › La lutte contre les inégalités socio-urbaines, les difficultés d'accès à l'emploi et l'amélioration de la connexion emploi-logement



- › Réduire l'impact du secteur immobilier sur l'environnement en termes de production de gaz à effet de serre et de consommation de ressources grâce à l'innovation et à des démarches concrètes (biodiversité, réemploi des matériaux, construction biosourcée, etc.)
- › Réglementations toujours plus contraignantes en matière d'émissions de carbone des actifs (Pacte Vert pour l'Europe)



NOTRE VISION

Réinventer les espaces de vie et de travail pour aider les communautés à vivre bien et durablement.

Nos villes font face à des défis que la crise sanitaire a encore accentués.

Participer à la construction de la ville du futur exige de trouver des solutions à ces défis.

Dans un contexte de crise qui a démontré l'utilité des outils numériques, nous sommes convaincus que les espaces ont un impact direct sur nos vies. Grâce à leur diversité, les espaces publics, les marchés, les centres culturels et les espaces alternatifs contribuent à la qualité et à la résilience des villes centrées sur l'humain. Ces espaces sont d'ores et déjà précieux pour les régions et pour toutes les personnes qui en bénéficient, et leur valeur continuera de croître par la suite.

Chaque région est également définie par ses habitants, ses entreprises, sa culture, son patrimoine et son environnement naturel. Comme pour un écosystème, la diversité d'une région est un facteur clé de la résilience du collectif.

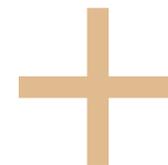
Avec l'ensemble de ses parties prenantes, Immobel se mobilise pour déployer les conditions techniques et économiques nécessaires à la transition sociale et environnementale des villes.

NOTRE MISSION

Concevoir des environnements urbains de haute qualité, à l'épreuve du temps, ayant un impact positif sur la vie, le travail et les loisirs des personnes.

Immobel a l'ambition de développer des lieux qui ont un impact positif sur la vie des personnes et des communautés. Dès lors, l'amélioration des objectifs environnementaux est au cœur de chaque projet. Nos développements immobiliers tiennent également compte de l'histoire et de l'identité des quartiers dans lesquels ils sont situés.

Cette approche nous permet de créer des espaces de vie, de travail et de loisirs épanouissants et à faible impact environnemental.



NOS VALEURS



Confiance

Depuis notre fondation en 1863, la confiance est le socle de notre activité. Chaque jour, nous mettons notre dévouement et notre expertise au service de nos clients, des investisseurs, des citoyens et de nos partenaires. Et chaque jour, nous tâchons d'être dignes de leur confiance.



Agilité

Nous avons l'habitude de collaborer avec des acteurs très diversifiés et d'improviser dans des circonstances en constante évolution. Sans jamais compromettre la qualité ni les aspects essentiels du développement responsable, nous concevons des projets immobiliers qui répondent aux normes les plus exigeantes en matière de construction et de rénovation urbaine.



Passion

Nous aimons notre travail ! La passion est la source de motivation de notre équipe de collaborateurs dévoués. Elle alimente notre désir constant de nous améliorer et de trouver des solutions à chaque obstacle. Elle crée également une atmosphère de travail dynamique qui permet à chaque collaborateur de donner le meilleur de lui-même et d'apporter une réelle valeur ajoutée à nos projets.



NOTRE STRATÉGIE

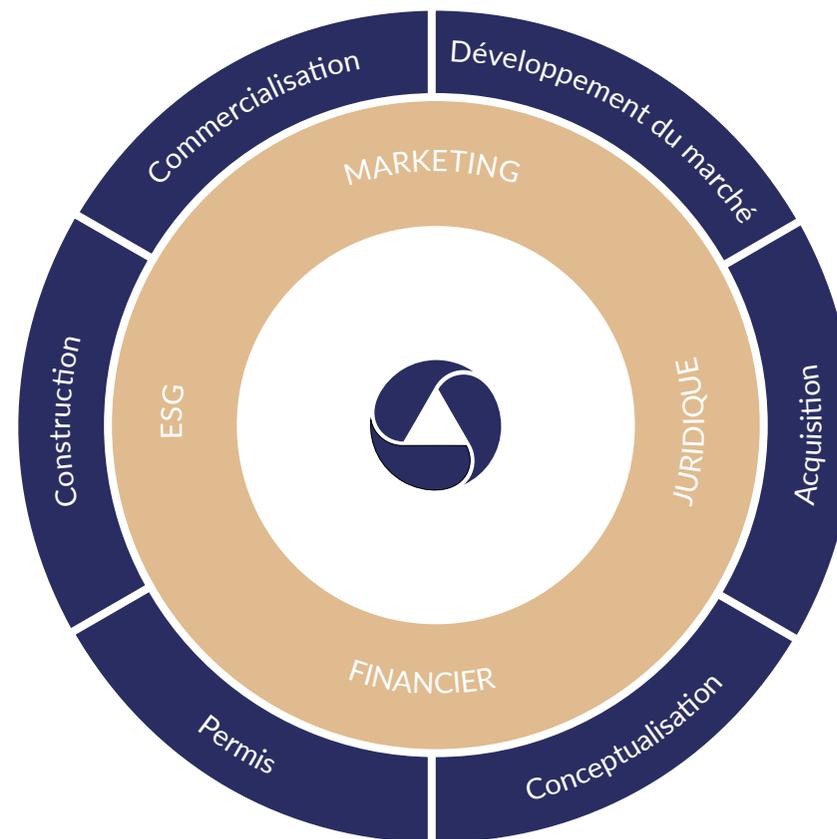
Présents en Belgique, au Luxembourg, en France, en Allemagne, en Pologne, en Espagne et au Royaume-Uni, nous nous engageons à construire les villes de demain.

À travers ses investissements et projets immobiliers, le Groupe ambitionne de bâtir sur le marché immobilier européen des environnements urbains durables et de haute qualité qui répondent aux besoins des personnes qui y vivent, y travaillent et s'y divertissent.

Grâce aux multiples compétences de notre personnel, nous réalisons de vastes projets urbains à usage mixte.

Notre filiale Immoel Capital Partners se consacre à l'élaboration de stratégies d'investissement pour les marchés résidentiel et de bureaux. La position de leader d'Immoel sur ces marchés permet la création de synergies uniques.

UN DÉVELOPPEUR ET INVESTISSEUR IMMOBILIER DÉTERMINÉ



NOTRE POLITIQUE AMBITIEUSE EN MATIÈRE D'ESG

Bien conscients que les bâtiments urbains s'ancrent dans les villes pour de nombreuses années, nous avons à cœur de faire de nos projets des lieux de vie sains. La crise sanitaire actuelle nous a montré plus que jamais ce qui comptera à l'avenir : la capacité des espaces à contribuer à notre qualité de vie, à réduire notre empreinte environnementale et à participer activement à la vitalité des régions.

Ces préoccupations se retrouvent dans chacun de nos projets et expliquent la volonté de nos équipes de développer des espaces urbains qui bénéficient à la fois aux usagers individuels et aux collectivités.

Pour concrétiser nos ambitions, nous élaborons nos conceptions selon trois perspectives au niveau de nos actifs : les usagers, la communauté locale et l'environnement.

Au niveau du groupe, nous nous focalisons sur l'engagement de nos collaborateurs et de nos partenaires, le dialogue avec les parties prenantes et le sponsoring social.

CRÉER DES ESPACES SAINS



 Lire notre rapport ESG

En 2021, nous avons élaboré un processus afin de préciser nos engagements en matière de développement durable et de les déployer dans l'ensemble du Groupe. Pour commencer, nous avons déterminé quels objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies devaient principalement orienter nos activités quotidiennes. Nous en avons identifié sept, à savoir ceux liés aux villes et communautés durables, à la santé et au bien-être, ainsi qu'aux mesures liées au changement climatique.

NOS QUATRE OBJECTIFS SONT LIÉS AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DES NATIONS UNIES SUIVANTS



Nous considérons ces ODD comme ceux pour lesquels nous pouvons avoir un impact direct au niveau de nos actifs. En complément, au niveau du groupe, nous sommes convaincus que nous pouvons avoir un impact direct ou indirect sur les ODD 17, 5, 3, 9, 4.



Dans les pages suivantes, nous donnons un aperçu des points clés de notre stratégie ESG.



Isala, Bruxelles



POUR les usagers

 **ESPACES SAINS
POUR LES USAGERS**

Conception centrée sur l'humain

Mobilité douce

En tant que développeur et investisseur immobilier, Immoel joue un rôle de premier plan dans la construction d'un environnement de vie, de travail et de loisirs sain pour tous les usagers de la ville. Nos projets visent à créer des zones urbaines de haute qualité qui profitent à tous.

Dans cette optique, nous veillons à limiter autant que possible l'exposition aux facteurs de risque qui nuisent à la santé. Nous intégrons également à nos projets les nombreux facteurs secondaires qui contribuent au bien-être des populations urbaines : la proximité des services essentiels, l'accessibilité à la nature, la conception des espaces, le sentiment de sécurité et la possibilité de rencontres entre individus.

CONCEPTION CENTRÉE SUR L'HUMAIN

Pour réussir notre mission de créer des espaces sains, nous veillons à l'excellence des techniques de construction et de la gestion des opérations.

Soucieux de se focaliser davantage sur le bien-être, Immoel a décidé d'obtenir la certification WELL pour ses grands projets de développement urbain. Pour l'ensemble de son portefeuille, Immoel a élaboré une liste de contrôle en matière de santé et de bien-être afin de garantir l'intégration des paramètres de santé et de bien-être dans ses conceptions. En intégrant des qualités environnementales dans nos cadres de vie et nos espaces de travail — lumière du jour, air frais, ventilation, conception sonore soignée, conception biophilique, vues sur un environnement vert et biodiversité intégrée —, nous créons de meilleures conditions pour la santé et le bien-être, tant mentaux que physiques, des usagers.

LA MOBILITÉ DOUCE AU SERVICE DE LA PROXIMITÉ URBAINE

La distance qui sépare nos développements des transports publics d'une part, et des équipements et services d'autre part, est un paramètre déterminant dans notre choix de leur emplacement. Nous nous attachons à développer des projets à proximité des pôles de mobilité. Nous souhaitons également promouvoir l'accessibilité à pied ou à vélo des services de proximité. La réduction des besoins de mobilité se traduit par des modes de vie plus durables et une amélioration de la qualité de vie.

Le lancement de MyMove, avec sa flotte de voitures et de vélos électriques partagés, confirme la tendance à proposer des services qui incitent nos usagers à opter pour des solutions de mobilité douce.

 Lire notre magazine



Nous participons au développement des zones urbaines. Une responsabilité importante au regard de l'occasion unique qu'elle offre de créer des environnements qui auront un impact à long terme sur la vie des usagers. Nous concevons donc nos développements pour et avec toutes les parties prenantes concernées. Travailler pour la communauté signifie tenir compte autant que possible des besoins en services et en infrastructures exprimés par nos interlocuteurs. Travailler avec la communauté signifie la consulter et l'impliquer dans le processus de planification.

Notre participation active à plusieurs associations sans but lucratif, dont l'objectif est de repenser les quartiers par le dialogue public-privé/non lucratif, témoigne de notre engagement en faveur du bien-être général et de notre rôle d'expert régional.

SOUTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE POUR DIVERSIFIER LE TISSU RÉGIONAL

Nous nous engageons à ce que nos développements, en répondant aux besoins de services exprimés par la communauté des habitants, contribuent à la diversification du tissu économique local. Nous sommes convaincus que la richesse des quartiers est proportionnelle à la diversité des activités qui s'y déroulent. Ces activités sont un facteur de cohésion sociale, car elles permettent à la population résidente de satisfaire ses besoins à l'échelle locale et elles attirent d'autres usagers. En réduisant la dépendance vis-à-vis des flux économiques externes, la diversité ouvre aussi la voie au développement d'une gamme d'activités locales.

Pour atteindre cet objectif, nous développons des outils d'analyse régionale et nous comptons sur la diffusion d'expériences d'urbanisme transitoire pour tester la pertinence de nouveaux services avant de les intégrer dans un projet final.

IMPLICATION DU PUBLIC, S'OUVRIR AUX HABITANTS

Nous renforçons le dialogue avec les acteurs concernés, à tous les niveaux : des autorités territoriales aux habitants et des commerçants aux grandes entreprises. Nous tâchons d'inclure autant que possible nos parties prenantes dans nos projets, dès les phases de conception, en instaurant un écosystème capable d'alimenter notre activité de planification et d'apporter de la valeur à chaque projet.

Nous souhaitons que nos projets reflètent cet objectif d'ouverture par la planification d'espaces extérieurs et intérieurs ouverts et accessibles à tous. Nous sommes convaincus que la valeur économique et sociale d'un bien immobilier augmente lorsqu'il est intensivement utilisé par des usagers aux profils variés.

La volonté de définir des produits innovants se traduit également dans les pratiques internes du Groupe. C'est notamment le cas d'IMMPULSE, une approche centrée sur la conception qui vise à favoriser l'hybridation des équipes lors de la phase de planification.

INCLUSION SOCIALE, SOUTIEN AUX GROUPES VULNÉRABLES

Un impact positif pour les communautés locales passe par le soutien aux groupes vulnérables, notamment en aidant les acteurs économiques qui s'engagent à favoriser l'insertion socioprofessionnelle et à lutter contre la pauvreté. Nous travaillons avec nos fournisseurs, prestataires de services et locataires pour appuyer et accompagner ces actions. Ce soutien passe notamment par notre Fonds Social Immobilier, qui représente 1 % de notre revenu net chaque année et qui aide les associations à but non lucratif et les acteurs de l'entrepreneuriat social.



Le secteur immobilier représentant environ 40 % de la consommation d'énergie et étant responsable de 36 % des émissions de CO₂ en Europe, son impact sur l'environnement est très important. Le secteur est donc directement visé par les stratégies nationales et européennes qui, par des modifications rapides et contraignantes de normes, visent à atténuer le changement climatique et à s'adapter à ses effets. En témoigne le travail en cours pour adopter la taxonomie européenne de la durabilité.

Nous nous efforçons d'anticiper les changements réglementaires qui ont des conséquences profondes sur notre façon de concevoir, de construire et de gérer les actifs immobiliers.

Nous mettons en place des outils nécessaires pour mesurer, réduire et compenser notre consommation et nos émissions, et pour inclure ces aspects dans une stratégie globale.

VERS LA NEUTRALITÉ CARBONE

Depuis plusieurs années, nous utilisons des outils et étudions des initiatives d'avant-garde pour assurer la performance énergétique de nos actifs, à commencer par les pratiques de certification environnementale (BREEAM, Certification de haute qualité environnementale (HQE), DGNB, ou équivalent) qui sont systématiquement intégrées à nos projets.

Nos projets bénéficient de plusieurs certifications, ainsi que d'une série de labels, dont la certification WELL et les labels BiodiverCity, Effnergie et E+C- (bâtiment à énergie positive et réduction carbone) en France.

Afin de garantir la cohérence de nos initiatives internes, de les généraliser à l'ensemble de nos projets et de donner à l'entreprise une orientation stratégique plus large, Immoel définira en 2022 une trajectoire pour atteindre la neutralité carbone. Cette trajectoire nous permettra d'intégrer nos pratiques en matière de performance énergétique, de bilan carbone et de sélection des matériaux de construction.

Plusieurs de nos développements sont d'ores et déjà conçus pour devenir neutres en carbone en éliminant tout le carbone opérationnel, et neutres en énergie en produisant localement au moins l'équivalent de l'énergie qu'ils consomment.

PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

Notre activité a un impact sur la biodiversité. À travers les choix de localisation de nos projets et l'inclusion d'espaces verts favorables à la faune et à la flore, nos activités tiennent compte de la préservation des êtres vivants. Nous travaillons régulièrement avec des paysagistes et des écologistes pour connaître précisément l'état de la biodiversité sur nos sites et mettre en place des instruments adaptés à sa préservation. Nous prévoyons également de généraliser des initiatives internes consistant à entretenir nos espaces verts dans le respect du vivant.

Immoel entend privilégier la création des espaces les plus favorables à la biodiversité.

UNE APPROCHE CIRCULAIRE DE LA GESTION DE L'EAU

L'utilisation plus responsable de l'eau améliore notre performance environnementale. En recourant à des solutions d'optimisation de la consommation, nous favorisons l'émergence, au sein de nos projets immobiliers, de pratiques d'utilisation circulaire de l'eau, lesquelles sont moins dommageables que les pratiques traditionnelles.

PROMOUVOIR LE RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX ET L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Nous travaillons sur des projets pilotes de restauration du patrimoine, de minage urbain et de réemploi des matériaux pour valoriser les ressources architecturales, humaines et matérielles locales. Notre action en ce sens nous permet de continuer à réduire l'extraction de matières premières et de maximiser l'ancrage local de notre activité.

En priorisant les projets de rénovation et sur la base des inventaires de réemploi établis pour ceux-ci, Immoel a mis en place un programme interne de minage urbain, qui lui permet d'identifier les matériaux potentiellement réexploitables sur ses propres projets ou ceux qui peuvent être valorisés par des tiers.

ÉVÉNEMENTS CLÉS

de 2021

TRIMESTRE 1

- › Livraison de 165 appartements haut de gamme du projet Infinity : le plus haut immeuble résidentiel du Luxembourg
- › Début des travaux de construction du projet résidentiel durable Îlot Saint-Roch à Nivelles, Belgique
- › Commercialisation de River Place et Canal 44, deux nouveaux projets résidentiels à Luxembourg et Esch-sur-Alzette
- › Vente de 129 unités résidentielles du projet Brouck'R à Quares Student Housing, Bruxelles



River Place, Luxembourg



Fort d'Aubervilliers, région parisienne

TRIMESTRE 2

- › L'immeuble de bureaux Multi à Bruxelles totalement loué à bpost, TotalEnergies, Immobel et à une banque
- › Premier closing du fonds Immobel BeLux Office Development Fund. Deux investissements : l'immeuble de bureaux Scorpio à Luxembourg et le siège de la Sabam à Bruxelles
- › Immobel conclut un contrat de vente pour l'immeuble Commerce 46 à Bruxelles avec Allianz
- › Immobel rejoint l'indice MSCI World Small Cap Index
- › Réception du permis d'urbanisme pour le développement du projet « Wonen aan het groen » à Tiel, Belgique
- › Immobel et BPI Real Estate vendent la partie A du projet Key West à Home Invest Belgium, Bruxelles
- › Achat d'un nouveau site à Godbrange, Grand-Duché de Luxembourg
- › Commercialisation réussie de la phase 1 du Fort d'Aubervilliers en région parisienne ; la commercialisation de la phase 2 commence plus tôt que prévu
- › Pictet Alternative Advisors et Immobel acquièrent un immeuble de bureaux situé dans le quartier de Paris-Opéra

TRIMESTRE 3

- Immobel et BPI Real Estate obtiennent le permis de bâtir pour le projet Brouck'R à Bruxelles
- Demande de permis de bâtir pour la rénovation du bâtiment Isala à Bruxelles
- Immobel et Goldman Sachs Asset Management acquièrent et projettent de réaménager un immeuble de 2 700 m² dans le centre de Paris
- Réaménagement du projet Tati Barbès en immeuble mixte, Paris
- 12^e édition belge et 2^e édition luxembourgeoise d'Immorun, deux événements after-work incontournables sponsorisés par Immobel



Immorun, Luxembourg

TRIMESTRE 4

- Émission de 125 millions d'euros d'obligations vertes pour financer le développement de nos projets durables de haute qualité
- Obtention du permis d'urbanisme pour le Four Seasons Resort à Marbella, Espagne
- Finalisation des travaux de construction de Central Point en Pologne. Les premiers locataires emménagent dans le bâtiment
- Immobel rejoint PropTech Lab Belgium, la communauté d'innovateurs dans la chaîne de valeur de l'immobilier
- Immobel est sélectionné par Proximus comme candidat privilégié pour finaliser les négociations relatives à l'acquisition et au redéveloppement du nouveau siège de Proximus à Bruxelles
- Contrat de vente avec l'État belge pour le bâtiment Möbius II situé à Bruxelles et certifié BREEAM Excellent
- Immobel France devient membre de l'association « Tout le monde contre le cancer »
- Fin des travaux de gros œuvre de l'immeuble de bureaux emblématique Nova à Luxembourg
- Achèvement de la façade végétalisée de la tour Eden, Francfort



Möbius, Bruxelles



Proximus, Bruxelles



Four Seasons Resort, Marbella



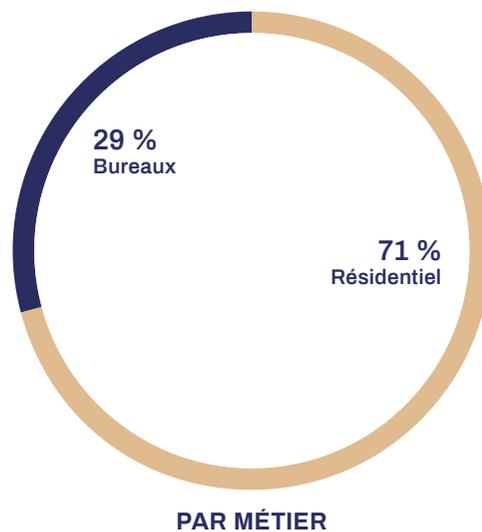
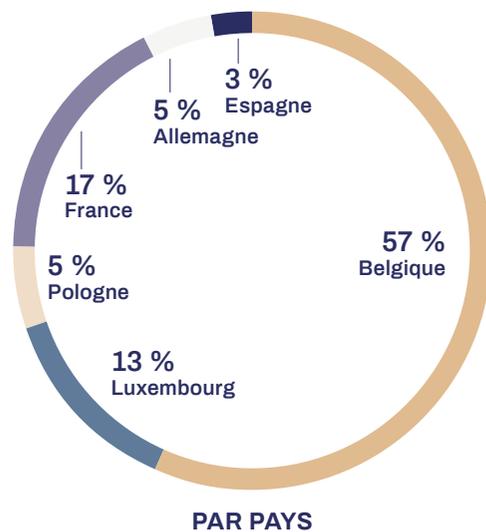
Nova, Luxembourg



Eden, Francfort

CHIFFRES CLÉS 2021

Portefeuille



CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

Chiffres clés du Groupe Immobil (EUR millions)

	2017	2018	2019	2020	2021
Bénéfice net, quote-part du Groupe	11,0	56,8	102,4	33,3	92,2
Capitaux propres, quote-part du Groupe	303,6	344,6	426,2	491,9	571,5
Capitalisation boursière (y compris les actions propres)	551,8	503,9	663,8	681,8	728,8
Capitalisation boursière (hors actions propres)	484,2	442,4	583,3	655,0	726,8

Données par action (EUR) (hors actions propres)

	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre d'actions (milliers) en fin d'exercice	8 772	8 777	8 785	9 605	9 970
Bénéfice net, quote-part du Groupe	1,3	6,5	11,7	3,6	9,3
Valeur des capitaux propres	34,6	39,3	48,5	51,2	57,3
Dividende ordinaire brut	2,20	2,42	2,66	2,77	3,05
Dividende ordinaire net	1,54	1,69	1,86	1,90	2,14

Ratios boursiers

	2017	2018	2019	2020	2021
Cours au 31 décembre (EUR)	55,2	50,4	66,4	68,2	72,9
Cours maximum (EUR)	59,7	57,0	69,0	81,8	78,0
Cours minimum (EUR)	51,0	47,0	50,2	56,2	62,2
Cours / valeur nette comptable	159,5 %	128,4 %	136,9 %	133,2 %	127,2 %
Rendement brut sur 1 an ¹	9,8 %	-4,8 %	36,5 %	6,7 %	11,0 %
Dividende ordinaire brut / cours	4,0 %	4,8 %	4,0 %	4,1 %	4,2 %
Dividende ordinaire net / cours	2,8 %	3,4 %	2,8 %	2,8 %	2,9 %

1. 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.

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (EUR MILLIONS)

Compte de résultat

	2017	2018	2019	2020	2021
Revenus opérationnels	149,0	326,1	419,5	375,4	392,8
Charges opérationnelles	-127,1	-261,0	-327,2	-333,5	-338,3
Part dans le résultat des entreprises associées	3,4	5,2	24,6	8,1	44,5
Résultat opérationnel	25,3	70,3	117,0	50,0	99,0
Résultat financier	-4,8	-4,8	-5,3	-7,3	-5,0
Résultat avant impôts	20,5	65,5	111,6	42,7	94,0
Impôts	-9,6	-8,6	-9,4	-8,7	-1,6
Résultat de l'exercice	10,9	56,9	102,2	34,0	92,4
Part d'Immobilier dans le résultat	11,0	56,8	102,4	33,3	92,2

Situation financière

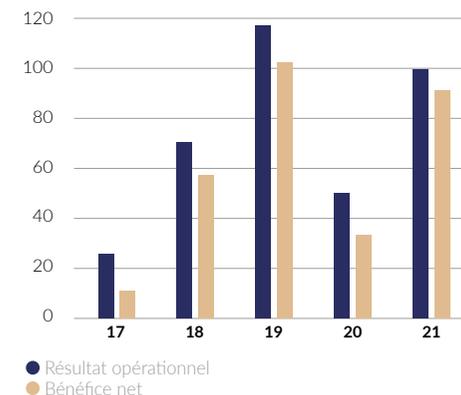
ACTIFS	2017	2018	2019	2020	2021
Actifs non courants	66,2	181,7	213,3	448,3	506,3
Immobilisations incorporelles	0,4	0,4	0,5	0,6	0,2
Goodwill	0,0	0,0	43,8	43,8	43,8
Immobilisations corporelles	1,0	0,9	1,0	1,4	2,8
Actifs avec titre de droit d'utilisation	0,0	0,0	6,4	4,4	3,8
Immeubles de placement	3,0	104,3	81,1	197,1	174,0
Immobilisations financières	50,7	70,6	65,4	182,8	258,2
Autres	11,0	5,4	15,0	18,2	23,5
Actifs courants	734,1	784,7	1 087,9	982,8	1 178,9
Stocks	518,5	511,8	694,6	683,1	698,6
Trésorerie	147,9	170,9	156,1	148,1	273,4
Autres	67,6	102,0	237,2	151,6	206,9
TOTAL DES ACTIFS	800,2	966,4	1 301,2	1 431,1	1 685,2

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2017	2018	2019	2020	2021
Capitaux propres totaux	303,6	344,7	428,2	494,5	582,9
Passifs non courants	338,8	332,9	523,4	609,6	535,1
Dettes financières	330,1	322,0	507,0	571,1	507,6
Autres	8,7	10,8	16,4	38,5	27,5
Passifs courants	157,8	288,7	349,7	327,0	567,2
Dettes financières	68,8	193,7	200,1	180,8	359,1
Autres	89,0	95,0	149,6	146,2	208,1
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	800,2	966,4	1 301,2	1 431,1	1 685,2



RÉSULTAT

Résultat opérationnel / bénéfice net (EUR millions)



EUR 103,8 millions
d'EBITDA

EUR 92,2 millions
de bénéfice

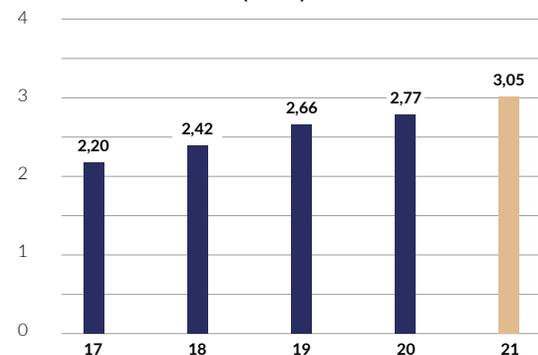
EUR 582,9 millions
de capitaux propres

INFORMATIONS

aux actionnaires

POLITIQUE DE DIVIDENDE

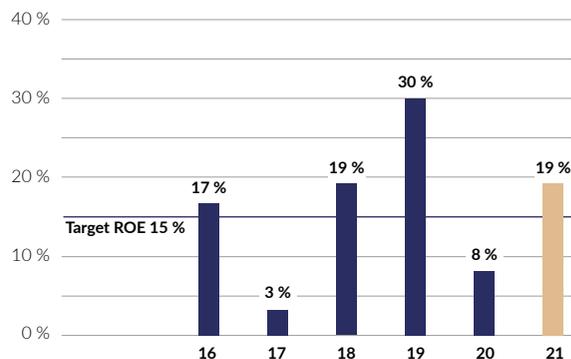
Évolution du dividende sur les 5 dernières années (EUR)



Immobel mène une politique de dividende aspirant à une augmentation de jusqu'à 10 % par an, sous réserve d'événements exceptionnels imprévus. Pour l'exercice 2021, le conseil d'administration d'Immobel confirme une augmentation de 10 % des dividendes, soit 3,05 EUR par action.

RETURN ON EQUITY (ROE)

Évolution du ROE sur les 6 dernières années



+ 10 %
dividende brut par
rapport à 2020

15,9 %
ROE - moyenne
sur les 6 dernières
années

ÉVOLUTION DE L'ACTION

Évolution de l'action sur les 6 dernières années (EUR)



3,05 EUR
de dividende
brut

72,9 EUR
/ action (cours
au 31/12/2021)



AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

Publication des résultats annuels 2021	10 mars 2022
Assemblée Générale Ordinaire 2022	21 avril 2022
Publication des résultats semestriels 2022	8 septembre 2022
Publication des résultats annuels 2022	9 mars 2023
Assemblée Générale Ordinaire 2023	20 avril 2023

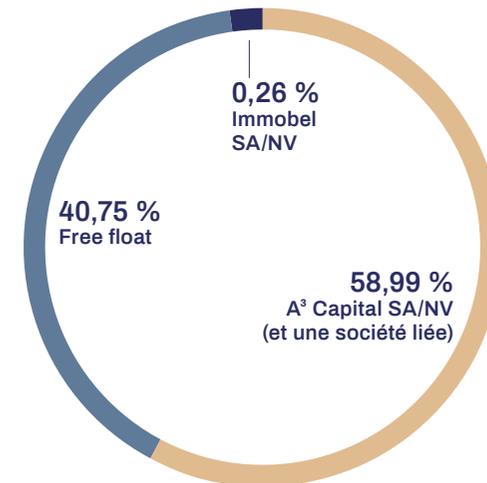
Pour plus d'information :
<https://www.immobelgroup.com/fr/investor-relations>



STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2021

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
A ³ Capital SA (et une société liée), ayant leur siège social à 1020 Bruxelles, avenue des Trembles 2	5 898 261	58,99 %
Immobel SA, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue de la Régence 58	26 965	0,26 %
Free float	-	40,75 %
Total des actionnaires connus	5 925 226	59,25 %





Magazine 2021 LES ACTEURS DE NOS VILLES

Qu'est-ce qu'une ville sans ses habitants ? Un tas de coquilles vides. Chez Immobil, nous nous engageons à co-créer des villes qui vivent et respirent. Des villes où il fait bon vivre, travailler et s'amuser. Des lieux qui inspirent, connectent et apportent paix et épanouissement. Nous avons tous notre propre histoire de ce qu'une ville représente à nos yeux. Dans les pages suivantes, nous partageons quelques-uns de ces récits. Nous espérons que vous aimerez découvrir comment certains acteurs façonnent ou remodelent nos villes, dans l'intérêt des usagers, de la communauté et de l'environnement.

>page 25

POUR
les usagers

>page 31

POUR
la communauté

>page 43

POUR
l'environnement

POUR *les usagers*

RIVER PLACE

**CONJUGUER DOUCEUR DE VIVRE
ET DYNAMISME URBAIN**

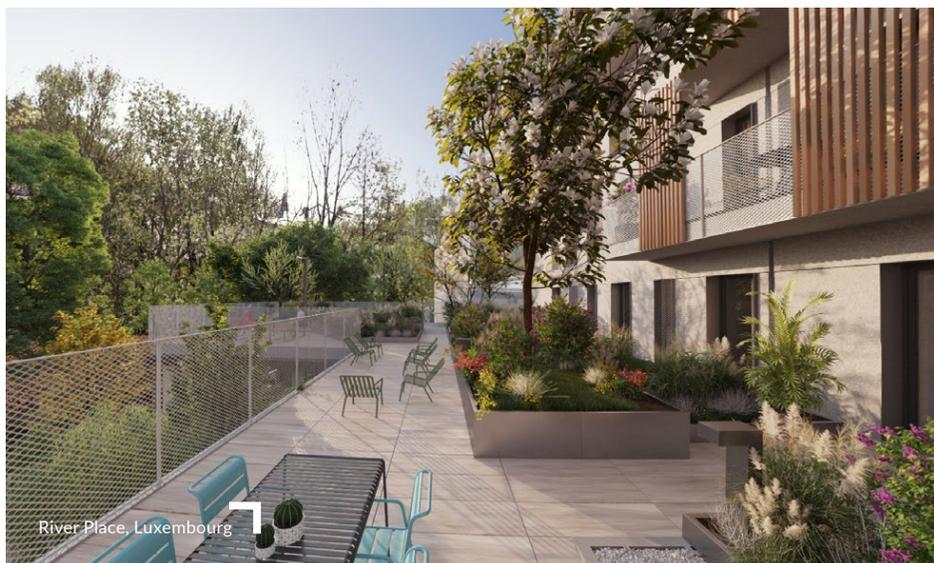
Avec son charme bucolique – vues sur la rivière Alzette et les collines de Dommeldange –, son emplacement de choix et sa connectivité multimodale, River Place, d'une superficie de 8 000 mètres carrés, est actuellement un des lieux les plus agréables du marché immobilier luxembourgeois pour vivre et travailler.

En proposant à la fois des espaces de colocation collaborative et une série d'appartements traditionnels, dont certains sont proposés à un tarif social, le projet encourage la diversité. Grâce à ses jardins suspendus et à ses espaces partagés, River Place, bien qu'implantée dans un cadre urbain, crée une authentique atmosphère de village.

Christian Jadot, associé chez ArtBuild Architects, explique le fondement de cette conception unique : « Nous avons la même vision qu'Immobel. Penser aux générations futures est l'une de nos ambitions majeures, c'est pourquoi nous intégrons la durabilité et la qualité de vie dans toutes nos conceptions. Grâce à leurs larges fenêtres, les logements sont véritablement baignés de lumière et ouverts à la



River Place, Luxembourg



nature. En outre, l'utilisation d'éléments de construction naturels — tels que les panneaux de bois sur les façades — contribue à une sensation générale de bien-être pour les utilisateurs. L'installation de toits végétalisés, de panneaux solaires et de collecteurs d'eau de pluie, combinée au label basse consommation énergétique AAA, consolide l'ambition de durabilité que nous partageons avec Immoel. »

Les « jardins suspendus », installés sur l'immense terrasse du premier étage, figurent parmi les éléments les plus remarquables de River Place. « Ces jardins ont été conçus en collaboration avec une entreprise locale d'aménagement paysager, qui a veillé à ce que les végétaux choisis favorisent la biodiversité », ajoute Christian. « Les jardins permettent non

seulement d'accéder aux appartements, mais invitent également les utilisateurs à se détendre et à profiter du paysage. » Ces jardins, ainsi qu'une salle polyvalente et d'autres espaces partagés — en particulier dans les logements de colocation collaborative — contribueront davantage au sentiment unique d'appartenance à une communauté, typique d'un cadre villageois, mais moins évident dans un environnement urbain.

« La mobilité douce est un autre avantage majeur de River Place. La nouvelle piste cyclable qui longe les rives de l'Alzette relie ce nouveau quartier durable au centre-ville et à la gare ferroviaire toute proche. De plus, le funiculaire, le tram et les arrêts de bus ne sont qu'à un jet de pierre de River Place, faisant du site un endroit idéal pour vivre et faire la navette vers le plateau de Kirchberg, quartier d'affaires tout proche », conclut Christian.

Le rez-de-chaussée du bâtiment résidentiel, situé sous les jardins suspendus, aura une fonction commerciale. Les espaces sont conçus de manière si flexible qu'ils peuvent accueillir des bureaux et des espaces de co-working, mais aussi une salle de fitness, une crèche ou un café-bar. Ces établissements favoriseront encore plus l'interaction et la convivialité qui définissent River Place.

“ *Penser aux générations futures est l'une de nos ambitions majeures, c'est pourquoi nous intégrons la durabilité et la qualité de vie dans toutes nos conceptions.* ”



*Christian
Jadot*

Senior Partner,
ArtBuild

POUR *les usagers*



CENTRAL POINT

À LA CROISÉE DE LA GLOIRE ANCIENNE ET DU DESIGN MODERNE

Située entre la vieille ville, le quartier des affaires et le plus grand parc urbain de Varsovie, Central Point fait certainement honneur à son nom. La tour du centre-ville est implantée à l'intersection des deux lignes de métro de la capitale, près de nombreux arrêts de tram et de bus et à proximité immédiate de la Gare centrale. Elle offre donc la meilleure solution de mobilité de toute la ville.

La tour étant le seul immeuble de bureaux élevé dans un quartier dominé par des immeubles résidentiels de faible hauteur, des bars, des restaurants, des cinémas et des théâtres, elle offre une vue dégagée sur 300 mètres au moins. Situé à proximité, le jardin de Saxe, d'une superficie de 15,5 hectares, renforce encore cette sensation d'ouverture et crée une atmosphère reposante dont chacun peut profiter pendant sa pause déjeuner ou après le travail. Outre son emplacement unique qui offre de nombreux avantages à ses utilisateurs, Central Point a été conçu de manière à créer un espace professionnel qui favorise le bien-être général et la qualité de vie urbaine de tous ses utilisateurs.

POUR *les usagers*

Olivier Thiel, Managing Director d'Immobel Pologne, explique : « Il était évident dès le départ que la conception du projet devait être centrée sur l'humain. Nos architectes – une agence locale travaillant en collaboration avec le célèbre cabinet Arquitectonica – ont donc conçu un bâtiment dont la surface est exposée à près de 90 % à la lumière du jour. Avec ses terrasses végétalisées et son hall d'entrée abritant un café, le bâtiment baigne dans une atmosphère

intime. En outre, une infrastructure adaptée aux cyclistes, comprenant des supports à vélos, des vestiaires et des douches, a été aménagée. Une attention particulière a été accordée à la qualité de l'air ; élément important, surtout en période de Covid. »

Le bâtiment répond aux normes environnementales les plus élevées, comme le confirme son niveau Excellent selon le certificat BREEAM.

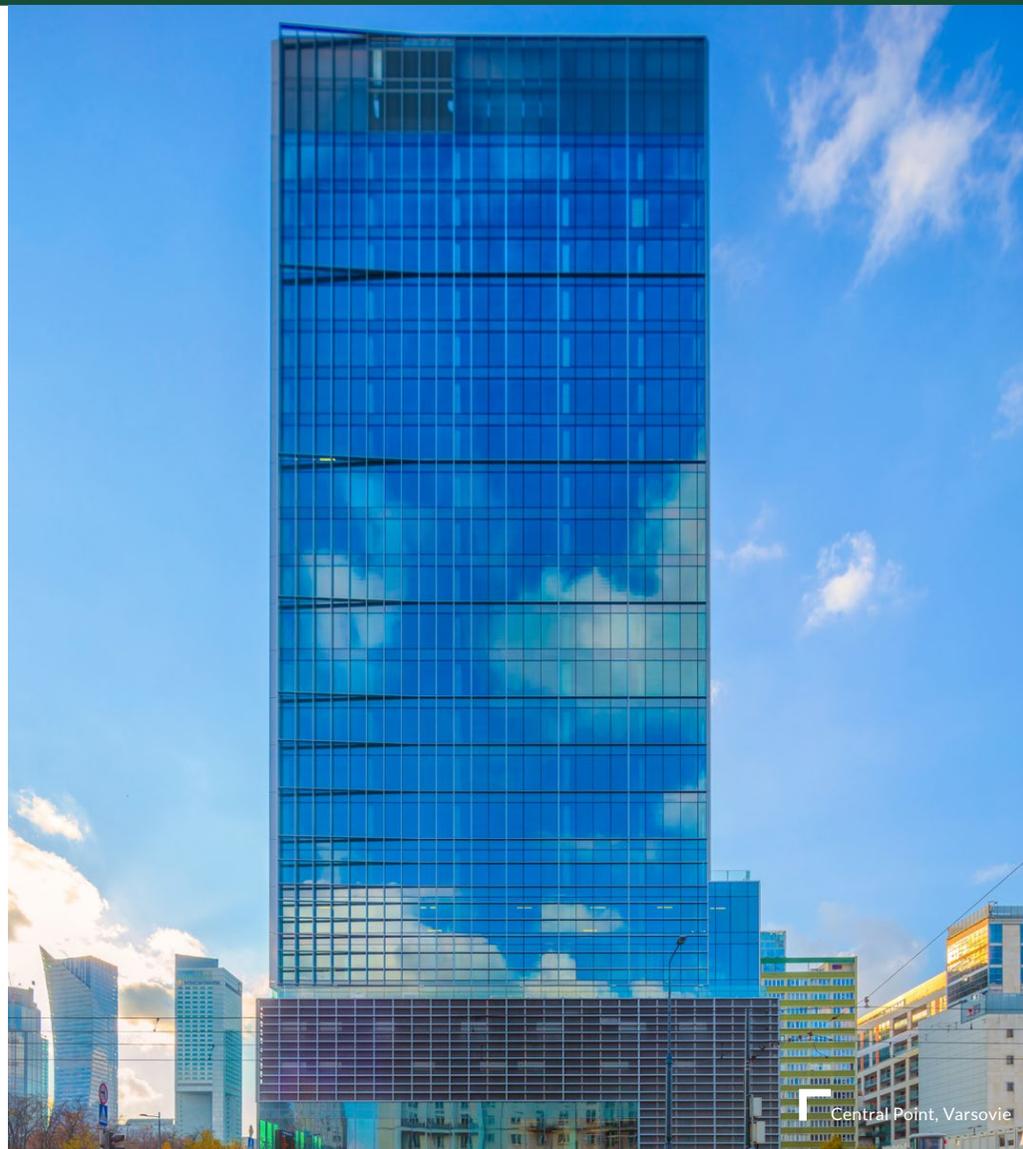
Olivier poursuit : « Par respect pour l'environnement historique, la façade de Central Point est restée authentique et épurée. Néanmoins, elle a été conçue de manière réfléchie, avec deux "ailes" sur le côté sud pour éviter la surchauffe en été. En fin de compte, je suis fier de pouvoir dire que le bâtiment est parfaitement représentatif de la façon dont un design contemporain et durable peut s'intégrer dans un cadre historique. »

“ **Le bâtiment est parfaitement représentatif de la façon dont un design contemporain et durable peut s'intégrer dans un cadre historique.** ”



Olivier Thiel

Managing Director,
Immobel Pologne



Central Point, Varsovie

POUR *les usagers*

TATI BARBÈS

AU CENTRE DE « RÉINVENTER PARIS »

À Paris, où la qualité et le prix des logements, la préservation des bâtiments historiques et les concepts à usage mixte figurent parmi les priorités, un projet comme Tati Barbès démontre qu'il est possible d'atteindre tous ces objectifs d'un seul coup.

Avec un design qui respecte le bâtiment iconique et conserve un maximum de structures existantes, et un projet qui répond aux besoins humains, sociaux et culturels du quartier, Immobil France — en collaboration avec le Studio Belem (architectes) — a remporté le concours Tati Barbès organisé par la Ville de Paris et les propriétaires privés du bâtiment. Malik Lemseffer et Edouard Bettencourt, fondateurs du Studio Belem, expliquent : « Plusieurs générations de personnes issues de tous les milieux sociaux ont

fait leurs courses dans ce magasin Tati Barbès. Plus qu'un simple commerce, c'était une expérience, un véritable symbole de son époque. Immobil avait la ferme intention de faire revivre cette diversité, ce caractère unique, et de les intégrer dans le nouveau projet Tati Barbès de 8 000 mètres carrés. »

Le projet comprend plusieurs bâtiments. Le bâtiment d'angle, avec sa façade emblématique, abritera un espace culturel au rez-de-chaussée et aux étages souterrains, et de nouveaux bureaux dans les étages supérieurs. Le projet prévoit également un hôtel et quelques commerces. Il réattribue aussi une fonction résidentielle aux bâtiments, puisque 30 % de l'espace est réservé au logement social. Pour assurer un confort maximal à tous les utilisateurs, une attention particulière a été accordée à la luminosité, à la qualité des matériaux et à l'excellence des finitions — conformément



Tati Barbès, Paris

au niveau Excellent du certificat BREEAM, auquel le projet aspire.

« Nous avons également veillé à ce que les utilisateurs puissent profiter d'un certain espace extérieur, les deux dernières années ayant démontré combien cela était vital pour le bien-être général de chacun », poursuivent les architectes. « Tous les nouveaux



“ Nous veillons à ce que les utilisateurs puissent profiter d'un certain espace extérieur, les deux dernières années ayant démontré combien cela était vital pour le bien-être général de chacun. ”

*Malik Lemseffer
et Edouard
Bettencourt*

Fondateurs du Studio Belem

POUR *les usagers*

appartements situés à l'arrière du bloc sur la rue Bervic disposent d'une terrasse extérieure et ont une vue imprenable sur le Sacré-Cœur, tandis que le rooftop végétalisé de 180 mètres carrés deviendra un lieu de rencontre attrayant pour tous les résidents. »

Paris étant souvent qualifiée de « ville du quart d'heure », puisqu'elle entend permettre aux Parisiens d'avoir accès à tous les commerces et services de première nécessité dans un rayon de 15 minutes, les architectes ont analysé l'offre commerciale déjà présente dans le quartier et ont proposé des locaux commerciaux de différentes tailles. Des activités commerciales de tous types pourront donc s'y installer : boulangerie, fleuriste ou marchand de fruits et légumes, mais aussi de plus grands commerces tels que des magasins de meubles ou de mode.

La transformation du complexe Tati Barbès hisse ce bâtiment emblématique parmi les lieux d'exception conçus pour durer. Et c'est précisément ce que vise le processus « Réinventer Paris » : repenser et remodeler la façon dont les Parisiens vivent, travaillent et se divertissent.

« Avec ce projet légendaire, nous sommes très heureux de pouvoir contribuer, en collaboration avec Immobil, à Réinventer Paris », concluent Edouard et Malik.



Tati Barbès, Paris

POUR *la communauté*

REZ-DE-VILLE

RAVIVER L'EFFERVESCENCE
DE LA VILLE DE BRUXELLES

Réunion de brainstorming



Les abords du boulevard Anspach, situé en plein centre-ville de Bruxelles et récemment transformé en zone piétonne, ont tous les atouts d'un lieu hautement convoité. Dans les prochaines années, le quartier devra connaître une nouvelle transformation, qui renforcera encore son identité et augmentera sa popularité en tant que lieu de vie.

Plusieurs bâtiments vont être réaménagés par diverses entreprises, dont Immobel. En tant que développeur, Immobel ne se contente pas de créer des bâtiments durables, mais vise à contribuer à la transition sociale et à la revitalisation des quartiers, créant ainsi des lieux de vie résolument tournés vers l'avenir.

Pour transformer la zone de Bruxelles Anspach en un quartier dynamique, un projet intitulé Rez-de-Ville, parcours de co-création entre plusieurs promoteurs et les autorités locales, a vu le jour. L'objectif est de repenser la programmation des rez-de-chaussée des bâtiments en cours de réaménagement et leur relation avec les espaces et services publics.

La piétonnisation actuelle du centre de Bruxelles est principalement axée sur une approche purement consumériste de l'espace public, les événements majeurs étant destinés aux touristes. La nouvelle approche de programmation des rez-de-chaussée et de l'espace (semi-) public cherche à trouver un équilibre entre cet intérêt économique et la création d'un quartier résidentiel centré sur les personnes, avec des services de proximité (à cinq minutes à pied) qui donneront aux futurs résidents un sentiment d'appartenance.

POUR la communauté

Plusieurs méthodes seront utilisées : attribuer une utilisation temporaire aux rez-de-chaussée pour leur trouver de nouvelles fonctions, analyser l'offre et les besoins existants en termes de services de proximité, et organiser plusieurs ateliers de co-création. En découleront des recommandations et des scénarios pour la programmation des rez-de-chaussée et de l'espace (semi-)public. L'objectif est de créer une zone innovante qui stimule les activités économiques émergentes et facilite les modes de vie locaux et durables, afin de donner au centre de Bruxelles une identité distincte.

Alexandre Mussche, de l'agence de design Vraiment Vraiment, explique : « Immobil a bien compris que pour donner aux quartiers une chance de rester attractifs sur le long terme, il faut penser au-delà de la rentabilité pure. Nous recherchons plutôt des petits commerces de proximité ou des activités sociales qui répondent à une certaine demande locale. Pour mieux cerner cette demande à court et à long terme, nous travaillons en

étroite collaboration avec les autorités bruxelloises. En tant que propriétaires du domaine public, leur avis et leur soutien sont essentiels à la réussite de ce projet. Le projet Rez-de-Ville illustre parfaitement comment, plutôt que de laisser chacun travailler dans son coin, nous devons stimuler les partenariats public-privé afin d'apporter au quartier une valeur ajoutée. »

“ **Immobil a bien compris que pour donner aux quartiers une chance de rester attractifs sur le long terme, il faut penser au-delà de la rentabilité pure.** ”

Alexandre Mussche
Co-fondateur de Vraiment Vraiment



POUR *la communauté*

INFINITY

TRANSFORMER UN QUARTIER D'AFFAIRES
EN UN LIEU DE VIE DYNAMIQUE



Infinity, Luxembourg

Situé dans la Ville de Luxembourg, aux portes de Kirchberg — un quartier caractérisé par les majestueux bâtiments des institutions européennes — Infinity est un projet révolutionnaire. Après avoir remporté le concours organisé par le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg (FUAK), Immoel a conçu ce complexe dans l'optique de revitaliser l'espace urbain et d'en faire un lieu de vie, de commerce et de travail agréable.

Avec ses deux tours résidentielles sculpturales — abritant 150 appartements haut de gamme et 15 logements plus modestes — et un immeuble de bureaux relié aux tours par une galerie commerciale, Infinity ouvre la voie à la dynamisation et la résilience du quartier. Félicie Weycker, présidente du Fonds Kirchberg, explique : « Pour éviter que des personnes ou des entreprises n'achètent plusieurs appartements



à titre d'investissement, nous avons limité la vente à un seul appartement par personne. De plus, pour 35 % des appartements, les propriétaires sont tenus d'y vivre en permanence pendant au moins 12 mois. Et pour garantir un mélange représentatif des différents milieux sociaux, nous avons réservé 10 % des espaces aux logements sociaux. Nous voulons que les tours

POUR *la communauté*

Infinity soient occupées, ce qui aura automatiquement un impact positif sur le quartier. »

Une autre façon de rendre le quartier plus attractif est d'y prévoir une offre commerciale intéressante. Infinity Shopping regroupe des PME locales, quelques franchises et de nombreux petits commerces qui répondent aux

besoins quotidiens non seulement des habitants d'Infinity, mais aussi des nombreux travailleurs de ce quartier d'affaires. En outre, les nombreuses pistes cyclables et la proximité de l'arrêt de tram Philharmonie/ Mudam favorisent la mobilité douce, contribuant ainsi à la qualité de vie globale et à la convivialité de l'endroit.

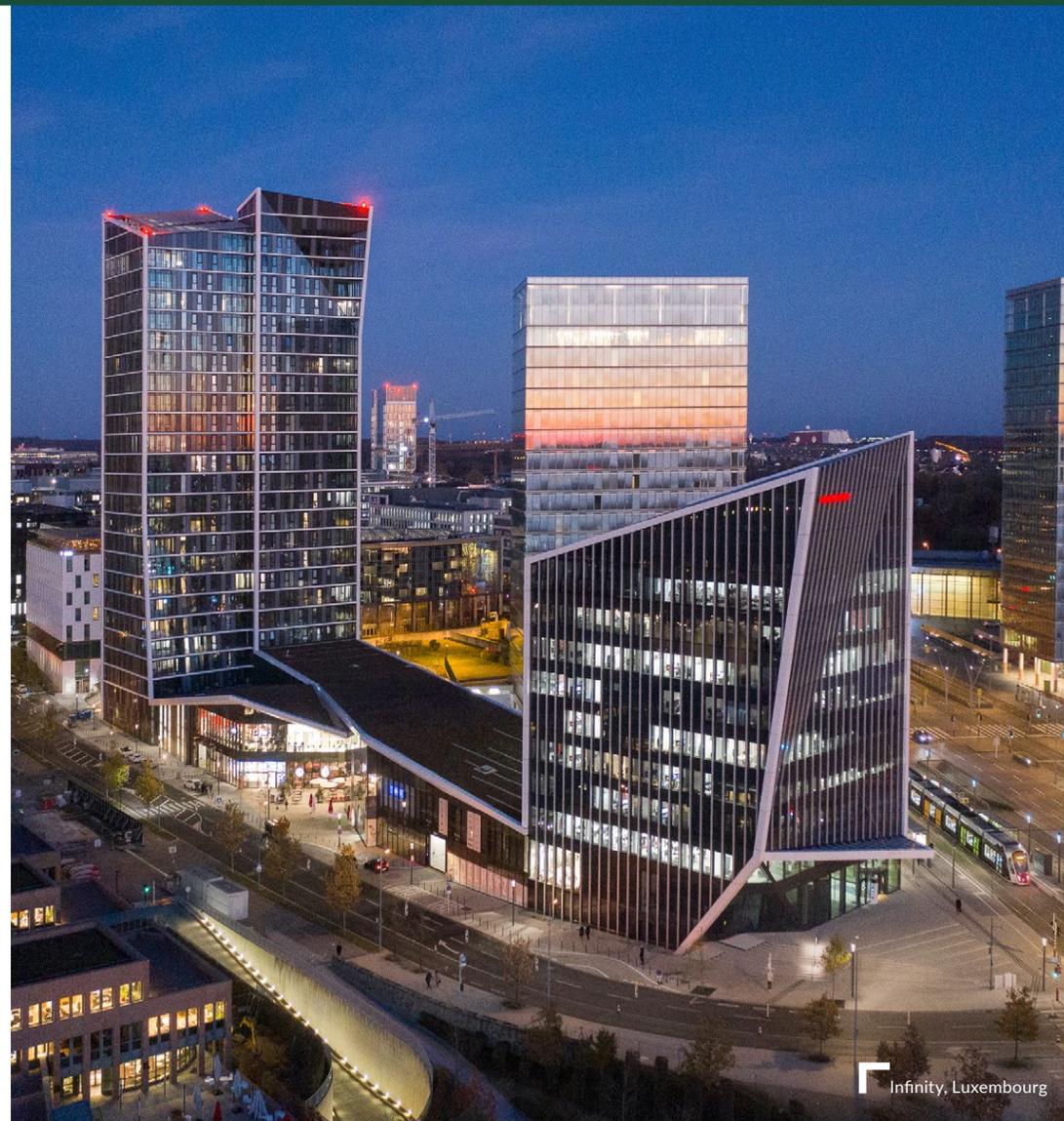
Les résultats sont déjà visibles : l'espace public ouvert au pied des tours est le cœur battant du quartier et Infinity est devenu un élément essentiel de son évolution vers un urbanisme pensé et conçu pour les individus.

Félicie Weycker conclut : « Infinity illustre parfaitement ce à quoi devrait ressembler la ville du futur : compacte mais très fonctionnelle, durable et esthétique à la fois, accessible et inclusive, dans un quartier mêlant des espaces professionnels, résidentiels et commerciaux. »



Félicie Weycker

Présidente du
Fonds Kirchberg



Infinity, Luxembourg

POUR *la communauté*

LE SITE DE SLACHTHUIS

L'ABATTOIR HISTORIQUE DEVIENT
UN NOUVEAU QUARTIER AU FUTUR PROMETTEUR



Le Site de Slachthuis, Anvers

Au cours des prochaines décennies, le site de Slachthuis à Anvers (du nom de l'emplacement de l'ancien abattoir) connaîtra une transformation spectaculaire. Le réaménagement de l'ensemble du site est étroitement lié au recouvrement du ring d'Anvers.

Le masterplan de ce projet de 18 hectares prévoit un aménagement potentiel de 240 000 m² qui se déroulera en trois phases. La priorité est donnée aux bâtiments résidentiels, lesquels seront accompagnés d'une école, d'un campus high-tech, de logements étudiants et d'entreprises locales. Ensemble, ils apporteront une nouvelle dynamique à la zone.

En tant qu'expert des projets de développement urbain à grande échelle et membre du partenariat public-privé (PPP) aux côtés de Triple Living et de la Ville d'Anvers, Immobel jouera un rôle clé dans la transformation de l'actuelle friche en un nouveau quartier dynamique.



“ Des bâtiments de haute qualité conçus par des architectes de renommée internationale et de jeunes talents en devenir feront du site de Slachthuis un écosystème dynamique où il fera bon vivre, étudier, travailler et se détendre. ”

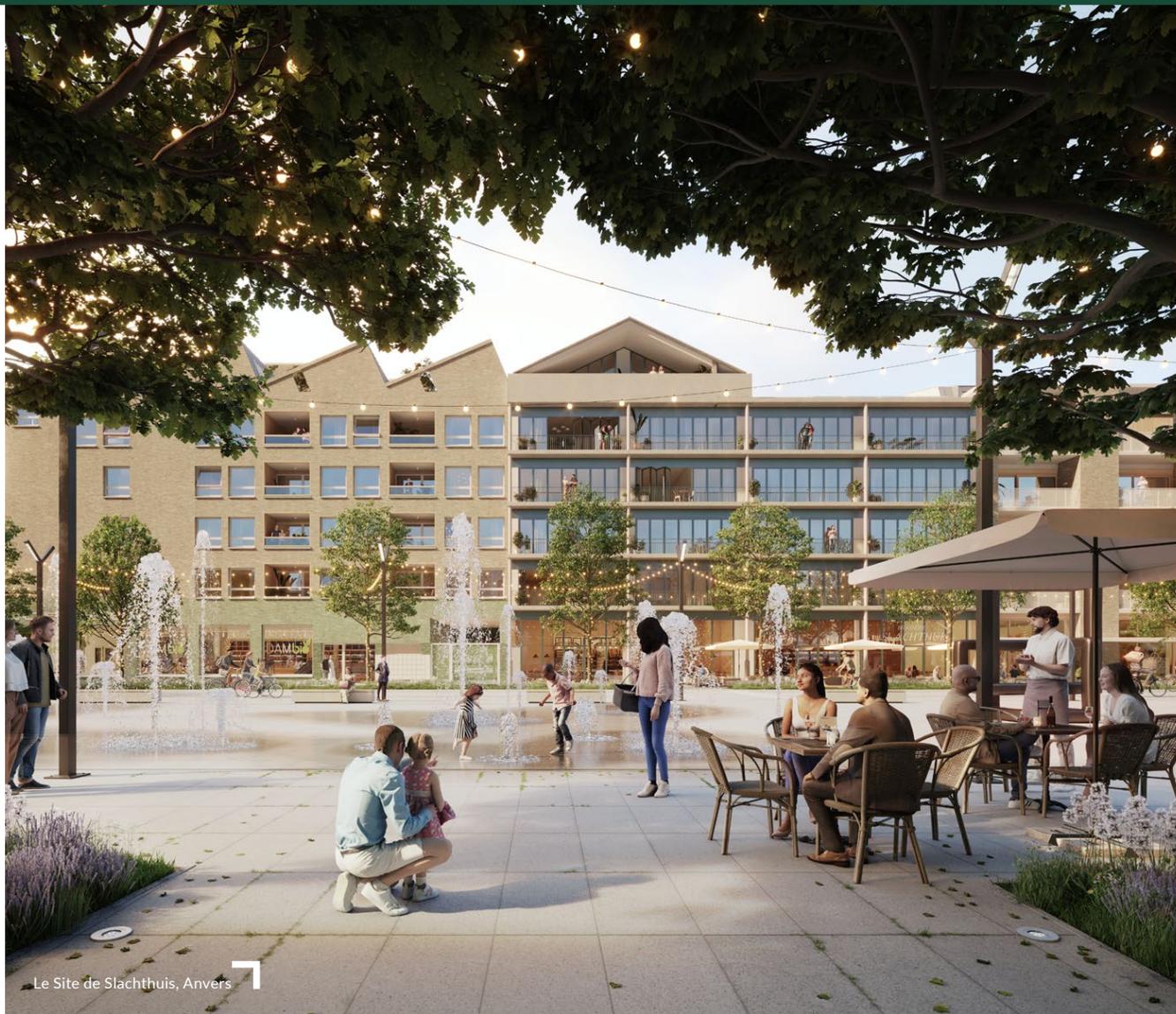
Leen Quanten
Development Director,
Immobel

POUR *la communauté*

Au cœur du nouveau site de Slachthuis se trouveront de vastes espaces publics tels que des places, des corridors écologiques et des parcs qui relieront les parties existantes et nouvelles du site. Le projet prévoit également de favoriser la mobilité douce, vitale pour ce futur quartier à faible trafic.

Leen Quanten, Development Director chez Immobel, explique : « Le projet du site de Slachthuis consiste en l'aménagement d'un nouveau quartier regroupant une variété de fonctions. L'enseignement, la restauration et les activités entrepreneuriales locales, telles que celles initiées par les start-up et les flex offices, stimuleront l'économie locale. Des bâtiments de haute qualité conçus par des architectes de renommée internationale et de jeunes talents en devenir feront du site de Slachthuis un écosystème dynamique où il fera bon vivre, étudier, travailler et se détendre. »

La première phase du projet sera lancée à l'automne 2022 et se concentrera sur la zone autour des anciens halls de l'abattoir, qui constituent l'épine dorsale du réaménagement. Le hall est devindra le nouveau campus high-tech de l'Université d'Anvers pour ses filières science, technologie, ingénierie et mathématiques (STEM) accueillant quelque 3 500 étudiants. Le hall ouest sera temporairement utilisé pour les fonctions auxiliaires de l'Université jusqu'à son affectation finale à des entreprises locales, des équipements de R&D et des résidences. Quelque six nouveaux bâtiments résidentiels seront construits dans les années à venir. La première phase aura une masse critique de 160 000 m², soit environ 65 % de l'ensemble du site. La combinaison de tous ces éléments fera du site de Slachthuis un nouveau quartier exceptionnel et dynamique, qui retrouvera sa place parmi les lieux les plus prestigieux d'Anvers.



Le Site de Slachthuis, Anvers

POUR *la communauté*

DONNER UNE SECONDE VIE AUX BÂTIMENTS



Buttes-Chaumont, Paris

Après une fructueuse collaboration sur de précédents projets, Immobil a fait appel à l'expertise et au réseau de Forest pour trouver une occupation temporaire à son immeuble de 4 300 mètres carrés situé rue de Crimée, dans le quartier des Buttes-Chaumont (19^e arrondissement de Paris).

En proposant l'utilisation temporaire du bâtiment avant d'obtenir les permis de bâtir nécessaires et de commencer les travaux de réaménagement, Immobil souhaite s'impliquer positivement pour la ville et la communauté. Une situation gagnant-gagnant pour de multiples acteurs : les organisations locales aux budgets limités ont accès à des espaces de travail à des prix abordables ; l'occupation temporaire de l'immeuble évite qu'il ne soit squatté, précaution largement appréciée et saluée par la communauté locale ; et le promoteur peut faire valoir ses atouts avant le début des travaux de construction.

L'ancien bâtiment administratif de la rue de Crimée abrite actuellement une petite agence événementielle

et diverses sociétés audiovisuelles. En raison de la nature de leurs activités des projets à court terme pour de petits budgets), les sociétés audiovisuelles ont généralement du mal à trouver des lieux de travail ou de tournage abordables, surtout à Paris où les prix des loyers sont exorbitants et l'offre immobilière limitée. Forest vise à remédier à cette situation en offrant l'accès à des bâtiments qui, sur le marché ordinaire, seraient inaccessibles.

“ Nous chercherons toujours à promouvoir et à faciliter l'interactivité avec le quartier. ”



*Adrien
Viaud*
Cofondateur de
l'Agence Forest

POUR *la communauté*

« Nous nous adressons principalement aux organisations ou entreprises locales du secteur culturel ou créatif et de l'économie sociale », explique Adrien Viaud, cofondateur de Forest. « Là où c'est possible et si le calendrier le permet, nous nous tournons vers les autorités et organisations locales pour comprendre leurs besoins. Notre objectif est de promouvoir et de faciliter l'interactivité avec le quartier. »

Lors de collaborations précédentes, Forest a créé des studios temporaires pour des artistes et permis l'organisation d'expositions, mais les secteurs dans lesquels les utilisateurs temporaires opèrent sont très divers. « Nous avons accueilli dans nos bâtiments des kinésithérapeutes, des comptables, des organisations non gouvernementales et des start-up. Il est d'ailleurs extrêmement gratifiant de voir que certaines de ces start-up sont devenues des entreprises prospères. L'accès aux infrastructures reste un obstacle majeur au développement et à l'opérationnalisation des organisations. Nous sommes heureux de pouvoir leur offrir un coup de pouce. Nous nous réjouissons particulièrement que des développeurs comme Immoebel décident de donner à leurs bâtiments un usage temporaire en attendant une rénovation ou une nouvelle construction. »



Buttes-Chaumont, Paris

POUR la communauté

CONTRIBUER À UNE SOCIÉTÉ PLUS INCLUSIVE



Atelier organisé par TADA

Immobel promeut activement et soutient financièrement les organisations qui œuvrent pour l'inclusion sociale. L'une de ces organisations est TADA, ou ToekomstATELIERdelAvenir, soutenue depuis 2018 via le Fonds Social Immobel.

À Bruxelles, TADA accompagne plus de 1 500 jeunes socialement vulnérables dans un parcours d'apprentissage. Les objectifs de l'organisation sont notamment de les aider à (re)découvrir leurs talents, à affiner leurs compétences horizontales et à renforcer leur confiance en eux. Le but ultime est de veiller à ce qu'ils deviennent des membres responsables d'une société inclusive. « Nous les aidons essentiellement à élargir leurs perspectives, tout en les encourageant à chercher des opportunités », explique Pieter De Witte, directeur de TADA. « Comme ces jeunes ont généralement un réseau très limité, TADA les met en contact avec un large éventail de professionnels qui partagent leur passion pour leur métier lors

d'ateliers interactifs. Ces ateliers sont vraiment le "cœur" de nos activités. »

Les adolescents qui rejoignent la trajectoire TADA s'engagent à suivre des cours tous les samedis, pendant une période de trois ans. « Nous travaillons sur la prévention et souhaitons élargir la vision qu'ils ont de la société et de leur propre avenir. Lors des ateliers, nous leur faisons découvrir un maximum de métiers différents, leur donnant ainsi une idée de ce à quoi pourrait ressembler leur avenir. De plus, comme ils sont tenus de se présenter chaque semaine, nous faisons également appel à leur sens des responsabilités. Nous voulons les convaincre qu'ils ont un avenir.

« Grâce au soutien financier d'entreprises comme Immobel, nous pouvons aider les jeunes qui vivent dans des situations socialement défavorisées à se développer. »

Pieter De Witte
CEO de TADA



POUR *la communauté*

Mais cet avenir est entièrement entre leurs mains et dépend uniquement de leur persévérance et de leur volonté d'aborder les nouvelles expériences avec un esprit ouvert. »

Après cette période de trois ans, les élèves rejoignent le réseau alumni TADA for Life. Ils restent ainsi en contact avec TADA, les conférenciers invités et les entreprises, entretenant ainsi le processus d'inspiration et de motivation mutuelles. De nombreux alumni continuent à assister aux cours du week-end, où ils se portent volontaires pour coacher les jeunes élèves, qui les considèrent comme des modèles. Cette implication permet aux alumni non seulement de renforcer leur confiance en eux, mais aussi de resserrer les liens avec TADA.

Le Fonds Social Immobel a commencé à soutenir TADA en 2018, en octroyant son soutien financier spécifiquement à l'école du week-end de Molenbeek. Plus récemment, le Fonds a décidé de soutenir l'ensemble des écoles du week-end – et pas seulement celle de Molenbeek – afin d'atteindre encore plus de jeunes. Pieter ajoute : « Grâce au soutien financier d'entreprises comme Immobel, nous pouvons



aider les jeunes qui vivent dans des situations socialement défavorisées à se développer, contribuant ainsi à une société plus inclusive. »

En 2022, Immobel continuera à soutenir TADA, ainsi que d'autres organisations actives dans l'accompagnement des jeunes. Parmi ces organisations figure l'ASBL Calame, une association qui soutient les jeunes – tant de l'école primaire que secondaire – au cours de leur parcours éducatif. YouthStart en est une autre, qui propose des formations aux jeunes pour les aider à démarrer leurs projets d'avenir. Enfin, Schola ULB soutient les étudiants en difficulté, pour éviter qu'ils n'abandonnent leurs études.



POUR *la communauté*

CANAL 44

**DIVERSITÉ, PATRIMOINE ET BIODIVERSITÉ
AU CŒUR DE LA VILLE**

Esch-sur-Alzette, la deuxième ville du Grand-Duché de Luxembourg célèbre pour ses monuments architecturaux et son patrimoine, est en plein essor. La population ne cesse de croître. De nouvelles infrastructures sont construites. Les bâtiments culturels font peau neuve et un nombre croissant de projets immobiliers voient le jour.

Luc Everling, architecte principal d'Esch-sur-Alzette, nous en dit plus : « Les priorités urbaines de la ville s'articulent autour de deux stratégies : développer les friches et redessiner l'aménagement du centre-ville en mettant l'accent sur la densification. Le projet Canal 44 d'Immobel Luxembourg s'inscrit parfaitement dans cette deuxième ambition. »

Parmi les principaux objectifs du projet pour le centre-ville figure la diversité au sens large. Cette diversité se présente sous différentes formes : diversité fonctionnelle, diversité des classes sociales, et préservation du patrimoine qui conduira à la diversité architecturale. « Canal 44 repose sur ces trois fondements », ajoute Luc. « Le programme conjoint, qui associe acteurs économiques, services et logements, nous permet d'attirer un public varié, tant d'un point de vue général qu'en termes de revenus. »

Le bâtiment a été construit en 1938 pour accueillir le siège du groupe de presse du Journal d'Esch. La façade principale et certains éléments intérieurs du 44 rue du Canal sont classés et ont donc été conservés. « La façade emblématique avec son entrée style terrasse est protégée par le plan d'aménagement particulier (PAP), non seulement en raison de sa valeur



Canal 44, Esch-sur-Alzette

POUR la communauté



Canal 44, Esch-sur-Alzette

architecturale, mais aussi pour son clin d'œil à l'histoire de notre ville », souligne Luc.

Un autre aspect du projet est qu'il densifie la masse d'habitations de la zone. « Cette densification nous a permis d'augmenter l'offre de logements ; une exigence essentielle compte tenu de la croissance d'Esch-sur-Alzette. »

L'accès au logement est un véritable enjeu pour la ville. Nous avons veillé non seulement à prévoir des installations dédiées aux bâtiments

« Préserver tout ce qui peut avoir de la valeur, tout en lui trouvant une affectation adéquate pour renforcer cette valeur ! »



*Luc
Everling*

Architecte-Directeur,
Esch-sur-Alzette



résidentiels pour assurer la diversité, mais aussi à valoriser l'aménagement des espaces extérieurs. La résidence s'ouvre sur un ensemble arboré, conçu pour favoriser la biodiversité dans la ville ainsi que pour offrir un jardin partagé. Ces espaces verts constituent des lieux précieux pour les résidents et les visiteurs, qui peuvent ainsi se détendre et profiter d'une meilleure qualité de vie. « Il est important que cette perspective esthétique profite à tout le monde », insiste Luc.

« Préserver tout ce qui peut avoir de la valeur, tout en lui trouvant une affectation adéquate pour renforcer cette valeur ! » Par ces mots, Luc révèle le secret d'un réaménagement réussi.

POUR *l'environnement*

HORIZON NATURE

LORSQUE LE RÉSULTAT DURABLE
DÉPASSE LA SOMME DE CHAQUE ÉLÉMENT
ENVIRONNEMENTAL

Horizon Nature, Montévrain

L'immobilier figurant parmi les secteurs aux empreintes environnementales les plus lourdes, les développeurs ont un rôle de premier plan à jouer dans l'évolution des activités de construction vers plus de durabilité. Immobel s'engage pleinement à œuvrer pour bâtir un avenir durable. Pour ce faire, Immobel opte pour une architecture responsable, applique des méthodes de construction plus durables et intègre des matériaux et des éléments respectueux de l'environnement.

Horizon Nature, situé à Montévrain, en Seine-et-Marne (France), est un excellent exemple de cet engagement. Le projet, qui comprend 67 appartements et huit maisons familiales, intègre de nombreuses spécificités durables. Il est non seulement conçu selon des principes écologiques, mais se veut aussi bénéfique au bien-être général et à la qualité de vie de ses utilisateurs.

Yves Eveillard, National Residential Director d'Immobel France, explique : « Prises individuellement, les spécificités inhérentes au projet de Montévrain ne semblent peut-être pas si spectaculaires, mais en réalité, c'est la somme de ces

éléments qui rend le projet unique. Par exemple, le terrain étant incliné, nous avons dû le niveler avant de commencer la construction. Avant d'évacuer le surplus de terre, nous l'avons proposé gratuitement à notre voisin, qui souffrait du problème inverse : son terrain devait être rehaussé. Cette initiative nous a permis d'éviter que 50 camions — qui auraient transporté 1 000 mètres cubes de terre excédentaire — ne prennent la route. Elle a également contribué à réduire les nuisances pour nos voisins. »

” Prises individuellement, les spécificités inhérentes au projet de Montévrain ne semblent peut-être pas si spectaculaires, mais en réalité, c'est la somme de ces éléments qui rend le projet unique. ”

*Yves
Eveillard*

National
Residential
Director,
Immobel France



POUR l'environnement

Dans le même registre, les travaux de terrassement sont réalisés à l'aide d'un excavateur mécanique hybride.

« En ce qui concerne les niveaux d'isolation, nous dépassons de 20 à 30 % les exigences légales », poursuit Yves.

« Il en va de même pour la consommation d'énergie : nous allons signer un contrat avec un fournisseur de gaz local qui compense la consommation de gaz naturel en réinjectant du gaz vert — produit localement à partir de déchets organiques, de résidus agricoles ou d'effluents d'élevage — dans le réseau de gaz. »

Quant à la gestion de l'eau, des robinets économiseurs d'eau ont été installés partout. Chaque maison dispose d'une citerne d'eau de pluie de 350 litres, permettant aux habitants d'arroser leurs plantes et leurs légumes. Les maisons sont équipées de panneaux solaires et tous les logements sont dotés de thermostats intelligents, qui réduisent encore la consommation globale d'énergie. Les chaudières individuelles sont surveillées pour éviter toute panne.

Pour la construction, cinq entrepreneurs locaux ont été sollicités, tous basés dans un rayon de 15 minutes. Tous les fournisseurs et architectes se sont

engagés à mettre en œuvre une politique « zéro papier ».

« Pour favoriser la biodiversité, nous allons installer des hôtels à insectes, des nichoirs à oiseaux et des ruches dans le bois de Chigny, qui jouxte le projet », ajoute Yves.

« Les habitants d'Horizon Nature auront donc accès à du miel produit localement et pourront profiter d'un havre de paix et de tranquillité. »

Horizon Nature encourage également la mobilité électrique. Deux bornes de recharge pour véhicules électriques ont été installées, et la possibilité de proposer un système de partage de vélos électriques sur le site est en cours de discussion.

Tous ces efforts ne sont certainement pas passés inaperçus. Le projet Montévrain a remporté deux prix au concours local des Pyramides d'Argent (les « Oscars » des développeurs immobiliers) dans la catégorie Innovation et Qualité. Et lors de la sélection nationale des Pyramides d'Or, Montévrain a terminé deuxième dans sa catégorie sur un total de 508 participants.



Horizon Nature, Montévrain

POUR l'environnement



Isala, Bruxelles

ISALA LE BÂTIMENT LE PLUS DURABLE D'EUROPE

Transformer l'ancien siège social de Total situé rue de la Loi, dans le quartier européen de Bruxelles, en un complexe exemplaire et écologique : tel était le rêve d'Immobel pour ce bâtiment emblématique. Pour concrétiser cette ambition, un réaménagement et une transformation drastiques – misant clairement sur la durabilité, le bien-être et la circularité – étaient indispensables.

Dieter De Vos, Project Architect chez Neutelings Riedijk, explique : « Il était évident qu'Immobel avait placé la barre très haut pour le bâtiment Isala. Les objectifs étaient bien définis et clairs comme de l'eau de roche : viser le niveau de durabilité « Outstanding » selon la certification BREEAM, le niveau de bien-être « Platine » selon la certification WELL et obtenir un label de biodiversité Ecocert. Sur cette base, nous avons opté pour une

conception avec une empreinte carbone quasi nulle, un bilan énergétique neutre et accordant une attention particulière au bien-être des utilisateurs, tout en intégrant autant de végétaux que possible. »

Le bâtiment existant – dont la structure qualitative est typique des années 1930 – sera préservé autant que possible. Pour la nouvelle construction, du bois lamellé-croisé (cross laminated timber, CLT), connu pour participer activement à l'absorption du CO₂, sera utilisé. « Dans la mesure du possible, les matériaux déjà présents, tels que les dalles de marbre, seront réutilisés afin de réduire davantage l'empreinte carbone du

« Nous avons opté pour une conception avec une empreinte carbone quasi nulle, un bilan énergétique neutre et accordant une attention particulière au bien-être des utilisateurs. »

Dieter
De Vos

Project Architect,
Neutelings Riedijk



POUR l'environnement

projet », poursuit Dieter. « En outre, nous sommes en mesure de minimiser les besoins énergétiques du bâtiment en optimisant son revêtement extérieur, grâce à une isolation thermique de haute qualité. Les installations photovoltaïques intégrées au bâti (BIPV) dans les façades orientées sud et les panneaux solaires placés sur le toit, combinés à une installation géothermique, assurent une production d'énergie suffisante pour que le bâtiment fonctionne de manière autonome, c'est-à-dire sans consommer d'énergie produite hors site et provenant du réseau. »

Parmi les réalisations les plus remarquables de la conception figurent le nivellement du cœur en surface du bâtiment et sa transformation en jardin. Cette nouvelle « chambre verte » a de multiples fonctions : elle laisse pénétrer davantage de lumière naturelle dans le bâtiment, elle offre une vue horizontale ouverte depuis les bureaux et elle améliore la biodiversité. En outre, le sol perméable évite que les eaux de pluie ne se déversent dans les égouts. « Le toit végétalisé permet également de retenir l'eau, ce qui non seulement a un effet rafraîchissant, mais est aussi favorable à la biodiversité », ajoute Dieter.

Le projet Isala est fortement axé sur le bien-être des utilisateurs. En ouvrant les cages d'escalier de secours et en les intégrant véritablement au design intérieur, les utilisateurs sont encouragés à emprunter les escaliers plus souvent. La conception fait également la part belle à la mobilité douce : le parking à vélos dépasse largement la superficie minimum imposée par la Ville de Bruxelles. Toutes ces caractéristiques ont un effet positif sur la santé et le bien-être général des individus.

Pour la phase de construction, Imobel souhaite impliquer une organisation bruxelloise spécialisée dans l'insertion des demandeurs d'emploi ; une démarche qui répond à son ambition de promouvoir l'inclusion sociale.

En attribuant une fonction commerciale aux surfaces d'angle du rez-de-chaussée, le bâtiment restera également en activité après les heures de bureau, renforçant ainsi l'offre.

« Le nouveau bâtiment Isala sera non seulement bénéfique pour l'environnement, mais aussi utile à ses utilisateurs finaux et aux communautés locales. Je suis très fier d'avoir participé à la conception de ce nouveau site passionnant dans le quartier européen de Bruxelles », conclut Dieter.



POUR *l'environnement*

ADOPTER LA CIRCULARITÉ

Dans l'optique de rendre le processus de construction encore plus circulaire, ImmoBel s'intéresse de plus en plus au potentiel des matériaux réutilisés. Plusieurs de ses projets se trouvent à différentes phases du processus de construction — du démantèlement à la construction en passant par le réaménagement —, ImmoBel peut, afin de concrétiser cette ambition circulaire, compter en partie sur ses propres « mines urbaines » pour sélectionner et réutiliser des matériaux dans ses réalisations.



“ En termes de cycle de vie, les matériaux réutilisés sont souvent bien plus intéressants que les matériaux neufs. ”

Lionel Billiet
Project Leader, Rotor



Oxy, Bruxelles

POUR l'environnement

Immobel fait également appel à des experts en composants de construction récupérés, tels que Rotor, pour intégrer et accroître la circularité dans des projets comme Multi et Oxy. En outre, en rejoignant la base de données Madaster, qui enregistre des informations très détaillées sur tous les matériaux de bâtiments répertoriés susceptibles d'être réutilisés ou recyclés, Immobel veut clairement indiquer au secteur qu'il est prêt à accentuer son implication dans l'économie circulaire.

Lionel Billiet, Project Leader chez Rotor, explique : « Nous analysons en détail les matériaux utilisés dans le bâtiment existant et décidons lesquels peuvent rester ou doivent être démontés et réutilisés. En termes de cycle de vie, les matériaux réutilisés sont souvent bien plus intéressants que les matériaux neufs. Par exemple, en choisissant de réutiliser des carreaux de céramique plutôt que d'en produire des nouveaux, on réduit de 85 % l'impact sur l'environnement. »

« Dans le projet Multi, 89 % de la structure existante du bâtiment a été conservée, permettant d'économiser jusqu'à 20 000 tonnes de CO₂ », ajoute Lionel. « Et afin d'atteindre l'objectif

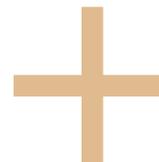
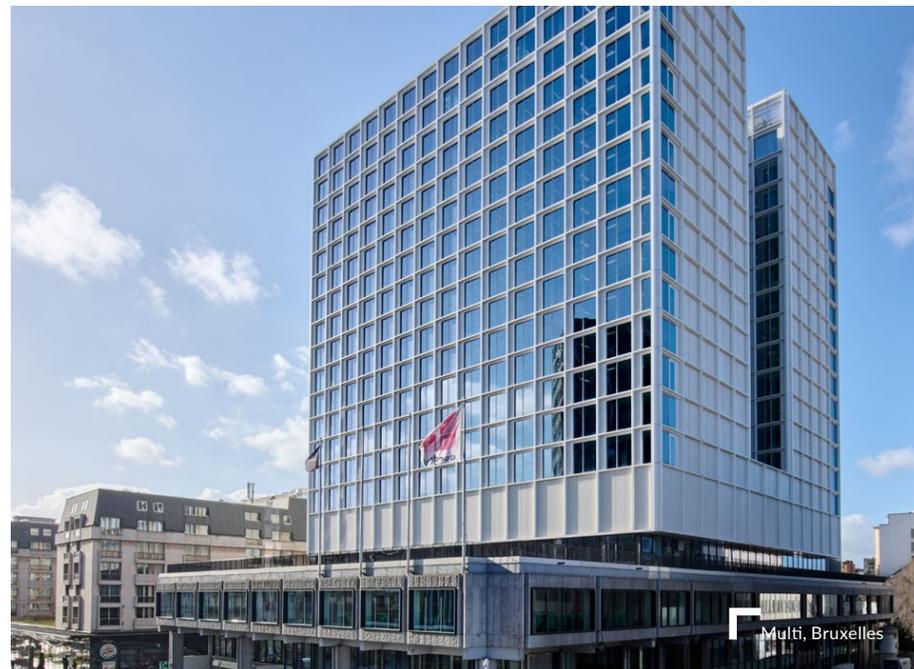
de réemploi et de recyclage urbain de 2 %, un certain nombre de matériaux de récupération ont été intégrés dans la conception. Certains des profils en aluminium de la façade d'origine ont été réutilisés dans les garde-corps de l'atrium. Les monumentales dalles de granit hexagonales — utilisées pour paver la transition entre la terrasse publique et l'atrium — proviennent de l'ancien siège de BNP Paribas, où elles ont été démontées par Rotor Deconstruction avant que le bâtiment ne soit démolí. En outre, des panneaux de pierre bleue de deux tonnes ont été retirés de la façade et découpés en dalles de sol pour recouvrir la nouvelle terrasse en surplomb au troisième étage. Au total, pour le projet Multi, nous visons l'utilisation de 250 tonnes de matériaux de récupération, provenant de mines urbaines sur et hors site. C'est une réalisation inédite. »

Dans le cadre du projet Oxy, Immobel fait encore mieux avec un objectif de 1 000 tonnes de matériaux de récupération, soit un taux de réutilisation de 4 à 6 % de tous les matériaux employés dans le projet ; un accomplissement sans précédent à cette échelle. En outre, certains des nouveaux matériaux qui seront intégrés au projet

Oxy seront recyclés ou biosourcés, améliorant encore le bilan de durabilité de la conception.

« La durabilité étant inscrite dans notre ADN, nous ne travaillons pas seulement sur le recyclage et la réutilisation des matériaux, nous prenons également en compte l'aspect socioéconomique », explique Lionel. « Pour démonter et préparer soigneusement les matériaux de récupération, nous faisons massivement

appel à la main-d'œuvre locale, ce qui est bénéfique à la fois pour les émissions de carbone et pour la création d'emplois. Appliquée à grande échelle, la réutilisation des matériaux créerait des opportunités d'emploi intéressantes. À titre d'exemple, une équipe de Travie — une entreprise sociale employant des personnes handicapées — intervient sur notre chantier pour retirer le mortier des carreaux de sol récupérés. »





Immobel a accueilli le festival Brussels Hello Summer sur le site du projet Panorama

ACTIVITÉS EN *Belgique*

L'année 2021 a encore été une année très dynamique pour Immobel en Belgique. Avec environ 635 000 m² de projets résidentiels et de bureaux en développement, nous avons confirmé notre position de leader sur le marché. Bien que 2021 ait été une année d'incertitude en raison de la poursuite de la crise sanitaire, nos équipes en Belgique sont parvenues à franchir quelques étapes importantes qui favoriseront notre croissance future.

Dans l'ensemble, la dynamique du marché reste solide. Sur le marché des bureaux, la tendance à la réduction et à la modernisation des espaces a clairement gagné en importance. Le succès de nos projets de bureaux confirme le besoin grandissant d'environnements de bureaux de catégorie A, durables et qui répondent aux exigences des nouveaux modes de travail. Les fondamentaux du marché résidentiel restent également solides.

Au cours du premier semestre, Immobel et son partenaire BPI Real Estate ont vendu à Quares Student Housing 129 logements étudiants du projet à usage mixte Brouck'R. Nous avons également vendu l'hôtel du projet Motel One. En associant bureaux, commerces, hôtel, appartements et logements étudiants, nous entendons attirer un public diversifié à Brouck'R et contribuer positivement à la transformation du centre-ville de Bruxelles.

En mai 2021, nous avons signé un contrat de vente avec Allianz Real Estate pour l'immeuble de bureaux Commerce 46 (14 000 m²), certifié BREEAM Excellent et neutre en carbone, que nous avons dans notre portefeuille depuis 2018.

En juin 2021, nous avons vendu à Home Invest Belgium un immeuble de 100 appartements de notre projet Key West (61 000 m²) à Bruxelles. Immobel et BPI Real Estate développeront conjointement le reste de ce projet.

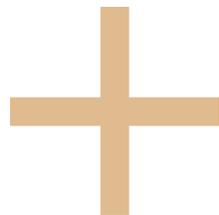
L'idée est de transformer une friche abandonnée et zone industrielle composée d'anciens locaux commerciaux et d'installations de production en un nouveau quartier dynamique.

En juillet 2021, nous avons déposé une demande de permis de bâtir pour le réaménagement du bâtiment Isala situé au cœur du quartier européen de Bruxelles. Notre objectif est de transformer l'ancien siège de Total, situé à côté du pôle de mobilité Arts-Loi, en un immeuble de bureaux emblématique et durable.

En juillet, nous avons également conclu un accord relatif à l'acquisition de l'ancien siège de la Sabam dans le quartier européen. Le site sera développé en un immeuble de bureaux ultramoderne d'environ 9 000 m². Le permis sera déposé au premier trimestre 2022.

Au cours du deuxième trimestre 2021, nous avons entièrement loué notre projet Multi (46 000 m²), neutre en carbone et certifié BREEAM Excellent, à plusieurs locataires de premier plan. Multi deviendra également le nouveau siège d'Immobel dans le courant de l'année 2022 ; une étape importante dans notre ambition de devenir une entreprise neutre en carbone.

Dans le courant du second semestre, nous avons été ravis d'annoncer que Proximus nous avait choisis comme candidat préféré. L'objectif global de ce réaménagement majeur est de créer un campus numérique durable et inspirant qui favorise les connexions, la collaboration et l'innovation. Dans le même temps, le projet contribuera largement à la revitalisation de la zone et y introduira une composante résidentielle. Nous occupons une position de premier plan dans la transformation de la zone de Bruxelles-



634 800 m²
portefeuille belge

8 875
unités
résidentielles¹

212 000 m²
de bureaux

278 ha
Immobel Home

Voir les détails des projets
sur notre site web corporate



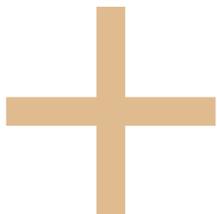
APERÇU DES PROJETS

Nom	Superficie (m ²)	Situation	Utilisation	Période de construction	Quote-part Immobil
Slachthuisite	240 000	Anvers	Résidentiel	Q3 2021/2030+	30 %
SNCB	200 000	Bruxelles	Mixte	Q1 2023/Q2 2034	40 %
Universalis Park 3	57 000	Bruxelles	Mixte	Q2 2030/Q1 2033	50 %
Cours Saint-Michel	84 200	Bruxelles	Mixte	Q4 2026/Q4 2029	50 %
Oxy	62 100	Bruxelles	Mixte	Q3 2022/Q2 2025	50 %
A'Rive	61 300	Bruxelles	Mixte	Q2 2021/Q1 2028	50 %
Möbius II ²	34 000	Bruxelles	Bureaux	Q2 2019/Q4 2021	50 %
Panorama	58 100	Bruxelles	Mixte	Q2 2023/Q2 2027	40 %
Multi	45 800	Bruxelles	Bureaux	Q1 2019/Q1 2022	50 %
Brouck'R	41 000	Bruxelles	Mixte	Q3 2024/Q4 2026	50 %
Theodore	40 000	Bruxelles	Mixte	Q4 2025/Q3 2029	50 %
Lebeau	36 200	Bruxelles	Mixte	Q2 2026/Q4 2028	100 %
O'Sea (phase 3)	33 600	Ostende	Résidentiel	Q2 2022/Q1 2027	100 %
Isala	33 000	Bruxelles	Bureaux	Q1 2023/Q2 2025	70 %
Wonen aan het groen	32 800	Tielt	Résidentiel	Q2 2022/Q1 2026	100 %
Ilôt Saint-Roch	31 500	Nivelles	Résidentiel	Q3 2021/Q3 2026	100 %
Ernest (phase 2)	26 600	Bruxelles	Résidentiel	Q3 2017/Q3 2020	50 %
O'Sea (phase 2)	24 000	Ostende	Résidentiel	Q3 2019/Q4 2022	100 %
Lalys	23 400	Astene	Résidentiel	Q3 2020/Q4 2024	100 %
Cala	20 100	Liège	Bureaux	Q3 2018/Q4 2020	30 %
Plateau d'Erpent	19 300	Erpent	Résidentiel	Q2 2018/Q4 2022	50 %
Commerce 46	13 600	Bruxelles	Bureaux	Q2 2020/Q3 2022	100 %
Parc Seny	13 200	Bruxelles	Résidentiel	Q4 2017/Q1 2020	100 %
Domaine du Fort	12 700	Barchon	Résidentiel	Q3 2020/Q2 2025	100 %
The Woods	9 900	Hoeilaart	Bureaux	Q4 2020/Q1 2021	100 %
Sabam ³	9 000	Bruxelles	Bureaux	Q2 2023/Q2 2025	26 %
Les Cinq Sapins	8 800	Wavre	Résidentiel	Q1 2019/Q1 2026	100 %
Royal Louise	8 000	Bruxelles	Résidentiel	Q4 2017/Q1 2021	100 %
Greenhill Park	6 400	Bruxelles	Résidentiel	Q3 2017/Q2 2020	100 %
Crown	5 500	Knokke	Résidentiel	Q2 2020/Q4 2022	50 %

1. La totalité des unités résidentielles, sans tenir compte de la part d'Immobel dans les projets respectifs.

2. Immeuble vendu le 20 décembre 2021.

3. Via Immobel BeLux Office Development Fund.



Nord ; position que ce réaménagement innovant nous aidera à conserver dans les années à venir.

Juste avant la fin de l'année, Immobil et son partenaire Fidentia ont conclu un contrat de vente avec l'État belge (via la Régie des Bâtiments) pour Möbius II (34 000 m²), bâtiment « smart » et certifié BREEAM Excellent, situé dans le quartier nord de Bruxelles. Cette opération marque la fin du développement réussi des projets Möbius I et II (60 000 m²), qui avait débuté en 2017.

À Nivelles, nous avons obtenu le permis de bâtir définitif d'environ 300 appartements du projet îlot Saint-Roch. Nous avons lancé la construction de la première phase qui prévoit le développement de 129 appartements de qualité dans un cadre de verdure offrant de nombreuses commodités.

À la fin de l'année, nous avons obtenu le permis pour la troisième phase (environ 25 000 m²) du projet O'Sea à Ostende. La commercialisation de cette phase commencera au premier trimestre 2022.

À Anvers, Immobil et Triple Living ont obtenu le premier permis pour le réaménagement du site de Slachthuis. La commercialisation a été lancée au premier trimestre 2022, marquant ainsi le début d'un développement historique dans la plus grande ville de Flandre.

Renforcée par sa nouvelle image de marque et son identité, l'équipe d'Immobil Home a également franchi plusieurs étapes clés en 2021. Nous avons reçu le feu vert pour le développement du projet Wonen aan het groen (202 logements) à Tielst. Nous avons également

reçu le permis pour de développement du projet Val des Champs (170 logements) dans la commune d'Éghezée. Les ventes de ces deux projets commenceront en 2022. Au niveau commercial, Immobil Home a poursuivi avec succès la vente de logements, notamment à Deinze, Barchon, Wavre (Les Cinq Sapins) et Namur (Plateau d'Erpent).

Enfin, en 2021, nous avons eu le plaisir de rejoindre PropTech Lab Belgium, la communauté des innovateurs dans la chaîne de valeur de l'immobilier. Nous nous réjouissons de contribuer à favoriser l'innovation dans la construction et l'immobilier, et de faciliter la transformation numérique de notre secteur.

“
**Nos équipes en Belgique
 sont parvenues à franchir
 quelques étapes importantes
 qui favoriseront notre
 croissance future.**”

*Adel
 Yahia*
 Managing Director,
 Immobil Belgium





ACTIVITÉS EN *France*

En termes d'activité commerciale, l'année 2021 s'est révélée plus prospère que 2020 pour Immobil France. Nous n'avons cependant pas encore retrouvé les niveaux pré-pandémiques atteints entre 2017 et 2019.

Le ralentissement de l'obtention des permis, déjà observé en 2020 en raison de la pandémie, a persisté. En outre, afin de promouvoir une « zéro artificialisation nette », une volonté d'éviter l'étalement urbain s'est clairement démarquée. À cette fin, la transformation urbaine des bâtiments, qui est au cœur de notre activité, figure parmi les solutions à apporter.

Sur le marché francilien, la forte concurrence a continué de faire grimper les prix des terrains. Le marché résidentiel et celui de bureaux sont mis sous tension simultanément – ce qui est assez inhabituel. Cette situation est accélérée par la crise sanitaire et le développement de nouveaux modes de travail. Elle crée toutefois une réelle opportunité pour Immobil.

Avec 1,85 million de mètres carrés d'espaces loués, l'année 2021 a été marquée par la confirmation du regain d'intérêt des utilisateurs tertiaires en région parisienne. Les acteurs économiques ont tenu à profiter des opportunités parisiennes d'actifs performants qui offrent à leurs collaborateurs des services et des espaces de vie de qualité. Cela confirme la tendance à l'optimisation des espaces afin de tenir compte des nouveaux modes de travail et de favoriser une plus grande centralité urbaine.

Les investissements suivent ces tendances et visent principalement les acquisitions de biens à forte exigence en matière de développement durable. Le succès de certaines consultations telles que « Réinventer Paris 3 » montre l'appétence du marché pour la transformation urbaine.

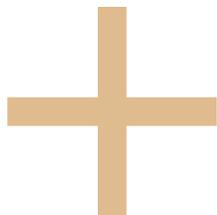
Quelques opérations significatives menées au cours de l'année 2021 méritent d'être soulignées.

En juin 2021, nous avons commencé la commercialisation du projet phare du Fort d'Aubervilliers, qui comprend 157 logements en accession libre. La commercialisation a rencontré un tel succès que nous avons dû avancer de deux mois la commercialisation de la phase 2. Le fait que 60 % des lots soient déjà réservés démontre clairement notre savoir-faire, notre capacité et notre synergie opérationnelle.

À Bussy-Saint-Georges (Seine-et-Marne, région parisienne), nous avons commencé la commercialisation du projet Bucolia, dont le rythme de vente a été remarquablement rapide. Un succès qui se doit à la qualité des logements et des services proposés. La mixité du programme en fait un développement unique qui répond aux attentes du marché : des logements collectifs et individuels et un emplacement de choix pour une résidence senior.

Dans le 18^e arrondissement de Paris, nous allons transformer l'immeuble emblématique du Tati Barbès en un produit mixte intégrant bureaux, logements, hôtel, équipements culturels et commerces. Il constituera une pièce maîtresse durable dans un quartier historique de Paris.

Au 277 de la rue Saint-Honoré, entre la place de la Concorde et le quartier de la Madeleine, nous développerons un projet de bureaux et de commerces à usage mixte de 2 700 m², en partenariat avec Goldman Sachs Asset Management.



209 500 m²
portefeuille
français

2 837
unités
résidentielles¹

33 400 m²
de bureaux

Voir les détails
des projets
sur notre site web
corporate



APERÇU DES PROJETS

Nom	Superficie (m ²)	Situation	Utilisation	Période de construction	Quote-part Immobil
55 Avenue de Colmar	26 800	Rueil-Malmaison	Mixte	TBD	100 %
FORT'IZY (Fort d'Aubervilliers)	18 800	Aubervilliers	Résidentiel	Q4 2021 / Q2 2024	50 %
17/27 rue Chateaubriand	12 700	Savigny Sur orge	Résidentiel	Q2 2022 / Q2 2024	100 %
Créteil - ZAC de l'Echat	11 400	Créteil	Résidentiel	TBD	26 %
Esprit ville	10 100	Chelles	Résidentiel	Q3 2018 / Q4 2021	100 %
1 Rue de Cergy	9 600	Osny	Résidentiel	Q4 2022 / Q4 2024	60 %
Paris 14 / Montrouge	9 200	Paris	Bureaux	Q2 2022 / Q1 2024	100 %
FORT'IMMO (Fort d'Aubervilliers)	8 500	Aubervilliers	Résidentiel	Q4 2021 / Q4 2023	50 %
Tati Barbès	8 000	Paris	Mixte	Q1 2023 / Q2 2024	100 %
Bucolia	7 300	Bussy saint georges	Résidentiel	Q1 2022 / Q1 2024	100 %
9 Bld de Fontenay	7 100	Le Perreux Sur Marne	Résidentiel	Q4 2022 / Q4 2024	100 %
Esprit verde	6 900	Bessancourt	Résidentiel	Q1 2020 / Q3 2022	50 %
Ch des Poutils / Route D'Orléans	6 800	Montlhery 2	Résidentiel	Q4 2022 / Q4 2024	20 %
Le conti	6 600	Le plessis trevise	Résidentiel	Q3 2018 / Q2 2021	100 %
Canal	6 400	Bondy	Résidentiel	TBD	40 %
Les terrasses du canal	6 100	Aubervilliers	Résidentiel	Q4 2018 / Q3 2021	50 %
L'aquila	5 900	La Garenne Colombes	Résidentiel	Q3 2019 / Q2 2022	100 %
11-15 Boulevard Marechal Foch	5 700	Neuilly Sur Marne	Résidentiel	Q4 2022 / Q4 2024	100 %
Le Clos Mazarine	5 200	Chilly Mazarin	Résidentiel	TBD	100 %
Angle JJ Rousseau - Tivoli	5 200	Houilles	Résidentiel	TBD	50 %
Saint-Antoine	5 000	Paris	Bureaux	Q3 2022 / Q2 2024	100 %
Les jardins d'Elizabeth	5 000	Aubergenville	Résidentiel	Q3 2019 / Q4 2021	100 %
Fleurilège	4 900	Croissy sur seine	Résidentiel	Q4 2018 / Q2 2021	46 %
Helios	4 900	Drancy	Résidentiel	Q1 2019 / Q1 2022	100 %
Horizon nature	4 800	Montevrain	Résidentiel	Q3 2021 / Q3 2023	100 %
29 bis avenue du Général De Gaulle	4 800	Avon	Résidentiel	Q4 2022 / Q4 2024	100 %
Essen'ciel	4 400	Othis	Résidentiel	Q2 2022 / Q2 2024	100 %
191/195 rue de Meaux	4 400	Vaujours	Résidentiel	Q4 2022 / Q4 2024	100 %
Buttes-Chaumont	4 300	Paris	Mixte	Q4 2022 / Q4 2024	100 %
Les terrasses de l'orge	3 800	Epinay sur orge	Résidentiel	Q3 2020 / Q1 2022	50 %
Le bel'air	3 500	Bezons	Résidentiel	Q3 2018 / Q1 2021	100 %
Villa Colomba	3 300	Charenton Le Pont	Résidentiel	Q3 2018 / Q2 2022	51 %
277 rue Saint Honoré	3 000	Paris	Mixte	TBD	10 %
20 Quai de l'Aisne	3 000	Pantin	Bureaux	Q3 2022 / Q2 2024	100 %
32 rue Saint Léger	3 000	Saint germain en laye	Résidentiel	Q1 2021 / Q1 2023	100 %
Les terrasses de Montmagny	2 900	Montmagny	Résidentiel	Q2 2019 / Q4 2021	100 %
42-50 Bvd Emile Genevoix	2 700	Romainville	Résidentiel	TBD	100 %
Villa du petit bois	2 700	Eaubonne	Résidentiel	Q3 2020 / Q1 2022	100 %

1. La totalité des unités résidentielles, sans tenir compte de la part d'Immobilier dans les projets respectifs.

Nous plaçons la durabilité au cœur de chacun de nos projets. Nous avons signé un partenariat avec la Ville de Paris afin de permettre l'occupation temporaire anticipée de nos bâtiments. Cette démarche va nous permettre de faire vivre nos surfaces vides avant le début des travaux. La transformation urbaine initiée notamment par les projets Tati Barbès et Saint-Antoine fait de la mixité des usages un moteur puissant de création de valeur. Elle permet également une meilleure intégration des bâtiments dans leur environnement parisien respectif.

Nous privilégions toujours la transformation avant d'envisager la démolition et la reconstruction. Dans le cadre du projet Saint-Antoine, nous avons transformé un parking en un immeuble de bureaux et de logements avec des étages et des espaces atypiques. À l'issue de l'étude structurelle et des tests in situ, nous avons pu conserver tous les piliers et toutes les poutres et, en choisissant de le déplacer, nous avons pu rénover un étage plutôt que de le détruire.

Quant au Tati Barbès, des études structurelles approfondies ont été réalisées avant même de demander le permis de bâtir, afin de garantir un minimum de démolition et un maximum de conservation du bâtiment existant. Plus de 60 % des sols ont été conservés, faisant

d'Immobel le candidat le plus ambitieux à cet égard.

Au début de l'année 2022, notre équipe en France a été renforcée par la nomination de Paul-Michel Roy en tant que directeur général de la transformation commerciale et urbaine. Il va renforcer les synergies entre nos projets résidentiels et commerciaux et consolider les équipes responsables de la transformation urbaine et des projets commerciaux à Paris et en Île-de-France. Immobel France accélère ainsi son développement pour répondre aux enjeux urbains toujours plus importants de mixité et de réhabilitation durable.

“
Immobel France accélère son développement pour répondre aux enjeux urbains toujours plus importants de mixité et de réhabilitation durable.”

Fabien Acerbois

Managing Director,
Immobel France





ACTIVITÉS AU Luxembourg

Malgré la crise sanitaire, la demande sur le marché résidentiel luxembourgeois a augmenté, entraînant une escalade des prix.

Les clients sont à la recherche d'espaces extérieurs confortables et s'intéressent davantage aux maisons unifamiliales situées en périphérie.

En 2021, nous avons travaillé sur de nouvelles acquisitions. En juin, Immobil Luxembourg a signé un accord d'acquisition, soumis à la condition préalable d'obtention du plan d'aménagement particulier (PAP) et de la convention d'exécution. Cet accord concerne l'acquisition d'un terrain d'environ 8 300 m² à Godbrange, au nord de la ville de Luxembourg.

Nous avons vendu un terrain appartenant à Immobil dans le PAP Laangfur. Cette opération de rachat d'actifs représente un potentiel de construction de plus de 25 000 m².

La commercialisation de nos projets résidentiels au cours de cette année a été couronnée de succès. En effet, 34 % des appartements (12 unités) du projet River Place sont réservés et 92 % des appartements (67 unités) du projet Canal 44 à Esch-sur-Alzette sont vendus ou réservés. En outre, 162 appartements du projet Infinity ont été livrés.

Enfin, tous les appartements du projet Livingstone ont été vendus. Des acheteurs ont été trouvés pour trois surfaces commerciales d'une superficie de 1 700 m².

Les travaux de structure du projet Nova sont terminés. Nous réaménageons entièrement un immeuble de bureaux datant de 1992. Situé sur la place de l'Étoile, il jouit d'une position particulièrement stratégique. Il se trouve en plein cœur de la capitale, à proximité immédiate de Kirchberg et est proche des connexions autoroutières.

Tant dans nos projets actuels que futurs, le développement durable reste au cœur de notre réflexion. Infinity propose un environnement propice à la vie sans voiture. Ce concept urbain s'articule autour de connexions piétonnes intuitives qui relient deux parties du quartier auparavant séparées.

À River Place, l'utilisation d'éléments de construction naturels et l'installation de toits végétalisés, de panneaux solaires et de collecteurs d'eau de pluie, combinées au label basse consommation énergétique AAA, traduisent nos ambitions de durabilité en un projet urbain dynamique.

La façade historique du projet Canal 44 (1938) a été rénovée de manière à préserver la mémoire originelle du quartier. À l'arrière, trois nouvelles résidences seront construites autour d'un jardin, qui assure la quiétude et contribue à la biodiversité du centre-ville.



160 000 m²
portefeuille
luxembourgeois

1 373
unités
résidentielles¹

34 900 m²
de bureaux

“
Tant dans nos projets actuels que futurs, le développement durable reste au cœur de notre réflexion.
”

Olivier Bastin

Managing Director,
Immobel Luxembourg



APERÇU DES PROJETS

Nom	Superficie (m ²)	Situation	Utilisation	Période de construction	Quote-part Immobil
Infinity	33 300	Luxembourg	Mixte	Working & Shopping : Q4 2017/Q4 2019 Living : Q4 2017/Q1 2021	100 %
Polvermillen	27 000	Luxembourg	Résidentiel	Q3 2022/Q2 2025	100 %
Laangfur ²	25 500	Luxembourg	Mixte	Q2 2026/Q2 2028	100 %
Kiem	23 300	Luxembourg	Mixte	Q3 2023/Q2 2025	70 %
Schoettermarial	22 400	Luxembourg	Résidentiel	Q3 2027/Q3 2029	50 %
Mamer	13 800	Mamer	Résidentiel	Q3 2022/Q4 2024	100 %
Livingstone - Lot2a	13 700	Luxembourg	Mixte	Q3 2018/Q1 2021	33 %
Livingstone - Lot1	12 700	Luxembourg	Mixte	Q3 2020/Q2 2023	33 %
Rue de Hollerich	11 500	Luxembourg	Mixte	Q1 2023/Q4 2026	100 %
Livingstone - Lot2b	9 700	Luxembourg	Mixte	Q4 2018/Q2 2021	33 %
River Place	7 900	Luxembourg	Résidentiel	Q2 2022/Q2 2024	100 %
Godbrange	6 900	Luxembourg	Résidentiel	Q3 2024/Q3 2026	100 %
Canal 44	6 200	Esch-sur-Alzette	Résidentiel	Q2 2022/Q3 2024	100 %
Thomas	5 600	Strassen	Bureaux	Q3 2027/Q1 2029	100 %
Nova	4 200	Luxembourg	Bureaux	Q1 2021/Q4 2022	100 %
Scorpio ³	3 700	Luxembourg	Bureaux	Q4 2025/Q2 2027	100 %

Voir les détails des projets
sur notre site web corporate



1. La totalité des unités résidentielles, sans tenir compte de la part d'Immobel dans les projets respectifs.
2. Projet vendu comme asset deal en 2021.
3. Via Immobel BeLux Office Development Fund.

ACTIVITÉS EN *Pologne*

En Pologne, l'impact de la Covid-19 sur les travaux de construction et les activités de vente est resté assez limité.

Notre projet Granary Island à Gdansk reflète parfaitement l'expertise d'Immobel en termes de revitalisation d'un centre-ville. Ce projet mixte comprend plus de 700 unités résidentielles, une aire de restauration, un espace commercial et deux hôtels. Il a été récompensé par le prestigieux prix MIPIM dans la catégorie Best Urban Project. Le jury a salué la contribution du projet à l'amélioration des conditions de vie, à une meilleure inclusion sociale, au renforcement de la

croissance économique et à l'invention de la ville de demain où l'humain sera au centre de tout. Dans le cadre de la deuxième phase du projet Granary Island, dont nous avons commencé la construction en 2020, Immobel Pologne a vendu environ 320 appartements.

La construction de la tour de bureaux Central Point, immeuble de 21 étages situé à Varsovie, est terminée. Les premiers résidents ont emménagé dans l'immeuble à l'automne 2021. À la fin de l'année, 20 % de l'immeuble était loué et 25 % du reste des surfaces étaient sous lettre d'intention.

APERÇU DES PROJETS

Nom	Superficie (m²)	Situation	Utilisation	Période de construction	Quote-part Immobel
Granary Island	75 600	Gdansk	Mixte	Phase 1 : Q1 2017/Q4 2019 Phase 2 : Q4 2020/Q4 2023	90 %
Central Point	19 100	Varsovie	Bureaux	Q2 2018/Q1 2022	50 %

Voir les détails des projets sur notre site web corporate 

1. La totalité des unités résidentielles, sans tenir compte de la part d'Immobel dans les projets respectifs.

80 000 m²
portefeuille
polonais

552
unités
résidentielles¹

19 100 m²
de bureaux



" Notre projet Granary Island à Gdansk reflète parfaitement l'expertise d'Immobel en termes de revitalisation d'un centre-ville. "

Olivier Thiel

Managing Director,
Immobel Poland





ACTIVITÉS EN *Allemagne*

Une fois de plus, le marché allemand a su se montrer d'une exceptionnelle résilience. Si l'incidence de la Covid-19 est encore clairement perceptible sur les marchés des bureaux et des hôtels, les marchés résidentiel, logistique et du commerce de détail s'en sortent mieux. Le marché résidentiel en particulier, sur lequel nous nous concentrons, connaît un immense surcroît de demandes, tant en termes d'acquisition que de vente subséquente à des investisseurs ou des propriétaires-occupants. Cette tendance s'explique principalement par le fait que la crise sanitaire a encore amplifié, voire dopé, l'attrait des actifs résidentiels.

Le marché des bureaux, notre deuxième marché cible, est un peu plus différencié. La structure actuelle de la demande est fondamentalement différente de ce qu'elle était au début de la pandémie. Certains usagers de bureaux demanderont à disposer de beaucoup plus d'espace, alors que d'autres en demanderont beaucoup moins. En substance, plus que des lieux de travail, les espaces de bureaux deviennent des lieux d'interaction et de communication. Néanmoins, à condition de tenir compte de ce changement et de répondre aux critères ESG, les bureaux des sept principales villes parviendront à rester attractifs aux yeux des usagers.

À Francfort, notre projet Eden de 20 000 m² (développé par Immoel Luxembourg) progresse bien, avec 74 % des 263 unités résidentielles vendues ou réservées. Les travaux de structure et de façade sont terminés : sept des dix bandes végétalisées de la façade ont été plantées. Avec l'une des façades résidentielles végétalisées les plus hautes d'Europe, la tour Eden témoigne clairement de la réorientation progressive des villes vers un nouveau paradigme. La végétalisation de la façade aura une incidence positive sur le microclimat et contribuera à la qualité de vie dans le bâtiment et ses environs.

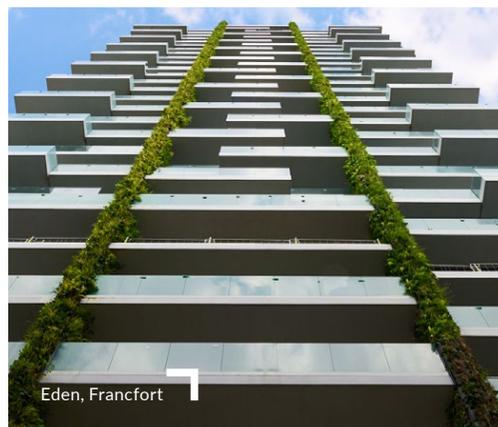
En 2022, nous serons en mesure d'annoncer une première acquisition ; le résultat de négociations menées tout au long de l'année 2021. Parallèlement à ces négociations, la prospection va bon train.

Nous avons continué à étudier de nouveaux investissements sur le marché, qui pourraient porter leurs fruits en 2022. Avec ces belles perspectives à l'esprit, nous continuons de recruter du personnel.

" En 2022, nous serons en mesure d'annoncer une première acquisition ; le résultat de négociations menées tout au long de l'année 2021. "

Michael
Henn

Managing Director,
Immoel Germany



APERÇU DES PROJETS

Nom	Superficie (m ²)	Situation	Utilisation	Période de construction	Quote-part Immoel
Eden ²	20 000	Francfort	Résidentiel	Q3 2019/Q3 2022	90 %

Voir les détails des projets sur notre site web corporate



1. Les projets confidentiels ne sont pas pris en compte dans l'aperçu.
2. Ce projet est géré par Immoel Luxembourg SA.



Four Seasons Resort, Marbella

ACTIVITÉS EN Espagne

En 2021, le marché espagnol, notamment de l'immobilier résidentiel et de la logistique, s'est montré dynamique. La principale réalisation d'Immobel Espagne en 2021 a été l'obtention, après trois ans de procédure, du permis d'urbanisme pour le Four Seasons Marbella Resort ; un jalon important. Le lancement de la commercialisation est prévu pour 2022 et l'obtention des permis de bâtir pour le troisième trimestre de 2023. Dans le cadre du projet de Marbella, notre principale préoccupation est l'utilisation durable de l'énergie et de l'eau pour la zone résidentielle et l'hôtel.

De fait, nous entendons devenir le leader national en termes de pratiques et de gestion environnementales. Un objectif que nous pourrions atteindre notamment grâce au comité vert que nous avons formé avec les hôtels Four Seasons. Ce comité a pour mission de

gérer un hôtel de luxe qui protège et préserve les ressources naturelles et l'environnement. En pratique, cette mission se traduit par des engagements en faveur de l'absence de plastique, des initiatives innovantes en matière de recyclage et de réduction des émissions de carbone, le recours à des fournisseurs locaux, une réduction de la consommation d'eau, la collecte des eaux de pluie et l'utilisation des eaux grises pour l'irrigation des espaces verts, et l'utilisation de systèmes de récupération de chaleur, de panneaux solaires et de systèmes de gestion des déchets alimentaires.

Actuellement, l'équipe d'Immobel Espagne se compose de quatre personnes. À mesure que notre projet évolue, nous entendons poursuivre notre développement et rechercher de nouvelles opportunités sur le marché.

" Nous entendons devenir le leader national en termes de pratiques et de gestion environnementales. "



Javier Reviriego

Managing Director,
Immobel Spain

APERÇU DES PROJETS

Nom	Superficie (m ²)	Situation	Utilisation	Période de construction	Quote-part Immobel
Four Seasons Marbella Resort	76 600	Marbella	Résidentiel & loisirs	Q2 2024/Q3 2028	50 %

Voir les détails des projets sur notre site web corporate





ACTIVITÉS AU *Royaume-Uni*

En 2020 et 2021, Immobil Capital Partners a posé les bases de son activité de gestion d'investissement. Depuis début 2022, ces activités sont regroupées au sein d'Immobil Capital Partners qui opère depuis le Royaume-Uni. La nouvelle activité cible des stratégies vertes qui s'alignent pleinement sur les objectifs des investisseurs et partenaires à long terme. Une équipe totalement dédiée est en train d'être mise en place. Elle mettra en œuvre une approche rigoureuse pour créer une valeur durable à long terme en utilisant les compétences de base de l'investissement, du développement et du repositionnement des actifs afin qu'ils répondent aux exigences des occupants et s'alignent sur un engagement en faveur de l'environnement.

Immobil Capital Partners se concentre sur la création de stratégies d'investissement dans les secteurs des bureaux et des logements où Immobil est déjà leader du marché. Elle investit dans les centres urbains qui offrent la possibilité de créer une nouvelle génération d'environnements de vie et de travail durables et intelligents à proximité des quartiers d'affaires. La

création de valeur sera assurée par la sélection minutieuse d'actifs qui bénéficient de forces structurelles à long terme et qui sont moins dépendants du cycle économique. Ces forces comprennent l'urbanisation croissante et continue, l'évolution démographique, la révolution technologique en cours et l'impact environnemental et social positif.

" Notre équipe mettra en œuvre une approche rigoureuse pour créer une valeur durable à long terme en utilisant les compétences de base de l'investissement, du développement et du repositionnement des actifs. "

Duncan Owen

CEO,
Immobil Capital Partners



ANALYSES *de marché*

Möbius, Bruxelles

ANALYSE DE MARCHÉ : BELGIQUE

I. Marché des bureaux en Belgique

A. Bruxelles

En 2021, la prise d'occupation des bureaux à Bruxelles a atteint 492 000 m², soit une augmentation d'environ 75 % par rapport à l'année précédente. L'activité de bureaux des deux dernières années réunies correspond à la moyenne des dix dernières années, le marché bruxellois cherchant à se stabiliser. Le taux de vacance est remonté à 8,1 %, mais l'offre d'espaces de catégorie A reste insuffisante par rapport à la demande des occupants. Le pipeline à court terme d'espaces disponibles est limité et les loyers des emplacements de qualité se portent bien et sont stables.

B. Régions

La prise d'occupation sur le marché des bureaux régionaux s'est montrée plutôt constante ces dernières années, enregistrant 296 800 m² d'activité de location et de vente en 2021. Alors qu'en 2020, les marchés wallons étaient les plus dynamiques, en 2021, les marchés flamands ont rebondi, avec 258 000 m² de prises d'occupation, et ce, sous l'impulsion de divers occupants sur tous les marchés géographiques, notamment Anvers, Gand, Malines, Courtrai et Hasselt. Avec 39 000 m² de prises d'occupation, les marchés wallons ont été plus calmes et plus dépendants du secteur public. Anvers a enregistré la plus forte prise d'occupation régionale avec 103 100 m², suivie de Gand avec 58 200 m². Les marchés régionaux sont également confrontés à un pipeline à court terme limité.

C. Demande

En 2021, la prise d'occupation cumulée pour l'ensemble de la Belgique s'est élevée à 789 000 m², soit une augmentation marquée par rapport aux 592 000 m² de 2020. À Bruxelles, 60 % du volume de prises d'occupation est imputable au secteur privé, avec une répartition relativement équilibrée entre les petites (<2 000 m²) et les grandes transactions (>2 000 m²). En signant pour 37 486 m² dans la tour Boréal, Proximus a

réalisé la plus grande transaction privée de l'année, tandis que l'État belge a acquis la tour Möbius restante (34 000 m²) — toutes deux dans le quartier Nord.

Sur les marchés régionaux, la demande a surtout été alimentée par les entreprises, le secteur public ayant été plus calme que les trois années précédentes. Les grandes entreprises (>2 000 m²) ont été plus actives après avoir attendu que des opportunités se présentent ou après avoir adopté des solutions temporaires au plus fort de la pandémie.

D. Taux de vacance

En 2021, le taux de vacance sur le marché bruxellois était de 8,1 %, soit une augmentation par rapport aux 7,6 % de l'année précédente. L'espace vacant équivaut à un peu plus d'un million de mètres carrés, en grande partie dans le parc de biens anciens. Dans l'ensemble, le taux de vacance dans les quartiers d'affaires est faible, avec seulement 4,7 %. En dehors du centre, le taux de vacance est de 9,5 % sur les marchés décentralisés et d'un peu moins de 20 % en périphérie bruxelloise. Les marchés régionaux souffrent d'un manque persistant d'espace de qualité disponible dans des villes telles que Namur, Liège et même Anvers, malgré, dans cette dernière, un taux de vacance plus élevé dans le parc obsolète.

E. Développement

En 2021, la surface de bureaux achevés à Bruxelles se chiffrait à 265 600 m². À l'horizon 2022, Bruxelles présente un pipeline de développement estimé à 260 000 m², bien que seulement 48 000 m² soient encore disponibles à la location, c'est-à-dire moins que la valeur trimestrielle moyenne de prises d'occupation. Les plus grands projets dont les achèvements sont prévus en 2022 se trouvent sur le marché du centre-ville.

En 2022, le développement sur les principaux marchés régionaux est limité. Sur certains marchés wallons, comme à Charleroi, des projets d'envergure sont en cours en vue de revitaliser les villes à plus long terme et de permettre ainsi la modernisation du parc de qualité au fil du temps.

F. Locations

Le montant des loyers des emplacements de qualité sur le marché bruxellois est resté à 315 €/m²/an en 2021. Les loyers des emplacements de qualité sont restés à 280 €/m²/an dans le quartier Nord et à 275 €/m²/an sur le marché du centre-ville. Les nouveaux développements font grimper les prix des loyers des emplacements de qualité sur les marchés décentralisés et périphériques bruxellois. Le marché de Gand ayant connu une croissance, les loyers des emplacements de qualité y sont, à 170 €/m²/an, du même ordre que ceux du marché anversois. Sur les plus grands marchés wallons, les loyers des emplacements de qualité sont de l'ordre de 160 et 165 €/m²/an, soit légèrement inférieurs aux records flamands.

G. Investissements

En raison d'une forte augmentation du nombre de transactions conclues au cours du dernier trimestre de l'année, le total annuel des investissements a atteint 4 milliards d'euros. Bien qu'en baisse par rapport à l'année précédente, ce montant est supérieur à la moyenne sur dix ans. Sur ce montant total, les bureaux bruxellois représentaient 2,01 milliards d'euros, soit 50,3 %. Les investisseurs étrangers ont représenté une part plus faible des capitaux investis, la diligence raisonnable ayant été entravée par les restrictions de voyage liées à la pandémie. Dans l'ensemble, le rendement primaire des bureaux pour les locations standard est estimé à 3,5 % à la suite d'appel d'offres sur les biens de qualité dans les quartiers d'affaires. Le rendement primaire des investissements pour les bureaux garantis à long terme est estimé à 3,0 %.

Statistiques clés :

8,1 % de taux de vacance à Bruxelles ; 315 euros/m²/an pour les loyers des emplacements de qualité ; 3,50 % de rendement primaire pour les locations standard

Sources : CBRE

II. Marché résidentiel en Belgique

A. Bruxelles

Avec une population de 1,22 million d'habitants au 1er janvier 2021, le marché résidentiel de la capitale est bien soutenu. Les prix en région bruxelloise sont en constante augmentation. Entre 2010 et le premier semestre de l'année 2021, les prix médians des transactions pour des appartements ont augmenté de 49 %, une hausse favorisée par les changements démographiques, une économie en croissance constante et de faibles taux d'intérêt.

À l'instar des prix de vente, les loyers sont en hausse sur le long terme en région bruxelloise, mais à un rythme plus lent, entraînant une baisse des rendements. La diversité des logements s'est également accentuée, des appartements de service aux unités de coliving en passant par les logements étudiants, constituant ainsi des marchés de niche. Les nouveaux développements d'appartements peuvent se vendre jusqu'à 6 000 €/m², voire plus encore pour les biens de luxe.

B. Population

La Belgique comptait 11,521 millions d'habitants au 1er janvier 2021. Il s'agit d'une augmentation de 0,25 % par rapport à l'année précédente, conforme à la tendance à la hausse régulière de la démographie, dont la moyenne annuelle était de 0,51 % au cours de la dernière décennie. La région bruxelloise a connu la croissance la plus rapide des trois régions belges, avec une croissance annuelle moyenne de 0,87 % contre 0,57 % en Flandre et 0,34 % en Wallonie au cours de la dernière décennie.

La Belgique comptait 5,025 millions de ménages privés au 1er janvier 2021. Ce nombre a augmenté d'environ 0,67 % par an, ce qui équivaut à 32 135 ménages, au cours de la dernière décennie. Ainsi, la taille moyenne d'un ménage est d'environ 2,3 personnes, un chiffre qui tend à diminuer vu l'augmentation du nombre de ménages composés d'une seule personne. Les ménages d'une personne représentent désormais 35,3 % du total des ménages privés, en hausse par rapport aux 33,8 % de 2011.

En 2021, le Bureau fédéral du Plan a publié ses prévisions démographiques. D'ici 2030, la population devrait augmenter de 3,3 %. Par rapport à la décennie précédente, cette croissance compte une surreprésentation des personnes âgées de 65 ans et plus. Les prévisions relatives aux créations de ménages tablent sur une croissance notable des ménages d'une seule personne.

C. Parc de logements

La Belgique comptait 5,632 millions de logements au 1er janvier 2021. L'année dernière, le nombre de logements a augmenté de 55 517 unités ; un nombre plus faible de logements achevés par rapport aux deux années précédentes, probablement en raison de la pandémie. Dans l'ensemble, le développement résidentiel est en hausse sur le long terme. La région bruxelloise et la Flandre ont enregistré la plus forte hausse d'activité de développement, les développements neufs concernant principalement des appartements, et ce, souvent au détriment des maisons traditionnelles, car l'espace disponible se raréfie, notamment en milieu urbain. À Bruxelles, 7 657 nouveaux appartements ont été achevés en 2020.

D. Prix de l'immobilier

Les prix médians du logement en Belgique ont suivi une tendance à la hausse stable. En 2021, le prix des maisons a continué de grimper pour atteindre un prix médian de 258 000 euros au premier semestre, ce qui représente la valeur la plus élevée atteinte à ce jour et une augmentation de 5,3 % par rapport à la fin de l'année 2020. Le prix médian des appartements a augmenté de 5,4 % au cours de cette période pour atteindre 215 000 euros au premier semestre 2021. Bruxelles-Capitale est la région la plus chère, avec des prix médians pour des maisons et des appartements de respectivement 450 000 euros et 239 000 euros au premier semestre 2021. Les prix à Anvers étaient de 205 000 €, tandis que les prix des appartements à Gand étaient plus élevés, s'élevant à 275 000 €. En Wallonie, sur la même période, les prix médians des appartements étaient de 145 000 € à Liège et de 165 000 € à Namur.

E. Nouvelles constructions

Les nouveaux développements résidentiels se poursuivent, avec des appartements construits selon des normes élevées et une empreinte globale plus compacte par rapport aux unités plus anciennes. Les prix de sortie des appartements neufs traditionnels à Bruxelles varient de 2 500 €/m² côté ouest de la région à 6 000 €/m² dans le centre-ville et le corridor Louise, avec des chiffres encore plus élevés pour les projets luxueux. À Anvers, les valeurs moyennes de sortie sur le marché sont de 4 100 €/m² et, à Gand, elles sont plus élevées, à savoir 4 500 €/m². Les marchés wallons sont en moyenne plus abordables, allant de 2 200 €/m² à Mons à 2 900 €/m² à Wavre.

III. LOTISSEMENT

A. Parc de logements

Divisé par région, le parc de logements belge se répartit comme suit : 58 % en Flandre, 32 % en Wallonie et 10 % à Bruxelles. Compte tenu de la taille et de la densité des régions, la part des appartements sur le total du parc est de 28 % en Flandre, 17 % en Wallonie et 57 % à Bruxelles. La part des appartements sur le total du parc de logements belge est passée de 19 % en 2001 à 27 % en 2021, au détriment, dans une certaine mesure, des logements mitoyens.

B. Permis de bâtir

Au cours des dix premiers mois de 2021, 48 821 permis de bâtir ont été délivrés en Belgique, soit une hausse de 7,2 % par rapport à la même période de l'année précédente. Pour les trois régions sur cette période, la Flandre a délivré 37 409 permis (+5 %), la Wallonie a délivré 10 787 permis (+16,1 %) et Bruxelles a délivré 625 permis (-2,8 %).

C. Valeur des terrains

Il reste peu de parcelles vacantes et constructibles à Bruxelles. Par conséquent, les développements impliquent généralement la démolition/conversion de bâtiments existants pour un usage alternatif tel que le résidentiel. La dernière décennie a été marquée par une tendance à la conversion de bureaux et d'immeubles anciens et obsolètes à des usages alternatifs, principalement résidentiels. Les ventes et les prix de vente des propriétés avec permis sont en hausse. Ces incidences peuvent être supérieures à 2 500 €/m² pour les endroits les plus convoités des marchés centraux. Sur d'autres sous-marchés, comme les zones décentralisées, ce chiffre est plus proche de 1 000 €/m².

Statistiques clés :

1,22 million d'habitants à Bruxelles, 2,3 personnes par ménage en Belgique ; 215 000 € de prix médian d'une transaction pour un appartement en Belgique.

Sources : SPF Économie, IBSA, CBRE, Bureau fédéral du Plan

Au 31 décembre 2021

ANALYSE DE MARCHÉ : FRANCE

I. Marché des bureaux en France

A. Région parisienne

Le marché parisien des bureaux est l'un des plus dynamiques d'Europe. Avec 59,65 millions de mètres carrés fin 2021, le parc a progressé de 742 608 unités au cours de l'année (1,26 %).

La demande de bureaux en région parisienne a atteint 1,85 million de mètres carrés en 2021, soit une hausse de 32 % par rapport à 2020. Le quatrième trimestre de 2021 a été particulièrement dynamique avec 631 000 m² garantis en région parisienne, confirmant la reprise observée au cours des trimestres précédents. Toutefois, le marché a été particulièrement actif dans quelques intervalles de taille et secteurs géographiques bien définis, avec un rebond rapide des transactions supérieures à 1 000 m² depuis le début de l'année et une forte activité dans Paris Centre Ouest et La Défense.

Sur le segment des grandes transactions, l'activité est restée timide en première moitié d'année, mais le quatrième trimestre a été particulièrement bon. Au total, 56 transactions de 5 000 m² ont été enregistrées en 2021, dont 20 pour le seul quatrième trimestre. Ce marché réagit généralement plus lentement aux cycles économiques et immobiliers, mais les résultats de la fin de l'année laissent entrevoir un regain de confiance des grandes entreprises.

Après avoir augmenté tout au long de 2020 et au début de 2021, le volume de l'offre immédiate s'est globalement stabilisé au second semestre 2021, pour atteindre 4 millions de mètres carrés au 31 décembre 2021, soit un taux de vacance de 6,8 %. L'évolution géographique de l'offre diverge, avec une nouvelle baisse dans la zone intra-muros de Paris, et une hausse pour le reste de l'Île-de-France. Le taux de vacance dans Paris Centre Ouest s'élève à 3,5 %.

La compression de l'offre à Paris exerce une pression à la hausse sur les loyers. Le loyer moyen d'un emplacement de qualité à Paris a atteint 907 €/m²/an, le loyer le plus élevé s'élevant à 930 €/m²/an. Les valeurs locatives sont également en hausse pour les espaces d'occasion. En banlieue, les tendances sont plus nuancées. Le loyer moyen d'un emplacement de qualité à La Défense atteint 550 €/m² (hors TVA) et 510 € dans le Croissant Ouest, en hausse respectivement de 10 % et 19 % par rapport à l'année

précédente. Si l'offre des emplacements de qualité est sous pression dans ces sous-marchés en raison de leur localisation et de leur qualité intrinsèque, c'est moins le cas dans la plupart des autres marchés, où l'offre est plus importante et en augmentation, entraînant une stabilisation voire une baisse des loyers.

59,65 millions de mètres carrés de bureaux en région parisienne
1,85 million de mètres carrés de prise d'occupation en région parisienne
Taux de vacance de 6,8 %

B. Marchés des bureaux régionaux

Si Paris reste la destination la plus plébiscitée, les marchés régionaux offrent de vastes espaces pour des valeurs locatives plus faibles. Les marchés de Lyon, Lille, Toulouse, Marseille et Bordeaux comptent au total 22,5 millions de mètres carrés, Lyon étant le plus grand marché régional de bureaux avec 6,84 millions de mètres carrés.

Les marchés régionaux ont fortement rebondi en 2021, après avoir connu une baisse significative de 44 % de la demande de bureaux en 2020. De 642 804 m² en 2020, la prise d'occupation régionale de bureaux a de nouveau augmenté en 2021 pour atteindre 954 695 m² (+49 %). La plupart des marchés régionaux ont vu les loyers des emplacements de qualité pour les bureaux augmenter, les bureaux situés à des emplacements de qualité à Lyon se négociant désormais à 340 €/m²/an (+4,6 %). Les loyers des emplacements de qualité à Marseille ont augmenté pour atteindre 320 €/m²/an.

L'évolution du taux de vacance a été plus mitigée sur les marchés régionaux, les taux de vacance à Lyon atteignant 4,92 % du parc total, tandis que les vides à Lyon ont diminué à 3,37 %.

Statistiques clés :

22,5 millions de mètres carrés de bureaux sur les marchés régionaux
654 695 mètres carrés de prises d'occupation sur les marchés régionaux

Sources : CBRE

II. Investissement immobilier en France

Après plusieurs années de croissance continue et un niveau record en 2019, le marché de l'investissement immobilier commercial a été fortement affecté par la crise sanitaire en 2020 et 2021. Dans un contexte économique instable, l'impact encore incertain des nouveaux modes de travail et de consommation sur la demande immobilière a pesé sur les volumes de bureaux et de commerces, les restrictions de déplacements rendant également difficile la concrétisation de certaines transactions.

Le marché de l'industrie et le marché de la logistique et du résidentiel sont les deux secteurs qui ont affiché une certaine vigueur en 2021. La demande des investisseurs pour l'industrie et la logistique a été alimentée par la forte croissance du commerce électronique et l'importance de l'optimisation de la chaîne d'approvisionnement.

Dans le secteur résidentiel, les volumes d'investissement continuent d'augmenter, avec un record atteint en 2021. La belle performance du marché résidentiel se doit aux résidences gérées pour étudiants et personnes âgées et au coliving. Sur le plan géographique, en raison du développement du télétravail, voire d'une approche de double résidence, les villes moyennes, proches des grandes villes, sont désormais écumées par les investisseurs.

Les bureaux se négocient actuellement à des rendements primaires de 2,60 % dans le quartier d'affaires et le Centre Ouest de Paris, en baisse par rapport aux 2,75 % un an plus tôt. La compression des rendements a été la plus forte dans le secteur de la logistique (et des espaces semi-industriels), les espaces logistiques de qualité se négociant désormais à des rendements de 3,25 %.

Avec seulement 2,10 % à Paris et 2,90 % à Lyon, le rendement de l'immobilier résidentiel reste structurellement inférieur à celui de l'immobilier commercial. La demande des investisseurs est particulièrement forte pour les unités résidentielles nouvellement développées.

Statistiques clés :

2,60 % de rendement primaire pour les bureaux à Paris

3,25 % de rendement primaire pour la logistique

2,10 % de rendement primaire pour l'immobilier résidentiel

Sources : CBRE

III. Marché résidentiel en France

Population

Au 1^{er} janvier 2021, la France comptait 67,4 millions d'habitants. Ce chiffre représente une variation de 0,18 % par rapport à l'année précédente et une modération du rythme de croissance qui s'établissait en moyenne à 0,37 % par an sur la dernière décennie. La population française a augmenté de 119 400 habitants, dont 67 400 au titre de l'accroissement naturel et 52 000 en raison de l'immigration nette.

A. Offre

Au 1^{er} janvier 2021, le parc immobilier français comptait 37,2 millions de logements. En France métropolitaine, 82 % des logements étaient des résidences principales et 55 % des logements individuels.

Si le marché reste morose depuis le début de l'année, le troisième trimestre 2021 est marqué par un rebond de l'activité de construction. En août 2021, 453 000 logements ont été autorisés et la construction de 386 000 logements a débuté (sur 12 mois). Pour la première fois depuis le début de la pandémie, les mises en chantier et les permis de bâtir connaissent une évolution positive. C'est notamment le cas sur les marchés régionaux, mais l'activité de construction résidentielle a diminué en région parisienne (-4,4 %).

B. Prix

Au troisième trimestre 2021, la hausse des prix des maisons d'occasion en France s'est poursuivie : +2,0 % par rapport au deuxième trimestre, après +1,9 % et +1,2 % aux trimestres précédents. Sur un an, la hausse des prix s'est poursuivie pour atteindre +7,4 %. Depuis le quatrième trimestre 2020, la hausse est plus marquée pour les maisons (+9 % sur un an au troisième trimestre 2021) que pour les appartements (+5,2 %), ce qui n'était plus arrivé depuis fin 2016.

Sur un an, les prix des maisons ont augmenté (+7,1 %, après +6,1 % au trimestre précédent). Les prix des logements plus anciens augmentent plus vite (+7,4 % sur un an) que ceux des logements neufs (+4,7 %).

C. Transactions

Au troisième trimestre 2021, le volume annuel des transactions a à nouveau augmenté : en septembre, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 1 204 000, une hausse par rapport aux 1 156 000 de la fin du mois de juin. Le volume annuel de transactions est en hausse depuis le quatrième trimestre 2020, après une baisse entre fin 2019 et le troisième trimestre 2020.

D. Loyers

Les loyers sont en hausse en France depuis plusieurs années. En septembre 2021, le loyer moyen français était de 15 €/m², charges comprises, selon le baromètre Seloger. En 2021, les loyers ont continué à augmenter davantage qu'en 2020. Au deuxième trimestre 2021, l'indice de référence des loyers a augmenté de 0,42 % par rapport à l'année précédente.

Ces chiffres cachent cependant d'importantes disparités régionales. Les loyers restent les plus élevés à Paris, avec une moyenne de 28,35 €/m² par mois hors charges en mars 2021, selon Vanport. Ils se sont toutefois stabilisés au cours de l'année. Dans la plupart des grandes villes, comme Tours, Lyon et Metz, les loyers sont restés stables. En revanche, les loyers ont considérablement augmenté à Rouen, Nantes (+4 %) et Bordeaux (+7 %).

E. Nouvelles constructions

Si le marché reste atone depuis le début de l'année, le troisième trimestre 2021 est marqué par un rebond de l'activité de construction. En août 2021, 453 000 logements ont été autorisés, et la construction de 386 000 logements a débuté (sur 12 mois). Pour la première fois depuis le début de la pandémie, les mises en chantier et les permis de construire connaissent une évolution positive. C'est notamment le cas dans les marchés régionaux, mais l'activité de construction résidentielle a diminué en Île-de-France (-4,4 %).

Statistiques clés :

+7,4 % d'augmentation des prix résidentiels en France au T3 par rapport à l'année précédente

Le loyer moyen à Paris est de 28,35 €/m² par mois

Sources : CBRE, Eurostat, INSEE, BTS LC, SDES

Au 31 décembre 2021

ANALYSE DE MARCHÉ : LUXEMBOURG

I. Marché des bureaux au Luxembourg

A. Ville de Luxembourg

En 2021, la ville de Luxembourg a enregistré une bonne demande, mais des disponibilités limitées. Les principaux quartiers centraux (quartier d'affaires, Kirchberg, Gare, Cloche d'Or) connaissent des taux de vacance inférieurs à 3 %. La prise d'occupation dépend donc davantage de la prélocation de nouveaux projets.

L'activité des projets et des nouvelles constructions a conduit à une année record de prise d'occupation de bureaux dans la ville de Luxembourg — notamment la nouvelle construction de 127 000 m² du Parlement européen à Kirchberg. BGL BNP Paribas a prêté 18 000 m², également à Kirchberg. Le quartier de la Gare a aussi connu une hausse d'activité, enregistrant près de 10 % de prises d'occupation en plus par rapport à l'année précédente, grâce à l'acquisition par Post Luxembourg de son nouveau siège (27 700 m²) et à la prélocation par l'Office des publications de l'Union européenne de l'immeuble Mercier (18 000 m²).

En raison de la dynamique du marché, les loyers des emplacements de qualité sont restés stables tout au long de l'année.

B. Périphérie

L'activité en périphérie a été plus modérée en 2021. Si le nombre de transactions a augmenté de 25 % par rapport à l'année précédente, le volume total a diminué dans les mêmes proportions. Néanmoins, de grandes transactions ont été conclues, dont trois de plus de 10 000 m². Celles-ci concernaient la prélocation par une banque de 17 303 m² à Esh-Belval, la prélocation par Croix-Rouge de 13 400 m² à Howald et la location par Union Investment de 10 759 m² sur le marché de l'Aéroport.

Le taux de vacance a aussi été mitigé en raison de deux importantes surfaces inoccupées à Leudelange et Howald, la première résultant d'un nouvel achèvement offrant des espaces disponibles. Malgré cela, la poursuite de projets de qualité et la stabilité générale du marché ont entraîné une pression à la hausse sur certains emplacements de qualité.

C. Demande

En termes de demande de bureaux, 2021 a été une année record, la prise d'occupation atteignant 369 505 m², soit une augmentation de plus de 7 % par rapport à l'activité de 2020. Même sans tenir compte de la transaction du Parlement européen, le volume était proche de la moyenne décennale du marché.

Les institutions européennes ont représenté 149 445 m² (40 %) du volume de prise d'occupation et ont plus que doublé leur contribution par rapport à l'année précédente, ce qui a permis de compenser la baisse d'activité du secteur public luxembourgeois. En un an, la prise d'occupation du secteur des banques, finances et assurances (BFI) a augmenté pour atteindre 92 913 m² grâce aux transactions mentionnées précédemment. Le secteur des services est resté stable en 2021, sa prise d'occupation atteignant 56 527 m² supplémentaires.

D. Taux de vacance

Environ 177 000 m² d'espaces de bureaux étaient considérés comme vacants au T4 de 2021, sur un parc totalisant 4,593 millions de mètres carrés, ce qui ramène le taux de vacance à un faible 3,9 % au terme de l'année. Les zones urbaines restent bien occupées : le taux de vacance est inférieur ou égal à 2 % dans les quartiers d'affaires, du Kirchberg et de la Gare. En dehors de Luxembourg, Aéroport, Bertrange et Strassen ont tous enregistré une baisse du taux de vacance par rapport à l'année précédente. Le marché en pleine expansion d'Esch-Belval a enregistré une forte baisse des disponibilités, qui sont aujourd'hui inférieures à 3 %.

E. Développement

Les achèvements ont repris en 2021 pour atteindre 198 000 m², bien que le bâtiment KAD 2 du Parlement européen en représente presque les deux tiers. Au total, seuls 27 460 m² de nouveaux espaces étaient disponibles au moment de l'achèvement, le plus grand étant le bureau BuzzCity (16 000 m²) à Leudelange.

F. Locations

Le marché locatif et la dynamique de l'offre et de la demande sont tels que les valeurs locatives se portent bien. Vu le contexte actuel du marché, les loyers des emplacements de qualité au Luxembourg sont stables à 52 €/m²/mois (hors TVA) dans le quartier d'affaires. Les loyers des emplacements de qualité sont également stables sur d'autres marchés importants tels que Cloche d'Or à 35 €/m²/mois (hors TVA), Gare à 38 €/m²/mois (hors TVA) et Kirchberg à 42 €/m²/mois (hors TVA).

La popularité des marchés périphériques n'a cessé de croître en raison de leur accessibilité, de leur prix relativement abordable et de leur offre de qualité. En conséquence, les loyers ont subi une pression à la hausse en 2021, qui a conduit à une augmentation à 25 €/m²/mois (hors TVA) à Munsbach.

G. Investissements

L'investissement CRE au Luxembourg a totalisé 1,578 milliard d'euros en 2021, un montant presque identique à celui de l'année précédente. Environ un cinquième de ce capital provenait du Luxembourg, les investisseurs belges ayant été les sources de capital les plus importantes cette année. Cinq transactions ont été conclues pour un montant supérieur à 100 millions d'euros, principalement pour investir dans des bureaux.

Avec 523 millions d'euros d'investissements, 2021 est restée une année dynamique pour le quartier de la Cloche d'Or. À côté, le petit marché de Howald a enregistré 363 millions d'euros d'investissement, soit encore plus que le quartier établi du Kirchberg.

L'attitude du marché était positive, et les rendements étaient sous pression en 2021, en particulier pour les actifs de bureaux. Le rendement primaire des investissements est désormais estimé à 3,30 %.

Statistiques clés :

3,9 % de taux de vacance au T4 2021 ; loyers des emplacements de qualité de 52 €/m²/mois ; rendement primaire d'investissement de 3,30 %

Sources : CBRE

II. Marché résidentiel au Luxembourg

A. Population

Au 1^{er} janvier 2021, la population du Luxembourg s'élevait à 634 730 habitants. La croissance s'est modérée par rapport à sa moyenne sur dix ans, mais a tout de même enregistré une hausse 1,38 % par an. La population étrangère représente 47,2 % de la population luxembourgeoise et a légèrement diminué d'une année à l'autre, suivant la tendance de son pic de 2018.

B. Aperçu du marché

Le marché résidentiel luxembourgeois a continué d'enregistrer une hausse des prix soutenue par une forte croissance démographique, une économie solide et un environnement accommodant, et des taux d'intérêt toujours bas. L'offre peine toutefois à suivre le rythme de l'expansion démographique, poussant les prix à la hausse et la population aux revenus plus modérés vers la périphérie de la ville. Les prix moyens des appartements au T3 2021 étaient de 651 875 €, ce qui correspond à une hausse de 11,8 % par rapport à l'année précédente. En termes relatifs, cela représente 8 166 €/m². La croissance a été portée majoritairement par les ventes d'appartements existants (+15,5 % par rapport à l'année précédente) plutôt que par les nouvelles constructions (+6,2 % par rapport à l'année précédente). Le nombre de transactions a augmenté cette année (T4 2020-T3 2021 contre T1 2020-T4 2020), les déplacements ayant été facilités et les restrictions assouplies. Les loyers ont connu une appréciation plus modérée par rapport aux prix.

C. Ville de Luxembourg

Au 1^{er} janvier 2021, la ville de Luxembourg comptait 124 509 habitants, ce qui correspond à une croissance de 1,8 %. La demande de logements est élevée, soutenue par la forte croissance démographique qui occupe une place centrale dans l'économie du Grand-Duché, et par des taux d'intérêt toujours bas. Les prix moyens des transactions pour les appartements existants sont de 10 900 €/m², soit une augmentation d'environ 1 000 €/m² (10 %) par rapport à l'année précédente. Le niveau de prix le plus élevé pour les appartements peut dépasser les 14 000 €/m². Les appartements neufs coûtent en moyenne 11 500 €/m², le niveau de prix le plus élevé atteignant 16 000 €/m².

D. Régions

Alors que la ville devient chère et très peuplée, les habitants se tourment de plus en plus vers les zones décentralisées et périphériques pour des valeurs plus accommodantes. Des développements de luxe sont en cours pour les personnes toujours en quête d'un certain confort, pour lequel il est courant de devoir déboursier entre 5 500 et 8 500 €/m². Les nouveaux projets peuvent être vendus à des prix supérieurs à 8 000 €/m².

E. Loyers

De nouvelles réglementations sur les baux sont débattues au Parlement depuis plus d'un an pour renforcer les droits des locataires, en particulier ceux des personnes aux revenus bas et moyens qui pâtissent le plus financièrement du coût élevé du logement.

L'évolution des loyers est mitigée, mais généralement en hausse. Pour l'année précédant le deuxième trimestre 2021, le loyer moyen demandé au Luxembourg était de 1 519 €/mois, soit 31,4 €/m²/mois. Il s'agit d'une diminution par rapport à l'année précédente sur une base nominale, mais d'une augmentation sur une base relative. La ville de Luxembourg affiche les loyers demandés les plus élevés avec 36,3 €/m²/mois, suivie par Leudelange (36,0 €/m²/mois) et Mamer (35,5 €/m²/mois).

F. Nouvelles constructions

Les prix des transactions d'appartements neufs ou récents au Luxembourg se sont modérés récemment pour atteindre 662 914 € ou 8 011 €/m² pour le troisième trimestre 2021, en partie en raison de l'augmentation des ventes dans la périphérie de Luxembourg et ailleurs. Ces prix sont en moyenne environ 2 % plus élevés que ceux des unités existantes, ce qui représente une baisse de 15 % par rapport à l'année précédente. Si l'on considère que les transactions des quatre derniers trimestres ont été plus résistantes aux valeurs aberrantes, l'écart grimpe à 8 %.

Seuls Strassen et Bertrange enregistrent des prix d'appartements neufs supérieurs à ceux de la ville de Luxembourg (T4 2020-T3 2021). Ils sont respectivement de 12 874 €/m² et 12 393 €/m², pour 12 206 €/m² dans la ville de Luxembourg.

Au cours des neuf premiers mois de 2021, 22 % de permis de bâtir résidentiels en plus ont été délivrés par rapport à une période similaire l'année précédente, s'établissant à 4 621. Ce sont les développements de logements collectifs qui sont à l'origine de cette hausse, tandis que le nombre de logements unifamiliaux est resté relativement inchangé. La majeure partie des permis ont été délivrés dans la ville de Luxembourg, leur nombre

ayant augmenté de 40 % pour atteindre 1 234. Les plans d'aménagement particulier (PAP) et les plans d'aménagement généraux (PAG) progressent après une baisse d'activité en 2020. Les cantons du Centre et du Sud ont connu une augmentation de 23 %, avec 2 271 permis résidentiels.

Statistiques clés :

Prix moyen d'un appartement au T3 2021 de 583 072 € ; Loyer demandé dans la ville de Luxembourg de 36,3 €/m²/mois ; 22 % d'augmentation des permis résidentiels au Luxembourg en un an au T3 2021.

Sources : Statec, LISER, Observatoire de l'Habitat, AtHome

Au 31 décembre 2021

ANALYSE DE MARCHÉ : POLOGNE

I. Marché des bureaux en Pologne

A. Varsovie

Le marché des bureaux de Varsovie est de loin le plus important de Pologne, représentant la moitié du parc de bureaux du pays avec 6,15 millions de mètres carrés. Au cours de l'année 2021, 314 800 m² supplémentaires de nouveaux espaces de bureaux ont été mis sur le marché. À la fin de l'année 2021, 503 000 m² supplémentaires étaient identifiés comme étant en construction, principalement concentrés dans le quartier d'affaires de Varsovie, et leur achèvement était prévu pour la période 2022-2024.

L'activité des occupants à Varsovie est dominée par des sociétés financières, technologiques et de services aux entreprises. Toutefois, la pandémie a pesé sur l'activité en 2020 et 2021, avec une demande de bureaux à Varsovie totalisant respectivement 385 348 m² et 366 322 m².

À la fin de l'année 2021, 778 419 m² d'espace étaient immédiatement disponibles, soit un taux de vacance de 12,66 % pour le marché de Varsovie, en hausse par rapport aux 9,87 % enregistrés un an plus tôt.

Les loyers faciaux sont restés stables. Les loyers des emplacements de qualité pour les meilleurs espaces de bureau dans le quartier d'affaires de Varsovie sont estimés à 25 €/m²/mois, contre 16 €/m²/mois pour ceux en dehors de ce quartier. Vu le contexte actuel du marché, les propriétaires ont fait preuve de plus de flexibilité dans leur approche locative en proposant des conditions de location plus favorables et des mesures incitatives telles que des contributions à l'aménagement.

B. Marché des bureaux régionaux

Les marchés des bureaux régionaux polonais continuent de se développer et offrent de nouveaux espaces attractifs. En dehors de Varsovie, les sept plus grandes villes de bureaux en Pologne sont Katowice, Cracovie, Lublin, Poznan, Szczecin, Tricity et Wrocław, et offrent environ 5,37 millions de mètres carrés de bureaux.

La pandémie a freiné la demande de bureaux, la prise d'occupation annuelle se situant en dessous de la moyenne sur la plupart des marchés. À la fin du mois de septembre 2021, la prise d'occupation sur 12 mois dans les villes régionales s'élevait à 299 874 m², contre 357 158 m² pour la même période en 2020 et 411 463 m² en 2019.

Le taux de vacance sur les marchés régionaux est reparti à la hausse au cours du troisième trimestre 2021 pour atteindre 13,2 %, soit le taux le plus élevé depuis 2010. Les propriétaires de nouveaux bâtiments et d'autres actuellement en construction offrent certains aménagements intérieurs tout en maintenant les loyers faciaux.

Plus généralement, les loyers des emplacements de qualité ont bien résisté. Seule Katowice a enregistré une légère baisse, les loyers des emplacements de qualité y étant actuellement à 166,20 €/m²/an. Tous les autres marchés régionaux sont restés stables ou ont enregistré des hausses marginales, Cracovie et Wrocław étant à 180 €/m²/an et Poznan à 186 €/m²/an.

C. Investissements

La Pologne est l'un des principaux marchés d'investissement d'Europe centrale. En 2021, l'investissement commercial immobilier en Pologne s'élevait à 5,7 milliards d'euros, soit une augmentation de 7,1 % en volume par rapport à l'année précédente. En dessous des volumes d'investissement de 2018 (7,2 milliards d'euros) et 2019 (7,7 milliards d'euros), 2021 est désormais le troisième volume d'investissement le plus élevé jamais enregistré. Un montant de 1,35 milliard d'euros a été investi à Varsovie, soit environ 23,8 % du volume total des investissements polonais et en baisse par rapport aux 31,5 % de 2018, 38 % de 2019 et 28,3 % de 2020. Les marchés régionaux attirent désormais davantage de volume d'investissement.

La Pologne reste le marché d'investissement immobilier le plus liquide d'Europe centrale et orientale. Sur un volume d'investissement total de 16,7 milliards d'euros, 34 % ont été investis en Pologne en 2021.

Les taux des actifs de bureaux ont été révisés en 2020 et 2021. Le rendement primaire des investissements pour les actifs situés dans le quartier d'affaires de Varsovie est passé de 4,25 % à 4,65 % en 2020, mais est redescendu à 4,50 % à la fin de 2021. Les marchés régionaux de bureaux ont connu une révision des taux similaire au cours des deux dernières années, avec des rendements primaires locaux allant de 5,50 % à Wrocław à 7,30 % à Katowice, Lublin et Szczecin.

Statistiques clés :

Taux de vacance de 12,66 % à Varsovie au T4 de 2021 ; loyer des emplacements de qualité de 25 €/m²/mois à Varsovie ; rendement primaire des bureaux à Varsovie de 4,50 %.

Sources : CBRE

II. Marché résidentiel en Pologne

A. Marché polonais

Le marché du logement polonais affichait des chiffres globalement positifs en 2021 malgré les complications dues à la pandémie et à une croissance démographique limitée. En moyenne, les prix des logements ont augmenté de 7,2 % par an pour atteindre 5 347 PLN/m² au troisième trimestre 2021.

Selon les données préliminaires, 234 700 nouveaux logements ont été construits en 2021, soit une augmentation de 6,3 % par rapport à l'année précédente. Sur ce nombre, les promoteurs en ont construit 141 700, soit une baisse de 0,7 % par rapport à 2020. En moyenne, la surface utile nette d'un logement était de 92,9 m² en 2021. En 2021, des permis et des enregistrements ont été accordés pour la construction de 340 600 logements, soit une augmentation de 23,3 % par rapport à 2020. Les permis de bâtir de la majorité des logements ont été accordés à des promoteurs (213 000 unités) et à des investisseurs privés (123 200 unités).

B. Prix locaux

Le prix de vente moyen d'une unité résidentielle neuve à Varsovie était de 10 992 PLN/m² au troisième trimestre 2021, soit une hausse de 7,95 % par rapport à l'année précédente. Les unités résidentielles d'occasion à Varsovie ont atteint 10 905 PLN/m², soit une hausse de 4,15 % en un an. Les prix demandés pour les nouveaux espaces ont tendance à être 3,76 % plus élevés que les prix réels des transactions.

À Gdansk, les prix de transaction des logements neufs ont augmenté de 11,29 % pour atteindre 10 043 PLN/m². Les prix demandés pour les nouveaux espaces ont tendance à être 2,66 % plus élevés que les prix réels des transactions.

En glissement annuel, les plus fortes hausses des prix réels des transactions résidentielles ont été enregistrées à Gdynia (+21,81 %), Katowice (+21,14 %), Szczecin (+22,61 %) et Zielona Góra (+18,27 %).

Statistiques clés :

234 700 logements achevés en 2021 ; les prix des logements ont augmenté pour atteindre 5 347 PLN/m² au troisième trimestre 2021 ; les prix de vente moyens des logements ont augmenté de 7,95 % à Varsovie (en glissement annuel) au troisième trimestre 2021.

Sources : Banque nationale de Pologne (NBP), Statistiques centrales Pologne, CBRE, Eurostat

Au 31 décembre 2021

ANALYSE DE MARCHÉ : ALLEMAGNE

I. Marché des bureaux en Allemagne

A. Marché des bureaux – top 5 des marchés allemands

Le top 5 des marchés locatifs allemands a généré un volume de prise d'occupation de 2 629 500 m² en 2021, dépassant ainsi le résultat de 2020 de 21,2 %. Le premier semestre 2021 ayant été moins dynamique, la croissance de la prise d'occupation en 2021 se doit principalement aux belles performances du quatrième trimestre. Pris isolément, le quatrième trimestre de 2021 a vu la prise d'occupation augmenter de 51 % sur les cinq principaux marchés par rapport à la même période l'année précédente. En outre, la prise d'occupation au quatrième trimestre de 2021 a dépassé de 12 % la moyenne des derniers trimestres de la dernière décennie.

Le marché allemand des bureaux le plus actif en 2021 était Berlin, avec une prise d'occupation de 817 000 m², reflétant une augmentation de 22 % par rapport à 2020. Munich occupe la deuxième place avec 643 900 m² (en hausse de 15 %). En revanche, les taux de croissance les plus élevés ont été enregistrés par Hambourg et Francfort, avec des augmentations respectives de 35 % pour atteindre 430 300 m² et de 32 % pour atteindre 436 800 m². Düsseldorf a enregistré une légère croissance de 3 % par rapport à l'année précédente, pour atteindre 301 500 m².

Bien que l'incertitude demeure en raison de la pandémie, de nombreuses entreprises se sont accommodées de la situation en faisant preuve de plus de souplesse dans la gestion de leurs besoins en espace. Un facteur déterminant de la prise d'occupation en 2021 a été les 42 transactions de grande envergure, de plus de 10 000 m² chacune, qui ont contribué à un quart de la prise d'occupation annuelle. La grande proportion de transactions conclues dans des développements, avec une part de 36 % de la prise d'occupation globale, est particulièrement frappante. Elle souligne la forte demande des occupants pour des espaces de bureaux neufs et modernes, avec un intérieur d'espace de travail sur mesure, adaptés au travail hybride et au télétravail, et conformes aux réglementations en matière d'hygiène et aux critères ESG.

Le taux de vacance sur les cinq principaux marchés de bureaux a augmenté de 17 % par rapport à l'année précédente, pour atteindre à 3,4 millions de mètres carrés. Le taux de vacance moyen était de 4,4 % à la fin de l'année, soit 0,6 point de pourcentage de plus que l'année précédente. Bien que le taux de vacance ait connu une hausse significative, il reste à un niveau bas. Dans les endroits très convoités, comme les quartiers d'affaires centraux, les taux de vacance ont tendance à être encore plus bas. Le volume d'espace disponible pour la sous-location a augmenté de 10 % par rapport à 2020, quelques entreprises ayant nécessité moins d'espace en raison du télétravail induit par la crise sanitaire.

En 2021, la demande a continué de se concentrer sur les espaces de bureaux de qualité dans les meilleurs emplacements des quartiers d'affaires. En conséquence, les loyers des emplacements de qualité ont augmenté dans quatre des cinq marchés de bureaux par rapport à l'année précédente. La plus forte hausse a été enregistrée à Berlin, avec une augmentation de 6 % pour atteindre 41 €/m²/mois. À Munich, les loyers des emplacements de qualité ont grimpé de 5 % pour atteindre 41,50 €, et à Francfort-sur-le-Main, de 3 % pour atteindre 45,50 €. Par rapport à la fin de l'année 2020, les loyers des emplacements de qualité sont restés stables à Hambourg et Düsseldorf, s'élevant respectivement à 32,50 € et 28,50 €.

Statistiques clés :

Le loyer le plus élevé pour un emplacement de bureau de qualité en Allemagne est de 45,5 €/m²/mois à Francfort.

Le taux de vacance en Allemagne a augmenté pour atteindre 4,4 %.

Sources : CBRE

II. Investissement immobilier en Allemagne

Le marché allemand de l'investissement immobilier a généré un volume de transactions de plus de 111 milliards d'euros en 2021, soit une croissance de 40 % par rapport à l'année précédente. À l'échelle mondiale et sur la base du volume d'investissement immobilier, l'Allemagne se classe en deuxième position en 2021, juste derrière les États-Unis.

La transaction la plus importante en Allemagne a été le rachat de Deutsche Wohnen SE par Vonovia SE, qui a donné naissance à la plus grande société de logement privée d'Europe. Au troisième trimestre 2021, le Suédois Heimstaden a acquis le portefeuille de logements de la société immobilière Akeliusin. Mais même en excluant ces deux rachats, le volume d'investissement de 2021 a été de 5 % supérieur au précédent résultat record de l'année 2019 — année précédant la pandémie —, qui avait vu un peu moins de 84 milliards d'euros d'investissement dans l'immobilier commercial et résidentiel allemand.

Les investissements core et core plus ont dominé l'année d'investissement 2021 avec une part d'environ 72 %, contre 61 % en 2020.

En outre, quelque 7 milliards d'euros ont été destinés à des propriétés certifiées durables, la conformité ESG jouant un rôle de plus en plus important aux yeux des investisseurs immobiliers. Une autre tendance notable est le nombre croissant d'opérations d'investissement à terme (18,5 milliards d'euros) et d'acquisitions de développement (5 milliards d'euros) par lesquels les investisseurs cherchent à accéder au marché immobilier allemand.

Avec environ 49 milliards d'euros, l'immobilier résidentiel a été la classe d'actifs dominante en 2021 (en hausse de 145 % en volume par rapport à 2020). Parmi les biens commerciaux, l'immobilier de bureau est resté la classe d'actifs la plus importante, dépassant de 11 % le chiffre de l'année précédente avec un volume de transactions de plus de 30 milliards d'euros. À la troisième place des principaux segments d'investissement se trouvent l'industrie et la logistique, qui ont pris la place de la classe d'actifs du commerce de détail. Avec plus de 10 milliards d'euros, le volume des transactions a non seulement établi un nouveau record, mais a également dépassé de 34 % le résultat de l'année précédente.

Sous la pression de la forte demande, les rendements initiaux nets se compriment davantage dans presque toutes les classes d'actifs. À la fin de l'année 2021, le

rendement primaire moyen des immeubles de bureaux sur les principaux marchés n'était que de 2,65 %, soit 0,2 point de pourcentage de moins que l'année précédente. Les rendements ont diminué dans le segment du commerce de détail, après avoir augmenté au tout début de la pandémie. Alors qu'une nette compression des rendements de 1,2 point de pourcentage a été enregistrée pour les supermarchés très convoités, les rendements des propriétés des rues principales et des centres commerciaux ont également baissé récemment. La chute des rendements — imputable à la Covid-19 — de 0,4 point de pourcentage pour atteindre les 3 % actuels pour les propriétés logistiques en plein essor a également été considérable.

Statistiques clés :

Le volume global des investissements en Allemagne s'est élevé à 111 milliards d'euros en 2021.

Le rendement primaire moyen des immeubles de bureaux sur les principaux marchés est de 2,65 %.

Sources : CBRE

III. Marché résidentiel en Allemagne

A. Population

Selon le premier rapport de l'Office fédéral de la Statistique (Destatis), environ 83,2 millions de personnes vivaient en Allemagne en septembre 2021. Par rapport à la même période en 2020, la population allemande a augmenté de 31 886 habitants, soit 0,04 %. La stagnation de la population en 2021 se doit à l'augmentation du nombre de décès, qui a nettement dépassé le nombre de naissances. L'écart entre les naissances et les décès a toutefois été comblé par une immigration nette plus élevée, qui avait diminué en 2020.

À la fin de 2020, environ 618 200 ménages en Allemagne ont reçu une allocation de logement, soit environ 1,5 % de toutes les résidences de ménages. L'Office fédéral de la Statistique (Destatis) indique également que le nombre de ménages bénéficiaires a augmenté de 22,6 %, soit environ 113 800, par rapport à 2019, en raison de la réforme de l'allocation de logement entrée en vigueur au début de l'année 2020. Depuis, davantage de ménages ont droit à l'allocation de logement.

B. Marché résidentiel en Allemagne

Les prix résidentiels en Allemagne ont stagné du début des années 2000 jusqu'en 2009. Depuis 2010, les prix ont connu l'une des hausses les plus rapides d'Europe. Selon l'indice des prix de la Bundesbank, les sept premières villes ont vu les prix plus que doubler depuis 2010.

Actuellement, les prix de vente les plus élevés sont à Munich, à 9 500 €/m² (+8,8 % par an depuis 2016). Viennent ensuite Francfort et Hambourg, avec respectivement 7 000 €/m² (+10,2 % par an depuis 2016) et 6 250 €/m² (+8,0 % par an depuis 2016). Berlin est quatrième sur la liste avec 5 500 €/m², mais compte la plus forte croissance des prix du top 4 (+10,8 % par an depuis 2016).

Seuls 50,4 % des personnes sont propriétaires de leur logement en Allemagne, les 49,6 % restants étant locataires. Ce dernier pourcentage est le deuxième plus élevé d'Europe après la Suisse.

C. Parc de logements

Fin 2020, l'Allemagne comptait 42,8 millions d'unités résidentielles. La croissance du parc de logements n'a été que de 0,63 % par an en moyenne depuis 2014, ce qui est plutôt modeste, mais dépasse la croissance démographique. Un logement compte 4,4 pièces et est de 92 m² en moyenne. L'Allemagne connaît actuellement un grave déséquilibre dans le secteur du logement. Le développement ne suit tout simplement pas la demande et constitue le plus grand défi du marché résidentiel actuel. Le développement de quelque 270 000 unités par an représente environ 100 000 unités de moins que prévu par le gouvernement.

De janvier à novembre 2021, les nouveaux permis de bâtir s'élèvent à 341 036 logements et sont en hausse de 2,8 % par rapport à la même période l'année précédente. Les coûts de construction estimés sont déclarés dans le cadre des demandes de permis. En novembre 2021, l'indice des prix de la construction pour les nouveaux bâtiments résidentiels construits de manière conventionnelle en Allemagne a augmenté de 14,4 % par rapport à novembre 2020.

Statistiques clés :

Le parc immobilier allemand compte 42,8 millions de bâtiments résidentiels ; Munich enregistre les prix les plus élevés pour les nouveaux appartements mis en vente, soit 9 500 €/m² ; 341 036 permis de bâtir ont été délivrés en novembre 2021.

Sources : Destatis

Au 31 décembre 2021

Rapport ESG

INT CENTD

DU MATIN

Oxy, Bruxelles

RAPPORT ESG¹

Table des matières

I. LA STRATÉGIE « CRÉER DES ESPACES SAINS »	79		
A. La stratégie	79		
B. Dialogue avec les parties prenantes	80		
C. Transposer les ODD dans nos activités	83		
D. Une stratégie co-construite.....	84		
E. Principales réalisations en matière de durabilité en 2021	85		
F. Une gouvernance locale, une coopération transversale	86		
II. NOS DOMAINES D'ACTIVITÉ	87		
A. Pour les usagers	87		
1. CONCEPTION CENTRÉE SUR L'HUMAIN	87		
2. MOBILITÉ.....	88		
B. Pour les communautés	89		
3. ÉCONOMIE LOCALE	89		
		4. IMPLICATION DU PUBLIC.....	90
		5. INCLUSION SOCIALE	91
		C. Pour l'environnement	92
		6. EMPREINTE CARBONE.....	92
		7. CIRCULARITÉ.....	94
		8. BIODIVERSITÉ	95
		9. GESTION DE L'EAU.....	96
		D. Engagement des collaborateurs et des partenaires	97
		10. CULTURE DE DURABILITÉ.....	97
		11. DIVERSITÉ ET INCLUSION.....	98
		12. LIEU DE TRAVAIL SAIN	98
		13. ÉCOSYSTÈME.....	100

¹ Ce rapport doit être lu en combinaison avec le chapitre « Notre identité » du présent rapport annuel.

I. La stratégie « Créer des espaces sains »

A. La stratégie



La stratégie « Créer des espaces sains »² vise à fournir un cadre d'action pour toutes les initiatives ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) d'Immobel.

Nous souhaitons orienter notre action vers le développement de lieux de vie sains, en favorisant le bien-être des usagers et des communautés voisines par notre rôle exemplaire pour les aspects environnementaux.

² Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « Notre identité » du présent rapport annuel.

La création d'espaces sains nous fournit un cadre d'analyse fondamental pour nos activités, qui permettra au Groupe de structurer plus efficacement ses rapports ESG à partir de 2022. La stratégie est divisée en deux couches : ce que nous faisons au niveau de nos actifs et ce que nous faisons au niveau du Groupe. À chaque niveau, nos actions sont regroupées autour de différents piliers : ce que nous mettons en œuvre pour l'usager, pour la communauté et pour l'environnement au niveau des actifs, et notre manière d'envisager l'engagement des collaborateurs et des partenaires, le dialogue avec les parties prenantes et le parrainage social au niveau du Groupe.

B. Dialogue avec les parties prenantes

Le maintien du dialogue avec les parties prenantes internes et externes est une responsabilité qu'Immobel intègre dans ses activités quotidiennes. Les villes et les communautés ne se construisent pas en silos. Nous sommes convaincus qu'un dialogue étroit avec nos parties prenantes est essentiel pour identifier à la fois les risques et les opportunités et agir en conséquence.

Nous cherchons également à influencer le programme du secteur au sens large, considérant qu'il s'agit d'une occasion importante d'exercer un impact positif au-delà de nos projets directs et de jouer un rôle de premier plan au sein du secteur sur des sujets sociétaux et environnementaux.

L'aperçu ci-dessous précise le type de dialogue avec les parties prenantes internes et externes.



Aperçu du dialogue avec les parties prenantes

PARTIE PRENANTE	TYPE DE DIALOGUE
Parties prenantes internes	
Pour nos collaborateurs : Immobel est une entreprise qui permet à chacun de réfléchir à son métier et de lui donner du sens, de travailler dans un environnement professionnel bienveillant et d'avoir une vie personnelle équilibrée.	
Personnel	<ul style="list-style-type: none"> • Communication interne : intranet • Ateliers tels que la sensibilisation à l'engagement ESG et les sessions de co-création • Formation • Enquête de satisfaction • Évaluations annuelles et semestrielles • Plusieurs événements d'équipe • Outils informatiques collaboratifs • Processus d'intégration des nouveaux collaborateurs
Conseil d'administration	Le comité exécutif propose au conseil d'administration la mise en œuvre d'une politique de responsabilité sociale de l'entreprise (ESG) afin de garantir la prise en compte des questions environnementales, sociales, économiques et éthiques dans les activités de la société
Comité exécutif	
Parties prenantes externes	
Pour les usagers : Immobel conçoit des programmes immobiliers pour préserver la santé des occupants, faciliter des modes de vie plus sains et plus durables et développer les échanges avec le territoire.	
Pour les entreprises clientes : Immobel propose des biens immobiliers situés dans des quartiers vivants, qui contribuent à un positionnement moderne de leur marque d'entreprise et à l'ouverture de leur organisation sur la société.	
Clients	<ul style="list-style-type: none"> • Enquêtes de satisfaction • Pack de bienvenue lors de la réunion de compromis de vente • Newsletters périodiques pour le suivi • Flux d'automatisation du marketing • Interlocuteur unique pour épauler le client • Contrat de vente numérique • Réunions de conseil au client • Suivi numérique au moyen d'un logiciel client • Processus de traitement des plaintes • Programme People for Excellence : un programme d'amélioration continue axé sur la satisfaction des clients, l'engagement des collaborateurs, l'augmentation de l'efficacité et la réduction des délais.
Pour les investisseurs : Immobel construit des bâtiments de qualité et attrayants, qui créent de la valeur par leur positionnement, et qui sont conçus pour s'adapter à l'évolution des usages et maximiser l'intensité d'usage.	
Communauté financière : investisseurs, actionnaires individuels et institutionnels, banques et compagnies d'assurance	<ul style="list-style-type: none"> • Lettre aux actionnaires • Communiqués de presse et rapports financiers • Sites web et médias sociaux • Conférences/tournées de représentation • Identification et ciblage des actionnaires • Dialogue direct • Journée consacrée aux marchés des capitaux en 2022 • Assemblée générale annuelle des actionnaires
Pour nos territoires : Immobel développe des projets qui contribuent aux engagements de la ville, qui participent à une transition écologique et solidaire et qui tiennent compte des besoins du territoire.	
Autorités publiques	<ul style="list-style-type: none"> Signature de la charte lancée par la Ville de Paris pour stimuler l'occupation temporaire Participation active à des initiatives visant à encourager les transitions sociétales et environnementales telles que l'écosystème RENOLAB, mis en place pour stimuler les projets circulaires
Pour les fournisseurs : Immobel s'engage à soutenir ses fournisseurs qui développent des produits et services performants et à épauler les fournisseurs moins avancés.	
Partenaires et fournisseurs : architectes, entreprises de construction, partenaires industriels, start-up, etc.	<ul style="list-style-type: none"> Collaboration avec MyMove, start-up qui fournit une flotte de solutions de mobilité douce dans nos développements résidentiels Charte d'approvisionnement local et responsable Dialogue permanent entre les équipes de développement, les équipes techniques et les fournisseurs concernant la conception des projets Certifications de durabilité : réunions de conception, visites sur site, etc. Partenariats avec d'autres développeurs dans le cadre d'une approche commune pour les acquisitions et les développements (par ex. les partenariats avec Whitewood, Triple Living, Besix, etc.)

PARTIE PRENANTE	TYPE DE DIALOGUE
Parties prenantes externes	
Pour les collectivités locales : pour participer à la diversification sociale et économique de nos territoires d'intervention, Imobel souhaite s'appuyer sur les acteurs locaux, en intégrant leur expertise dans les choix de programmation de nos projets. Les immeubles d'Imobel ont un impact positif sur la communauté et l'économie locale et hébergent des projets portés par des acteurs locaux.	
Associations, plateformes d'échange, ONG, communautés locales, quartiers	Dialogue, ateliers et séances d'information avec les intervenants des quartiers avant et pendant le (re)développement (méthodologie interne de co-création IMPULSE)
Partenariats public-privé	<p>Membre actif de plusieurs partenariats public-privé afin de repenser les quartiers dans lesquels nous sommes actifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcours de co-création avec d'autres promoteurs et la Ville de Bruxelles pour repenser les rez-de-chaussée et les espaces publics dans et autour de nos développements dans le centre de Bruxelles (« Rez-de-Ville ») • Membre de l'association Up4North pour redessiner le quartier Nord de Bruxelles • Membre de l'association Biestebroek afin de prototyper le nouveau quartier de Biestebroek à Bruxelles • Membre du Fonds Quartier Européen à Bruxelles
Associations, ONG	<p>Partenaire de Reforestation en France</p> <p>Fondateur et parrain du Fonds Social Imobel (géré par la Fondation Roi Baudouin)</p> <p>Parrain de la Fondation Pallatio (FR)</p>
Pour notre secteur : Imobel contribue à l'avancement du secteur immobilier et de sa capacité à faire face aux grands défis sociaux et environnementaux des années à venir (dialogue sectoriel).	
Associations	<p>Madaster Max : partenaire pour le lancement de la plateforme Madaster en Belgique</p> <p>Présidence et membre actif de l'Urban Land Institute (Conseils des produits, programme de décarbonation, etc.)</p> <p>Plusieurs collaborateurs sont membres de Young ULI</p> <p>Collaboration avec ProptechLab et membre de l'organisation</p> <p>Dialogue avec l'EPRA (European Public Real Estate Association)</p> <p>Membre actif de plusieurs cercles professionnels : UPSI/Young UPSI – Union professionnelle du secteur immobilier</p> <p>Membre de la BIRA (Belgian Investor Relations Association)</p> <p>Membre de LuxReal, l'association immobilière luxembourgeoise</p> <p>Partenaire du Pavillon de l'Arsenal (FR), qui regroupe et fédère les acteurs des secteurs de l'urbanisme et de l'architecture, les promoteurs, et les entreprises générales publiques et privées</p>
Secteur académique	<p>Le CEO d'Imobel Belgique est professeur invité pour le Master en Immobilier de l'Université Saint-Louis à Bruxelles</p> <p>Dialogue entre Vlerick et le comité de rémunération au sujet de l'intégration d'objectifs ESG dans la rémunération des cadres</p>

C. Transposer les ODD dans nos activités



Nous avons intégré les objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies dans notre stratégie ESG. En tant que développeur immobilier de premier plan, Immoel œuvre dans l'intérêt général des villes et des communautés pour les accompagner dans leurs transitions écologique et sociétale (**ODD 11 – Villes et communautés durables**).

Dans nos conceptions, nous accorderons une importance croissante aux **paramètres de santé et de bien-être (ODD 3 –**

Bonne santé et bien-être). Les usagers recherchent désormais des espaces de vie et de travail plus qualitatifs, dans lesquels ils peuvent vivre et travailler confortablement et en bonne santé. La façon dont nous concevons les bâtiments, de même que les zones et le quartier environnants, doit encourager et favoriser les modes de vie véritablement durables.

Immoel souhaite jouer un rôle prépondérant dans la transition environnementale. Nous réduirons notre empreinte écologique par une **consommation d'eau et d'énergie** raisonnée, et par la **réduction de nos émissions de CO₂ (ODD 13 – Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques, y compris ODD 7 – Énergie, ODD 12 – Matériaux, et ODD 6 – Eau)**.

Mais les solutions pour répondre aux changements climatiques ne ciblent pas seulement les technologies « grises », en cherchant à les remplacer par des énergies

renouvelables et à repenser l'utilisation des matériaux. Même si nous passons totalement aux énergies renouvelables dès aujourd'hui, nous aurons toujours besoin de l'aide de la nature. Nous ne pouvons pas travailler sur la **perte de biodiversité (ODD 15)** sans agir sur les changements climatiques. Mais il est tout aussi impossible de s'attaquer aux changements climatiques sans nous pencher sur le problème de la perte de biodiversité. La protection et la restauration des écosystèmes peuvent nous aider à réduire l'ampleur des changements climatiques et à faire face à leur impact.

L'augmentation continue de la surface bâtie et de l'urbanisation induit de nouvelles façons de réfléchir à la biodiversité. **Les écosystèmes et la biodiversité** au sein des villes sont importants, et parfois uniques. À ce titre, ils doivent être protégés et développés. Dans ses développements, Immoel entend mettre en œuvre des stratégies clés visant à protéger et restaurer la biodiversité. Celle-ci jouera véritablement un rôle moteur pendant tout le cycle de vie d'un bâtiment ou d'un développement.

Selon nous, ces ODD des Nations Unies sont ceux sur lesquels nos projets peuvent avoir un impact direct. En outre, à l'échelle du Groupe, nous sommes convaincus de pouvoir exercer un impact direct ou indirect sur plusieurs ODD, à savoir, principalement, l'ODD 17 – Écosystèmes, l'ODD 5 – Diversité et inclusion, l'ODD 3 – Lieu de travail sain, l'ODD 9 – Culture de la durabilité et l'ODD 4 – Partage des connaissances/culture de formation.



D. Une stratégie co-construite

L'année 2021 a été particulièrement importante pour l'intégration des engagements ESG dans nos activités. Nous avons lancé un processus de co-création afin de définir **une stratégie complète**, qui définira l'orientation du Groupe pour les années à venir sur **13 thèmes d'action à deux niveaux (nos biens et notre Groupe)**.

Ce travail a été mené avec une intention ferme : **associer les parties prenantes internes à la définition de la stratégie**. Pour Immobil, il s'agit d'une démarche significative, car elle permet de se doter d'un cadre d'action capable d'articuler une dimension stratégique et une dimension opérationnelle, et d'inspirer les collaborateurs tout en leur offrant des outils permettant d'intégrer les engagements ESG dans l'exercice de leurs activités.

Après une première étape préparatoire réalisée au sein du département ESG, nous avons donc mis sur pied un parcours de co-construction structuré autour de **sept ateliers axés sur l'approfondissement, l'échange et l'évaluation des pratiques existantes au sein d'Immobil**.

Les **sept ateliers internes** ont eu lieu entre mars et juin 2021 et ont réuni des représentants des professions clés pour la réussite de cette approche : développement technique, département des développements, ressources humaines, marketing et communication, et finances.

Les ateliers nous ont permis de réunir les responsables commerciaux de chacun de nos pays d'opération, qui ont pu discuter des principaux développements et des ambitions envisageables pour les années à venir.

Simultanément et tout au long du processus, un **dialogue régulier a été entretenu avec les comités de direction des différents pays**.

Le travail sur ce cadre stratégique, qui a débuté à l'automne 2020, est en cours de finalisation et permettra à Immobil d'établir un rapport ESG complet pour l'année 2022, ce qui constitue une première dans l'histoire du Groupe.



E. Principales réalisations en matière de durabilité en 2021

- En 2021, Immobel a défini son approche globale de la durabilité et ses priorités (voir ci-dessus).
- Immobel a mis au point un **cadre de financement vert**, revu et approuvé par Sustanalytics, comme une prolongation de toutes les actions environnementales et de durabilité entreprises par la société. Ce cadre permet à Immobel et à ses filiales d'émettre des obligations vertes, des placements privés verts et des prêts (syndiqués) verts afin d'atteindre les objectifs de durabilité. Ce faisant, Immobel ancre la durabilité dans ses activités de financement.

En octobre, Immobel a émis avec fruit une **obligation verte**, qui contribuera à la poursuite du développement de nos projets dans le respect d'exigences élevées en matière de durabilité.

- Immobel a participé à l'évaluation du **GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)**, ce qui a conduit à la mise à jour des politiques environnementales, sociales et de gouvernance.
- Une **structure de gouvernance ESG** a été mise en place afin que nos engagements deviennent une partie intégrante de nos activités quotidiennes dans tous les pays où nous opérons.
- Une série de **projets pilotes** a été lancée afin de démontrer nos engagements sociétaux et environnementaux dans la pratique.
 - **Le minage urbain par Immobel (à l'échelle du Groupe)** : expérience dans le cadre du parcours de décarbonation d'Immobel. Ce projet pilote vise à optimiser la réutilisation des matériaux entre nos propres sites de construction afin de réduire le carbone intrinsèque des matériaux. Les inventaires du potentiel de réutilisation et de recyclabilité de nos développements sont centralisés pour gagner en transparence quant au potentiel de réutilisation entre les sites.
 - **Rez-de-Ville (Bruxelles)** : expérience pour démontrer notre engagement en faveur du public et de l'économie locale (offre diversifiée de services et de commerces, synonyme d'opportunités pour les acteurs économiques émergents et innovants) au moyen d'un modèle de co-crédation public-privé débouchant sur des recommandations relatives à la programmation des rez-de-chaussée et des espaces publics de l'hypercentre de Bruxelles.

- **Notre développement « Horizon Nature » à Montévrain, France** (67 unités logement et 8 maisons individuelles) comme **prototype des projets résidentiels durables de nouvelle génération**. Ce projet consiste en une série d'expérimentations sur le thème de la durabilité : une vaste offre de solutions de mobilité douce, une solution innovante basée sur le gaz naturel et le gaz vert, etc. En 2021, il a été récompensé par le « Prix de l'Innovation Industrielle » (jury d'experts) ainsi que par le « Prix du Grand Public » dans le cadre du concours « Pyramides Île-de-France » organisé par la FPI (Fédération des promoteurs immobiliers de France).
- Dans le cadre de la feuille de route du Groupe visant à limiter ses émissions de carbone et de sa feuille de route visant à exercer un impact positif sur la biodiversité, Immobel a **conçu une forêt alimentaire urbaine** sur l'une des parcelles belges de son portefeuille. La forêt alimentaire se veut la démonstration d'une nouvelle forme d'agriculture, innovante et durable, qui fournit des aliments locaux et sains tout en offrant des espaces pour la nature, la biodiversité et la séquestration du CO₂. La mise en œuvre est prévue en 2022.



- Le lancement de la **solution MyMove** dans notre projet de développement résidentiel Royal Louise à Bruxelles : dans le cadre de sa collaboration avec la start-up MyMove, Immobil a déployé une flotte de voitures, vélos et scooters électriques partagés. Ces véhicules ont été mis à la disposition des usagers du projet résidentiel Royal Louise à Bruxelles.



- **Communication** : des sessions de sensibilisation au cadre ESG ont été organisées dans les pays dans l'optique de créer une culture de la durabilité. Les sessions ont été organisées afin de détecter les tendances en matière de défis sociaux et environnementaux et de nouveaux modes de travail et de vie, d'aligner les engagements ESG d'Immobil sur ces tendances et de partager les meilleures pratiques ESG déjà mises en œuvre sur le terrain.



F. Une gouvernance locale, une coopération transversale

Parallèlement à la définition de la stratégie, l'année 2021 a été marquée par une évolution de la gouvernance et de la gestion de la stratégie ESG.

La **fonction ESG** implique d'établir et de faire évoluer la stratégie, les outils et les systèmes nécessaires pour permettre aux lignes d'activité d'agir. Le responsable ESG développe des partenariats autour des sujets ESG, lance des projets pilotes et collabore avec des partenaires externes dans le cadre de projets et d'actions liés aux aspects ESG. Le responsable ESG est également invité au comité de direction lorsque des aspects ESG sont abordés. **Chaque pays** a désigné un **point de contact ESG** pour assurer une mise en œuvre et un suivi locaux de la stratégie ESG.

En 2022, la structure de gouvernance sera étendue au niveau du Groupe.

Politiques de durabilité

Sur la base du parcours de co-création, Immobil met à jour le cadre ESG avec plusieurs **politiques internes et documents opérationnels** qui, à leur tour, se réfèrent à des cadres externes, y compris les législations et réglementations nationales, des références internationales qui s'appuient sur les cadres de l'Union Européenne ou des Nations Unies, et les cadres de l'industrie. Cet ensemble d'outils sera finalisé en 2022 et progressivement mis en œuvre dans les tâches quotidiennes des différentes équipes opérationnelles.

SUJET	POLITIQUE INTERNE
Espaces sains	Liste de contrôle de conception favorable à la santé et au bien-être Livre d'inspiration "espaces hybrides et partagés" Outil de diagnostic de l'économie locale
Environnement	Liste de contrôle pour les équipes développement Feuille de route pour la réduction des émissions de CO ₂ et la biodiversité positive
Approvisionnement responsable	Politique d'achats locaux/code de conduite du fournisseur
Inclusion et diversité	Programme d'inclusivité
Gouvernance	Politique anti-corruption et anti-pots-de-vin Code de conduite et d'éthique

II. Nos domaines d'activité



A. POUR LES USAGERS

1. Conception centrée sur l'humain

Nos engagements

Les bâtiments d'Immobel sont garants d'une très haute qualité sanitaire des espaces. Ils sont également conçus pour faciliter l'accès de tous à des modes de vie et de travail durables et pour promouvoir les relations avec les autres, les activités en plein air et la nature.

À l'horizon 2025, nous appliquerons systématiquement la **certification WELL** pour le développement de grands projets de bureaux.

Dans le processus de conception, nous introduirons l'utilisation d'un **livre de référence sur l'impact positif des parties prenantes** en vue de faciliter le travail de nos équipes lorsqu'il s'agit d'intégrer ces parties prenantes dans la programmation. Simultanément, nous commencerons à mesurer nos performances réelles afin de fixer les objectifs pour les années à venir.

Dans le même ordre d'idées, nous mettrons en pratique les principes du **livre de référence concernant les espaces hybrides et partagés** et nous commencerons à mesurer nos performances réelles.

Ces deux ouvrages de référence seront intégrés dans une liste de contrôle de conception favorable à la santé et au bien-être, qui sera utilisée comme principe directeur lors de la phase de conception de chaque développement.

Projets clés et exemples

A'Rive (61 300 m² – résidentiel, commerces et fonctions productives à Bruxelles) ; un prototype en matière de bien-être pour l'utilisateur, qui met l'accent sur la relation avec les espaces en plein air et l'aménagement d'espaces extérieurs partagés tels

que des toitures-terrasses ou des jardins accessibles à tous les résidents, en plus d'intégrer les parties prenantes positives en créant un projet où les fonctions résidentielles et productives sont combinées dans un contexte urbain. Le projet offre également une multitude d'espaces semi-publics variés, de terrasses et de balcons privés, ainsi qu'une plateforme pour l'agriculture urbaine.

ISALA (33 000 m² – bureaux à Bruxelles) ; les choix architecturaux contribuent à la santé et au bien-être des usagers :

- Élargissement des ailes périphériques (construction en bois) vers l'intérieur de l'îlot afin d'apporter de la lumière naturelle aux étages de bureaux et d'améliorer le confort de travail.
- Création d'un jardin en pleine terre.
- Ouverture et activation des façades.
- Création d'un jardin d'hiver à l'intérieur de l'îlot : ce lieu « hybride » peut aussi être utilisé comme un espace de co-working combinant collaboration et restauration.
- Le fait que les étages soient reliés reflète la priorité donnée à la circulation par les escaliers.
- Le toit vitré permet un apport de lumière naturelle aussi constant que généreux.
- Espaces extérieurs : des terrasses sont aménagées aux 4^e et 6^e étages, offrant des points de vue.

Ce projet de rénovation exemplaire obtiendra un certificat WELL « Platine », le niveau « Outstanding » selon la certification BREEAM, de même que la certification DGNB.

Montrouge (8 700 m² – bureaux à Paris) ; l'étage supérieur d'un immeuble mis à la disposition de tous les employés sous la forme d'un restaurant d'entreprise. Au rez-de-chaussée, la réception, qui prend la forme d'un espace hybride et flexible relié à un jardin, est installée dans l'angle. Elle bénéficie d'un hall double hauteur, qui apporte beaucoup d'espace et de lumière. Le jardin peut lui aussi être adapté à de multiples usages et services.

Rapports

CLASSIFICATION WELL des opérations de bureaux dans la phase de conception ou de demande de permis

- **Oxy** (62 100 m² – usage mixte à Bruxelles) : WELL Platine pour la partie bureaux, soit 44 100 m²
- **Brouck'R** (41 000 m² – usage mixte à Bruxelles) : WELL Platine pour la partie bureaux, soit 6 500 m²
- **Rueil** (26 800 m² – bureaux à Rueil-Malmaison, France) : WELL Or
- **ISALA** (33 000 m² – bureaux à Bruxelles) : WELL Platine
- **Proximus** (Immobel a été désigné comme candidat préféré) (49 000 m² – usage mixte à Bruxelles) : WELL Platine pour la partie bureaux
- **Lebeau** (36 200 m² – usage mixte à Bruxelles) : WELL Platine pour la partie bureaux, soit 18 000 m²

Ces processus de certification WELL en cours représentent 180 000 m², soit déjà plus de 80 % de tous les projets de bureaux en phase de conception ou de demande de permis.

Certains projets de développement ne visent pas l'obtention d'une certification WELL, car ils sont conçus en fonction des exigences des utilisateurs finaux.

Il est important de noter que tous les développements ci-dessus se verront en plus attribuer un score BREEAM (minimum Excellent).



A. POUR LES USAGERS

2. Mobilité douce

Nos engagements

Les opérations d'Immobel favorisent la mobilité durable : les sites sont accessibles en transports en commun, encouragent l'utilisation du vélo et proposent des solutions de mobilité plus respectueuses de l'environnement. La diversité et la proximité des services essentiels réduisent également les déplacements.

La mobilité et de bonnes connexions entre les moyens de transport font partie intégrante de la diligence raisonnable ESG pour les nouvelles acquisitions. En phase de conception, une étude de faisabilité indiquera la possibilité d'intégrer des parkings pour vélos et des bornes de recharge électrique pour voitures et vélos (au moins un pré-équipement) ainsi que la possibilité d'aménagements ou de solutions pour stimuler la mobilité alternative et tournée vers l'avenir : zones sans voiture, mutualisation des places de stationnement, services de réparation de vélos, etc.

Projets clés et exemples

Les projets de développement urbain récemment livrés par Immobel sont tous situés sur des pôles de mobilité multimodale.

- Le projet **MULTI** (45 800 m² – bureaux à Bruxelles) est situé à un carrefour important, où l'on trouve aussi la station de métro et les arrêts de tram et de bus « De Brouckère »
- **Central Point** (19 100 m² – bureaux en Pologne) est situé à l'intersection des deux seules lignes de métro de Varsovie
- **Immeuble Infinity** (33 300 m² – usage mixte au Luxembourg) : un nouvel arrêt de tram a été installé en face

Dans le même temps, nos projets de développement servent de levier pour repenser la mobilité dans l'ensemble du quartier :

- **A'Rive**
 - 982 places pour les vélos, dont 138 seront réservées aux vélos cargos.
 - stimulateur pour reconsidérer la mobilité dans l'ensemble du quartier : un processus de co-création a conduit à une série d'expériences et de prototypes, tels qu'un centre de réparation de vélos cargos (voir photo), qui déboucheront sur d'autres recommandations à l'intention du conseil communal et de la Région en vue de reconsidérer la mobilité au-delà des abords du projet en mettant l'accent sur les piétons et les cyclistes.
- **Lebeau** (36 200 m² – usage mixte à Bruxelles) : 313 places pour les vélos ainsi que des points de recharge pour les voitures. Sur les 190 places de stationnement, 130 seront publiques, permettant une transformation complète du quartier du Sablon en ce qui concerne les places de stationnement en surface.



B. POUR LA COMMUNAUTÉ

1. Economie locale

Nos engagements

Les projets urbains d'Immobel sont ancrés dans leur environnement et servent de catalyseur à l'économie locale en favorisant l'installation de commerçants, d'entreprises ou de services locaux et en encourageant le recours aux entreprises et matériaux existant à proximité.

Une méthodologie sera mise au point afin d'identifier les acteurs de l'économie locale à intégrer dans nos projets de développement. Une attention particulière sera accordée à l'intégration **des PME ou des entreprises locales dans nos zones commerciales ou tertiaires**.

La méthodologie comprendra une analyse quantitative et qualitative de l'offre existante qui débouchera sur un aperçu des fonctions ou aspirations souhaitées. Un atelier de co-création conclura notre analyse concernant le caractère local et la proximité des services publics.

Pour nos projets de construction, nous mettrons en place des partenariats avec les services publics chargés d'accompagner les (jeunes) demandeurs d'emploi, qui se verront offrir du travail sur nos chantiers.

Une **politique d'achats locaux** vise à privilégier les entreprises locales dans la phase de construction.

Projets clés et exemples

- **Site de Slachthuis** : le projet a pour but de fournir des services de proximité aux résidents et aux habitants du quartier. Une étude de faisabilité est en cours concernant la création d'un centre alimentaire urbain innovant où la production alimentaire, les jardins communautaires/rooftops, la vente au détail et les événements liés à l'alimentation seraient intégrés dans une chaîne alimentaire locale et circulaire.

- Le projet pilote **Rez-de-Ville**, qui conduira à la mise en œuvre de notre méthodologie de diagnostic local et d'un programme de sensibilisation à l'importance des rez-de-chaussée dans le tissu urbain.
- Le programme **Horizon Nature à Montévrain** vise à soutenir l'économie locale en intégrant des fournisseurs et des prestataires de services locaux dans le commissionnement et la construction de l'espace bâti. Cinq entreprises locales, dont le siège se trouve à proximité du chantier, ont dès lors participé aux travaux du projet d'Immobel.



Nos engagements

Immobel conçoit des projets urbains en impliquant les personnes de la région. Cette démarche permet d'accélérer la transition et d'améliorer la qualité de vie. Les espaces publics sont conçus comme des lieux de vie. L'hybridation des espaces privés et publics favorise les interactions entre les habitants et les usagers des bâtiments.

Notre engagement public se concentrera sur la création de **lieux publics inclusifs et sains** au sein de nos développements ou à proximité de ceux-ci, et sur l'intégration de **fonctions et d'équipements publics**.

Nous appliquons une méthodologie de **co-création** avec toutes les parties prenantes et nous encourageons l'**occupation temporaire** de nos bâtiments vides (dans l'attente d'un permis) afin de tester de nouvelles fonctions, et de stimuler l'économie locale, l'entrepreneuriat ou les associations locales.

Projets clés et exemples

Notre magazine présente plusieurs exemples de projets qui illustrent notre engagement public. Certains d'entre eux, ainsi que d'autres exemples, sont énumérés.

OCCUPATION TEMPORAIRE

- Immobel a signé **la charte pour l'occupation temporaire et transitoire, créée par la Ville de Paris**. Cette démarche répond à notre engagement de développer l'urbanisme transitoire et de le mettre au programme de nos opérations, tant à Paris qu'en région parisienne, afin d'esquisser le prototype des usages futurs et de promouvoir des projets urbains synonymes d'externalités sociales et de bénéfices environnementaux pour le territoire. C'est l'approche que nous avons mise en œuvre notamment dans le cadre du projet de transformation du magasin **Tati Barbès**.
- **Lebeau** : en attendant le permis, les espaces vides ont été mis à la disposition d'artistes et d'associations. Avec une boutique de vêtements circulaire (SE-EM), un magasin de plantes et un centre de biodiversité (Espace Lebeau) ou encore un site culturel expérimental (Face B), Immobel souhaite expérimenter des usages qui soutiennent le quartier.

PROJETS DE CO-CRÉATION

- Immobel est membre du **Fonds Quartier Européen** (un fonds d'entreprise géré par la Fondation Roi Baudouin), qui a pour objectif de repenser le quartier européen. Immobel est également membre fondateur de l'ASBL **Up4north** afin de redessiner le quartier nord de Bruxelles, ainsi que de l'ASBL **Biestebroeck** qui, avec ses parties prenantes, dynamise le nouveau quartier sur la section sud du Canal de Bruxelles.
- **Siège de la SNCB à Bruxelles** : Immobel et ses partenaires ont créé un local de quartier (le « café du midi ») où les habitants peuvent partager leurs idées relatives au quartier et où des ateliers participatifs seront organisés.
- **Co-création à Montrouge** sur une opération de bureaux en France : Immobel entend améliorer la façon de travailler pour favoriser une approche intégrée. Avec « **Impulse** », nous avons développé une méthodologie de design thinking au service des projets tertiaires. Concrètement, nous réunissons pendant quelques jours, selon une approche immersive, des parties prenantes internes (un promoteur, un responsable des services techniques, un responsable marketing) et des parties prenantes externes (des courtiers, un paysagiste, un gestionnaire de services et une agence de communication).

ACCESSIBILITÉ PUBLIQUE/FONCTIONS

- Les projets **Multi** et **Oxy** au centre de Bruxelles sont des exemples d'ouverture au public et aux piétons entre les deux bâtiments. Le projet Multi, lauréat du prix *be.exemplary* en 2017 décerné par la Région bruxelloise, entend renforcer son rôle de connexion avec les espaces extérieurs en autorisant l'accès du public à l'Atrium et à la terrasse.
- L'ancien bâtiment de la Monnaie a intégré une promenade verte, qui vise à devenir une extension naturelle de la zone piétonne.
- Sur le site **Pacheco**, ancien Centre administratif de l'État, Immobel intégrera une école secondaire pour 350 élèves, une école primaire pour 220 élèves, une crèche pour 72 enfants et des infrastructures sportives accessibles au public après l'école.
- Par ailleurs, Immobel discute proactivement de l'affectation des charges d'urbanisme à payer. Dans le projet **A'Rive**, elles seront dédiées à un projet d'école dans le quartier.
- Sur la base de sa connaissance du territoire et en co-création avec les autorités locales, Immobel inclut dans sa demande de permis des propositions proactives pour que ces taxes soient affectées à des fonctions d'intérêt public.



B. POUR LA COMMUNAUTÉ

3. Inclusion sociale

Nos engagements

Un impact positif pour les communautés locales passe par le soutien aux groupes vulnérables, notamment en aidant les acteurs économiques qui s'engagent en faveur de l'insertion socioprofessionnelle et de la lutte contre la pauvreté. Nous travaillons avec nos fournisseurs, prestataires de services et locataires pour appuyer et accompagner ces actions. Ce soutien passe notamment par notre Fonds Social Immobel, qui représente jusqu'à 1 % de notre revenu net chaque année et qui aide les associations à but non lucratif et les acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS). Il s'agit d'organisations et d'associations œuvrant notamment dans les domaines de la santé, de la culture et de l'inclusion sociale.

Nous allons en outre mettre au point une feuille de route pour l'inclusion et définir un objectif réaliste de mixité sociale dans nos développements et de mise à disposition d'une offre résidentielle pour des groupes spécifiques (logements sociaux, étudiants, personnes âgées, etc.).

Projets clés et exemples

En 2021, Immobel a soutenu financièrement plusieurs associations professionnelles bruxelloises actives dans le domaine de l'éducation et de la jeunesse. Parmi ces associations, citons : ToekomstATELIERdelAvenir (TADA, voir magazine), Calame ASBL (une association qui soutient les jeunes dans leur parcours scolaire), Youth Start (qui offre une formation aux jeunes ayant un projet d'avenir), VUB Kinderuniversiteit (un projet qui donne aux enfants la chance d'entrer en contact avec la science et la recherche dès leur plus jeune âge) et Schola ULB (qui soutient les élèves en difficulté afin d'éviter le décrochage scolaire).

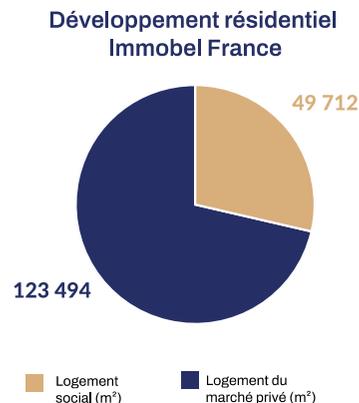
Outre son soutien à des acteurs de l'intégration sociale, Immobel épaulé également des organisations et associations actives dans le domaine de **la culture et de la santé**.

En 2021, Immobel France a rejoint l'association Tout le monde contre le cancer, dont la démarche et la cause, notamment le soutien aux enfants, nous tiennent particulièrement à cœur. En fin d'année, nous avons participé à l'opération « 100 Noëls dans 100 hôpitaux », visant à apporter un peu de joie et de

magie aux 4 000 enfants malades hospitalisés et à leur permettre de vivre un Noël féerique, presque comme à la maison.

Logements sociaux

En France, la situation (liées aux quotas) des logements sociaux montre qu'une participation du secteur privé dans le développement de ce type de logements peut contribuer à répondre aux problèmes de pénurie. Immobel prévoit des logements sociaux dans la plupart de ses projets résidentiels, aidant ainsi les autorités locales à atteindre les objectifs légaux. **En France, 29 % de la part résidentielle de notre portefeuille consiste en la construction de logements sociaux.**



Dans ce même contexte, Immobel France se conforme également aux règles imposées par les **plans locaux d'intégration** et tâche de faire systématiquement appel à des personnes en insertion professionnelle sur chacun de ses sites.

Dans le cadre de son programme d'inclusion, Immobel examinera, avec les fédérations immobilières des pays où il est présent, comment développer davantage les partenariats public-privé en matière de construction de logements conventionnels et sociaux. Notre projet résidentiel **Universalis Park, à Bruxelles**, est un excellent exemple de cette démarche sociale : Immobel y développera 32 logements sociaux,

qui seront acquis par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), l'institution régionale bruxelloise pour le logement social.

Éléments de rapport

En 2021, le Groupe Immobel a aidé (notamment via le **Fonds Social**) plus de 25 structures à concrétiser leurs projets associatifs et civiques.



Nos engagements

Immobel s'engage à réduire ses émissions de gaz à effet de serre. Pour ce faire, il se basera sur un premier bilan carbone du Groupe (Scopes 1/2/3) et élaborera une feuille de route applicable à toutes ses activités.

Dans le cas du **carbone opérationnel** (lié à l'énergie) de nos opérations, nous élaborerons une feuille de route devant mener à la neutralité carbone des secteurs tertiaire et résidentiel.

La quantité d'énergie renouvelable produite sur site sera mesurée et consignée chaque année.

Quant au **carbone intrinsèque** (lié aux matériaux), nous mesurerons en 2022 notre performance réelle sur l'ensemble du portefeuille et définirons une feuille de route alignée sur une série de références et de benchmarks internationaux, tels que : le World Green Building Council, le Royal Institute of British Architects, le Carbon Heroes Benchmark Programme (Europe et monde), le projet E+C- en France de l'ADEME en préparation de la future législation RE2020, le World Business Council on Sustainable Development (WBCSD) et le Groupe Arup.

Projets clés et exemples

BUREAUX/PROJETS MIXTES EXEMPTS D'ÉNERGIE FOSSILE

- Le **projet Brouck'R** (41 000 m² — usage mixte — demande de permis en cours, à Bruxelles) utilisera un système d'énergie géothermique qui permettra au bâtiment d'être exempt d'énergie fossile.
- Le **projet Lebeau** (36 200 m² — usage mixte — demande de permis en cours, à Bruxelles) utilisera une installation géothermique ouverte qui sera reliée à des panneaux solaires et des pompes à chaleur pour une énergie propre et moins chère, ce qui en fera un bâtiment totalement exempt d'énergie fossile.
- Le **projet OXY** (62 100 m² — usage mixte — demande de permis en cours, à Bruxelles) est un concept résolument tourné vers l'avenir qui sera exempt d'énergie fossile.
- Le **projet MULTI** (45 800 m² — bureaux — en construction, à Bruxelles) sera le premier immeuble de bureaux neutre en carbone en service à Bruxelles.
- Le **projet ISALA** (33 000 m² — bureaux — demande de permis en cours, à Bruxelles) deviendra un bâtiment à énergie positive avec une consommation d'énergie primaire de -0,1 kWh/m².

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE POUR LES DÉVELOPPEMENTS RÉSIDENTIELS

- Le **projet d'Épinay-sur-Orge** (3 800 m² — site résidentiel — en construction, en France) prévoit l'installation de pompes à chaleur et de panneaux solaires dans tous les logements collectifs (44 logements — bâtiments A et B).
- Le **projet Panorama** (58 100 m² — projet résidentiel — demande de permis en cours, à Bruxelles) sera exempt d'énergie fossile grâce à une combinaison de pompes à chaleur air-eau et de panneaux solaires.
- Chaque nouveau développement en phase de conception analysera la possibilité d'utiliser ces énergies renouvelables. La troisième phase du projet O'Sea (33 600 m² — site résidentiel — en construction à Ostende, Belgique) a également évolué vers un bâtiment exempt d'énergie fossile grâce à un accumulateur de chaleur souterrain combiné à des pompes à chaleur.

Carbone intrinsèque (matériaux) Dans le cadre de nos développements et afin de réduire les émissions de CO₂ liées à l'utilisation des matériaux (carbone intrinsèque), nous privilégions également les rénovations. Des analyses de cycle de vie sont réalisées afin d'optimiser les choix de matériaux et de réduire l'impact du CO₂.

Le bâtiment **MULTI**, qui deviendra le siège d'Immobel dès 2022, affiche un carbone intrinsèque de 181 kg CO₂/m² sur 60 ans (la norme actuelle sur le marché étant d'environ 1 000 kg CO₂/m²) et ne produit aucune émission de carbone. Le projet **ISALA**, situé dans le quartier européen de Bruxelles (en attente de permis), vise un carbone intrinsèque de maximum 220 kg d'équivalent CO₂/m² sur 60 ans.

Pour y parvenir, le projet ISALA (33 000 m² — bureaux — demande de permis en cours, à Bruxelles) conservera plus de la moitié du bâtiment, réutilisera des matériaux du site actuel et des matériaux provenant d'autres projets, maximisera l'utilisation de bois lamellé-croisé dans les nouvelles structures et utilisera des matériaux biosourcés (38 %) et recyclés (24 %).

Voici d'autres exemples où le processus de conception basé sur l'analyse du cycle de vie a conduit à l'intégration de constructions en bois (lamellé-croisé) :

Le projet **MAMER** (13 800 m² — site résidentiel — en cours de conception, au Luxembourg), qui proposera une gamme de maisons unifamiliales et de résidences conçues pour répondre aux besoins de toutes les générations. Le projet intégrera environ :

- 1 400 m³ de revêtement de sol en bois lamellé-croisé (de 20 cm d'épaisseur)
- 1 500 m³ de revêtement mural en bois lamellé-croisé (de 12 cm d'épaisseur)

Le projet **River Place** (7 900 m² — projet résidentiel — en cours de conception, au Luxembourg), qui prévoit une façade en bois de 5 850 m².

Convention entre Immobel France et GRDF

En 2021, Immobel France et GRDF ont signé une convention de partenariat à travers laquelle ils s'engagent à développer en Île-de-France des programmes immobiliers innovants, qui accélèrent la transition énergétique des bâtiments et placent la qualité au cœur de la construction neuve en expérimentant de nouvelles solutions de chauffage.

Cette convention poursuit un double objectif : d'abord, promouvoir les solutions innovantes liées au gaz naturel et au gaz vert à l'échelle du bâtiment ; ensuite,

participer à la création de logements durables, dans un contexte marqué par un risque accru de pénurie et d'augmentation du coût des énergies fossiles.

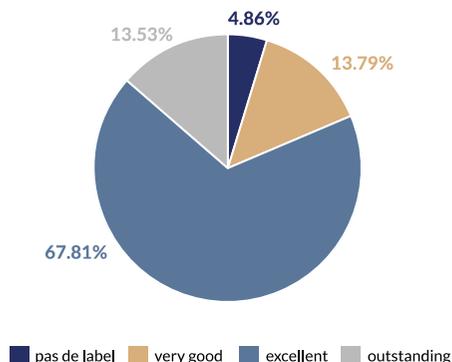
Rapports

CERTIFICATIONS

Le nombre de projets (conception — permis — construction) en cours de certification BREEAM représente :

- 30 % du portefeuille global exprimé en mètres carrés
- 95 % du portefeuille de bureaux exprimé en mètres carrés

Niveau de certification BREEAM de nos projets de bureaux



Certains de ces projets recevront également une certification complémentaire HQE (principalement en France) et/ou DGNB.

Le secteur résidentiel est moins soumis à une culture de certification de la performance énergétique. Ainsi, les projets résidentiels, bien qu'ils respectent les engagements ESG d'Immobel, ne sont pas, par définition, soumis à un programme de certification. Par ailleurs et au cas par cas, des programmes de certification locaux peuvent être appliqués (NF habitat, Label E+C-, habitat et environnement). À titre

d'exemple, 50 % des projets (exprimés en mètres carrés) en France visent la certification HQE de NF habitat.



Nos engagements

Immobel souhaite se positionner comme un acteur immobilier capable de valoriser les ressources architecturales, humaines et matérielles locales, en vue de limiter l'extraction de matières premières et de maximiser l'ancrage local.

À cette fin, tous les projets de rénovation en phase de conception seront soumis à un inventaire de réemploi afin d'optimiser la réutilisation et le recyclage valorisant des matériaux provenant du site et d'ailleurs.

Sur la base de mesures réelles (rénovation vs neuf), nous augmenterons également progressivement les rénovations. Dans le cas des nouvelles constructions, nous optimiserons la quantité de matériaux réutilisés, recyclés et sains sur la base des déclarations environnementales des produits et en procédant à des analyses du cycle de vie.

Projets clés et exemples

En adoptant une logique circulaire dans la définition de ses programmes, Immobel entend maximiser la réutilisation des matériaux sur ses chantiers.

L'analyse du cycle de vie (ACV) du projet **ISALA** a révélé que les faux planchers des bureaux participaient largement à l'impact environnemental des matériaux de construction. C'est pourquoi l'équipe examine les possibilités de réemploi de ces planchers dans le bâtiment même ou dans d'autres bâtiments, conformément au programme de minage urbain développé par Immobel. Par ailleurs, le revêtement de façade (pierre naturelle) d'une partie du bâtiment démolie sera réutilisé pour le revêtement du nouveau bâtiment. Enfin, une grande partie des matériaux intérieurs ou du mobilier fixe inventoriés, comme les portes ou encore les toilettes, est elle aussi potentiellement réutilisable.

Dans le cadre de la rénovation et du réaménagement du bâtiment **MULTI**, 89 % des matériaux sur site sont conservés. De plus, environ 2 % des matériaux réutilisés dans le projet sont issus du minage urbain, la plupart provenant de sites extérieurs.

Pour le projet **Tati Barbès**, la proposition retenue dans le cadre du concours « Réinventer Paris » préserve au mieux l'identité du bâtiment, puisqu'elle prévoit le moins de démolition possible et conserve 65 % des sols et 84 % des façades existantes. Le bâtiment haussmannien est ainsi intégralement préservé.

Le site de **l'Îlot Saint-Roch à Nivelles** (31 500 m² — projet résidentiel — en construction, en Belgique) illustre parfaitement la volonté de conserver autant que possible les matériaux existants sur le site. Le bâtiment industriel étant situé sur une parcelle entièrement remblayée par le passé, les travaux d'excavation ont mis au jour de nombreux blocs de béton et de maçonnerie. En outre, l'aménagement de l'Îlot Sain-Roch a nécessité la démolition des entrepôts existants, ce qui a permis de reconstituer des gravats recyclés et de les utiliser pour la construction de sous-fondations pour les routes et bâtiments futurs.

De même, à **Bussy-Saint-Georges** (7 300 m² — projet résidentiel — en construction, en France), les matériaux de démolition ont été utilisés pour créer les routes du chantier (en utilisant du béton concassé).



Nos engagements

Les activités d'Immobel contribuent à l'amélioration des conditions de vie des espèces animales et végétales en milieu urbain. Ainsi, la proximité de la nature et du vivant devient une composante essentielle de la qualité de vie des populations.

Immobel va continuer à développer son approche d'intégration de la biodiversité dans toutes ses activités en l'utilisant comme force motrice tout au long du cycle de vie d'un bâtiment ou d'un développement. Nous sommes convaincus que **la crise de la biodiversité et la crise climatique sont profondément liées et qu'elles doivent être appréhendées conjointement**. Cette approche permettra à Immobel de devenir un partenaire actif et favorable à l'amélioration de la résilience et de la

résistance au changement climatique de nos villes et communautés, en associant les objectifs d'amélioration de la biodiversité et de réduction/capture du CO₂.

Nous développerons une méthode de mesure de la qualité et de la diversité de l'habitat (dans le prolongement du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), qui se concentre uniquement sur la surface). L'outil se concentrera sur la valeur de la biodiversité (habitats naturels/écosystèmes), la valeur environnementale (atténuation des îlots de chaleur urbains, stockage du CO₂, filtration de l'air, infiltration de l'eau, etc.) ainsi que sur l'expérience de l'utilisateur.

Quant à l'ambition globale de limiter les constructions sur des surfaces agricoles ou naturelles, nous élaborerons une feuille de route « zéro artificialisation nette ».

Projets clés et exemples

Le **projet Oxy** (62 100 m² — usage mixte — demande de permis en cours, à Bruxelles) est un exemple de la manière dont Immobel entend augmenter **le niveau de biodiversité dans une zone urbaine très dense**. Le jardin principal s'étendra sur la totalité des esplanades publiques, du haut de l'escalier d'accès jusqu'à l'extrémité de la terrasse, face à l'opéra. Les aménagements prévoient un total de 2 256 m² de plantations jusqu'au quatrième étage, répartis comme suit : 920 m² de surfaces intensives et 1 336 m² de surfaces extensives.

En 2021, Immobel s'est vu accorder le permis de lotir pour le développement d'un tout nouveau quartier vert à **Tielt** en Belgique (un projet résidentiel de 30 000 m² comprenant 106 maisons et 88 appartements). Ce projet illustre parfaitement comment Immobel développera la biodiversité de ses futurs projets résidentiels périurbains. Le site du projet de Tielt est conçu pour s'intégrer dans un réseau écologique. Le cadre de verdure prévu par le projet placera les bâtiments entre deux lieux d'intérêt environnemental. Le projet prévoit la création d'un parc de plus de 49 000 m², composé d'une prairie extensive (> 33 000 m²) et d'une prairie intensive (> 16 000 m²).



Nos engagements

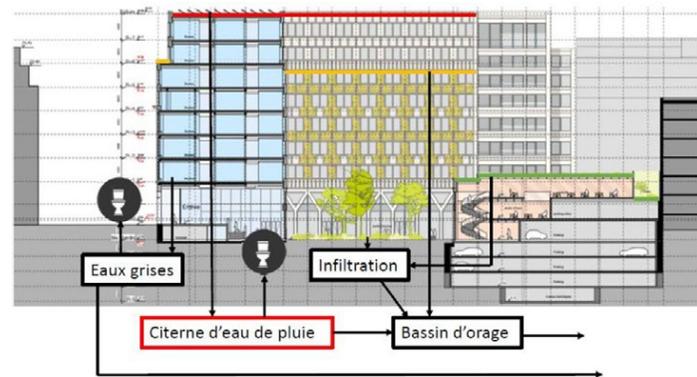
Les activités d'Immobel s'inspirent du cycle naturel de l'eau et permettent une utilisation modérée des ressources en eau. Elles visent à maximiser l'utilisation circulaire de l'eau, en relation avec les milieux naturels.

Projets clés et exemples

ISALA

Dans le cadre du projet **ISALA**, diverses mesures sont mises en œuvre pour réduire la demande en eau (potable) du bâtiment. Tout d'abord, les équipements ont été sélectionnés de manière à réduire significativement la consommation d'eau du bâtiment. Ensuite, une distinction est faite entre les équipements nécessitant de l'eau potable et ceux qui n'en ont pas besoin, afin de maximiser l'utilisation des eaux de pluie et des eaux grises et de diminuer fortement la consommation d'eau potable.

L'eau de pluie tombant sur le toit le plus élevé du bâtiment est collectée dans une citerne d'eau de pluie de 170 m³ située au sous-sol du bâtiment. Quant aux eaux grises, les eaux des douches et des éviers seront collectées dans une citerne séparée et réutilisées pour les toilettes.



MONTÉVRAIN

Lorsqu'il conçoit ses bâtiments, Immobel prévoit l'installation de sorties d'eau pensées pour réduire la consommation de cette ressource. Ainsi, dans le projet de Montévrain, des robinets spéciaux permettant de limiter la consommation d'eau des logements seront installés. De plus, chaque logement disposera d'une citerne d'eau de pluie de 350 litres, permettant aux résidents d'arroser leurs plantes ou potagers.

UN RESEAU DE NOUES ET DE BASSINS PAYSAGERS

Nos projets résidentiels périurbains se distinguent aussi par leur conception axée sur le renforcement de la biodiversité ainsi que par la création d'un réseau de noues et de bassins paysagers à vocation écologique.

Les sites de **Tielt et Mamer** sont conçus pour faciliter la gestion des eaux de pluie, notamment grâce aux noues, des bassins de rétention d'eau utiles en cas de fortes pluies et spécifiquement lors des orages. Ces bassins ont une double utilité : d'abord, ils temporisent le débit des eaux de pluie dans les réseaux d'écoulement urbains souvent mis sous pression ; ensuite, ces bassins étant ouverts sur l'extérieur, ils représentent une source d'eau pour la biodiversité environnante.



D. ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS ET DES PARTENAIRES

L'excellente qualité des espaces créés par Immobel ne serait pas possible sans le professionnalisme et l'humanité de ses collaborateurs. C'est pourquoi Immobel s'engage à créer un lieu de travail sain pour tous ses collaborateurs, un environnement qui stimule l'intérêt et la créativité de chacun et offre des opportunités de formation et de sensibilisation aux grands enjeux déterminants pour le futur de nos métiers : l'évolution de la demande et des besoins de nos clients et l'impératif environnemental.



D. ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS ET PARTENAIRES

1. Culture de durabilité

La vision d'Immobel

Les collaborateurs d'Immobel participent à l'ambition du Groupe de créer des projets urbains ayant un impact positif. Le Groupe porte une attention particulière à la formation et au développement des compétences.

Exemples clés et principaux chantiers

FORMATION « AU PAIR » BELGIQUE

Promue au sein des équipes techniques et de développement, la formation « Au Pair » donne l'opportunité à un groupe de collègues d'échanger et de progresser. La formation permet de soutenir l'intégration des nouveaux arrivants, mais aussi de partager les principales évolutions du métier en matière de programmation, de développement et de durabilité.

LEARN AT LUNCH BELGIQUE

Un repas offert aux équipes leur permettant de renforcer leur compréhension d'un sujet d'actualité du secteur, et ce, dans un contexte convivial. Les collaborateurs d'Immobel présentent un sujet d'actualité et ses implications concrètes dans les projets menés par Immobel. Une occasion de formation, de valorisation et d'appropriation des principaux projets du groupe.

TESTS DE QUALITÉ FRANCE

Avant la livraison des logements, Immobel France organise une séance pour tester la qualité des équipements et des aménagements qui seront livrés. Les collaborateurs sont invités à se porter volontaires et une dizaine d'entre eux sont sélectionnés pour se rendre sur place afin de vérifier la qualité du produit. Cette démarche permet de maximiser la satisfaction des clients. Elle est aussi un véritable exercice de *team building* et une expérience de formation pour certains collaborateurs qui n'ont pas l'habitude d'assister aux opérations.



D. ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS ET PARTENAIRES

2. Diversité et inclusion

La vision d'Immobel

Immobel renforce son engagement contre toute forme de discrimination à l'égard des travailleurs, des candidats ou des partenaires et favorise la diversité au sein des équipes et de la direction.

Engagements et objectifs

- Soutenir l'intégration professionnelle des jeunes et des personnes handicapées
- Atteindre une représentation paritaire hommes/femmes au sein des comités de direction nationaux et du Groupe
- Lutter contre les inégalités de genre

Exemples clés et principaux chantiers

IMMOBELLES LUXEMBOURG

Au Luxembourg, une campagne interne de sensibilisation à l'égalité des sexes, à travers la narration d'expériences professionnelles féminines chez Immobel.



D. ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS ET PARTENAIRES

3. Lieu de travail sain

La vision d'Immobel

Immobel construit une organisation favorable au développement et à la santé des personnes et du Groupe. Cette attention à la santé, à la sécurité et à la qualité des conditions de travail s'applique à l'ensemble de sa chaîne de valeur.

Engagements et objectifs

- Réaliser une enquête interne annuelle

Exemples clés et principaux chantiers

SPORTS D'ENTREPRISE

Un partenariat avec une salle de sport (Lux) pour faciliter la pratique du sport et l'initiative ImmoRUN constituent des opportunités de *team building* afin d'encourager un mode de vie sain.

SOUTIEN AUX COLLABORATEURS BELGIQUE

Des visites médicales complémentaires et des ateliers de préparation à la retraite sont proposés aux collaborateurs de plus de 45 ans.

DES MOMENTS CONVIVIAUX POUR FAVORISER LE DIALOGUE

Des petits déjeuners et des afterworks sont organisés régulièrement, tant dans les locaux d'Immobel qu'à l'extérieur.





D. ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS ET PARTENAIRES

4. Écosystème

La vision d'Immobel

Immobel poursuit des engagements ambitieux avec le soutien de partenaires, d'autorités locales, d'architectes, d'entreprises, d'associations, etc. et partage son expérience par des visites de sites, des publications et des interventions auprès d'organismes professionnels ou de parties prenantes.

Engagements et objectifs

- Mettre en place un comité de parties prenantes
- Consolider une procédure d'achat responsable
- Établir une charte de chantier responsable
- Promouvoir des groupes de travail avec des partenaires sur des sujets prioritaires (espaces publics, santé urbaine)
- Réaliser des hackathons en partenariat avec des établissements d'enseignement supérieur
- Adhérer et participer à l'activité de groupes de travail thématiques (Business4Biodiversity, Plan Bâtiment Durable, etc.).

Exemples clés et principaux chantiers

Immobel participe à plusieurs groupes de travail thématiques, à l'échelle nationale et internationale.



PROPTECHLAB

La Communauté belge des innovateurs de la chaîne de valeur immobilière, qui vise à favoriser l'innovation dans la construction et l'immobilier et à faciliter la transformation numérique du secteur, pour un avenir durable.



UPSI-BVS

UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER (UPSI)

L'Union professionnelle du secteur immobilier représente les principaux promoteurs-constructeurs, développeurs et investisseurs immobiliers de Belgique auprès des autorités fédérales et régionales, collabore avec les pouvoirs publics et leur donne des conseils. Immobel est également partenaire de YUB - Young UPSI BVS, le réseau des jeunes talents de l'immobilier (25-35 ans) en Belgique.



MADASTER

MADASTER

LE CADASTRE DES MATÉRIAUX

Immobel est partenaire de la start-up Madaster, qui réalise un inventaire du patrimoine immobilier existant sur le territoire de la région bruxelloise. Cette plateforme en ligne répertorie les bâtiments et les matériaux et produits qu'ils contiennent. Chaque bâtiment devient ainsi un élément d'une base de données de matériaux. L'amélioration de la connaissance du patrimoine est une étape clé pour réduire l'empreinte matérielle des activités de construction.



Urban Land Institute

URBAN LAND INSTITUTE (ULI)

L'ULI est le plus ancien et le plus vaste réseau au monde d'experts pluridisciplinaires de l'immobilier et de l'aménagement du territoire. La présidence européenne du réseau est assurée par Marnix Galle, CEO du Groupe Immobel. Plusieurs collaborateurs sont membres du réseau de jeunes talents de l'ULI.



UP4NORTH

Immobel est membre de l'association, qui prône le développement du quartier nord de Bruxelles.. Ce projet vise à recréer de la diversité en réunissant des grandes entreprises et des start-up, des groupes culturels et associatifs, des résidents et visiteurs, ainsi que des acteurs locaux, nationaux et internationaux.



ASBL BIESTEBROECK

Immobel participe au travail de l'association, qui vise à rassembler toutes les parties prenantes pour prototyper le nouveau quartier de Biestebroeck.



FONDS QUARTIER EUROPÉEN

Immobel est membre du comité de direction du Fonds Quartier Européen, qui réunit tous les intérêts publics et privés pour le développement harmonieux du quartier européen de Bruxelles et qui veille à défendre l'intérêt général par la concertation et la coordination des actions.



CHARTRE POUR L'OCCUPATION TEMPORAIRE ET TRANSITOIRE DE LA VILLE DE PARIS

Immobel est signataire de la Charte pour l'occupation temporaire et transitoire de la Ville de Paris, qui vise à promouvoir auprès du secteur immobilier le recours à des pratiques d'urbanisme temporaire et transitoire dans le développement urbain et immobilier.

Rapport DE GESTION



RAPPORT DE GESTION

Mesdames et messieurs

Nous avons le plaisir de présenter notre rapport d'activité 2021.

Immobel a clôturé ses résultats annuels au 31 décembre, 2021.

Forte reprise au cours du deuxième semestre, pipeline au plus haut historique. Immobel maintient sa politique de dividende.

Immobel a réalisé de très bons résultats et a assuré une croissance substantielle de son chiffre d'affaires. Le bénéfice net du Groupe est passé de 33,3 millions d'euros en 2020 à 92,2 millions d'euros en 2021. Le rendement sur capitaux propres (ROE) a atteint 19%, une performance largement supérieure à l'objectif de la société, fixé à 15%. L'EBITDA a doublé, passant de 52,8 millions d'euros à 103,8 millions d'euros.

L'acquisition de plusieurs projets de premier plan a soutenu la croissance du portefeuille sous-jacent d'Immobel, qui était de 5,1 milliards d'euros en 2020 et s'élevait à 5,5 milliards d'euros à la fin de 2021. Ces acquisitions ont en outre contribué à alimenter un pipeline de projets prometteur.

Au vu de ces bons résultats, Immobel s'est engagé à augmenter son dividende de 10 %, portant le dividende de 2021 à 3,05 euros par action.

FAITS FINANCIERS MARQUANTS

- Le bénéfice net du Groupe a presque triplé, passant de 33,3 millions d'euros en 2020 à 92,2 millions d'euros en 2021. L'EBITDA a doublé pour atteindre 103,8 millions d'euros (52,8 millions d'euros en 2020).
- Le dynamisme de l'activité sur le marché des bureaux a été assuré grâce à la poursuite de la tendance à la réduction et à la modernisation des espaces, avec un accent clair sur la durabilité. Les ventes résidentielles ont été soutenues par des marchés robustes, alimentés par la hausse des prix et un déséquilibre structurel entre l'offre et la demande.

ÉVÉNEMENTS COMMERCIAUX

- À Bruxelles, Immobel et Whitewood ont entièrement loué le projet de développement de bureaux MULTI (45.800 m²), avec une durée moyenne pondérée (WALT¹) d'environ 12 années.
- En France, Immobel s'est associé à des investisseurs institutionnels de renom, Goldman Sachs Asset Management et Pictet Alternative Advisors, pour des acquisitions stratégiques à Paris.
- À Bruxelles, Immobel a été sélectionné par Proximus comme candidat privilégié pour conclure

¹ Weighted average lease term.

- Obtention de permis pour une valeur de vente de 892 millions d'euros en 2021, contre 506 millions d'euros en 2020. Ce chiffre inclut les permis définitifs, qui représentent une valeur de vente de 580 millions d'euros, contre 315 millions d'euros en 2020.
 - La position de croissance future a été renforcée au moyen de nouvelles acquisitions stratégiques en Belgique, en France et au Luxembourg, pour un montant de 560 millions d'euros en valeur de vente. Cela porte la valeur brute de développement (GDV – Gross Development Value) totale du portefeuille à 5,5 milliards d'euros.
 - La stratégie de croissance s'appuie sur un bilan robuste, avec une trésorerie de 273 millions d'euros et un ratio d'endettement de 52,9% à la fin de l'année.
 - Augmentation du dividende pour la cinquième année consécutive en ligne avec la politique de dividende. Cette année, l'augmentation est de 10%, soit un dividende de 3,05 euros par action.
- un accord sur la vente, la cession-bail et le réaménagement du siège de Proximus.
 - En Espagne, Immobel a fortement progressé dans les procédures d'urbanisme nécessaires à la construction du Four Seasons Marbella Resort2.
 - Au Luxembourg, Immobel a signé un accord avec TotalEnergies pour l'acquisition de leur siège luxembourgeois situé à la Route d'Esch.
 - Immobel a posé les bases du lancement d'Immobel Capital Partners3 au Royaume-Uni, renforçant ainsi de manière significative son activité européenne de gestion d'investissements.
 - Immobel a défini sa stratégie globale de durabilité basée sur 13 thèmes liés aux objectifs de développement durable des Nations Unies.

I. Business development (art. 3:6 §1, 1° et art. 3:32, 1° du code des sociétés et des associations, ci-après “csa”)

A. Groupe Immobel – business

A) Finances – Le bénéfice net du Groupe a presque triplé

Le tableau ci-dessous présente les chiffres consolidés principaux pour l'exercice fiscal 2021 (en millions d'euros) :

Résultats	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Revenus opérationnels	392,8	375,4	5%
EBITDA	103,8	52,8	97%
Bénéfice net - part du Groupe	92,2	33,3	177%
Bénéfice net par action (EUR/action)	9,25	3,58	158%
ROE	18,7%	7,8%	140%

Bilan	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Stock	1 261,9	1 140,8	11%
Capitaux propres	571,6	491,9	16%
Dettes nettes	593,3	603,9	-2%
Valeur brute de développement (en milliards d'euros)	5,5	5,1	8%

² Pour plus d'informations : <https://www.immobelgroup.com/fr/actualites/immobel-sapprete-a-developper-le-complexe-four-seasons-a-marbella-suite-a-lapprobation>

³ Pour plus d'informations : <https://www.immobelgroup.com/fr/actualites/immobel-lance-immobel-capital-partners-sous-la-direction-de-duncan-owen>

En 2021, le bénéfice net du Groupe a augmenté de 177% pour s'établir à 92,2 millions d'euros. Le rendement des capitaux propres, qui s'élève à 19%, est bien supérieur à l'objectif de 15% fixé par la société. L'EBITDA a augmenté de 97% pour atteindre 103,8 millions d'euros. La valeur brute de développement (GDV) du portefeuille de la société a enregistré une hausse de 8%, passant de 5,1 milliards d'euros en 2020 à 5,5 milliards d'euros en 2021, tandis que l'inventaire sous-jacent a progressé de 11% pour atteindre 1,3 milliard d'euros, stimulés par les nouvelles acquisitions réalisées en 2021. La dette nette est restée stable, car les dettes supplémentaires contractées pour les nouvelles acquisitions ont été compensées par les flux de trésorerie opérationnels générés en 2021. Le ratio d'endettement s'en trouve amélioré : il était de 52,9 % à la fin de 2021 (contre 57 % à la fin de 2020).

Forte prise d'occupation sur les marchés résidentiel et commercial

Les ventes résidentielles ont été soutenues par des marchés solides caractérisés par le déséquilibre structurel entre l'offre et la demande, ce qui a entraîné une hausse des prix des projets résidentiels. Les ventes proviennent principalement d'O'Sea et d'Immobel Home (Belgique), d'Eden (Allemagne), et de Fort d'Aubervilliers (îlot A), de Bucolia et de Montévrain (France). L'impact de la pandémie sur le mode de vie de la population et les emplacements qu'elle privilégie pour s'y installer a continué de se traduire par une forte demande de résidences secondaires et périurbaines.

L'année 2021 a également été marquée par une importante activité de location et d'investissement au sein de notre division bureaux. La vente de l'immeuble « Commerce 46 », certifié BREEAM « Outstanding » et neutre en carbone, à Allianz, et la vente de l'immeuble « Möbius II », bâtiment « smart » et certifié BREEAM « Excellent », à l'État belge (plus tôt que planifié) ont largement contribué à la réalisation d'un bénéfice net robuste. Deux contrats de location ont été signés : l'un pour une durée de 12 ans avec TotalEnergies et l'autre pour 9 ans avec une institution financière américaine de premier plan pour son nouveau siège belge au sein du bâtiment MULTI, le premier immeuble de bureaux neutre en carbone à Bruxelles. Ces transactions illustrent clairement la vue des investisseurs et des occupants sur le marché des bureaux après la pandémie. Nous constatons toujours plus de signes d'une tendance à la réduction et à la modernisation des espaces, ainsi qu'un intérêt croissant pour la durabilité, le bien-être et la flexibilité des modes de travail, autant de domaines dans lesquels Immobel a fait ses preuves.

Amélioration du taux d'obtention de permis

L'activité d'obtention de permis s'est améliorée en 2021 par rapport à 2020, même si la société a encore été confrontée à des retards pour certains de ses projets résidentiels. Au cours de l'année, Immobel a obtenu des permis pour une valeur de vente de 892 millions d'euros, contre 506 millions d'euros en 2020. En 2021, la valeur de vente totale des permis définitifs se montait à 580 millions d'euros, contre 315 millions d'euros en 2020.

En Belgique, Immobel s'est vu octroyer un permis d'une valeur de vente de 103 millions d'euros pour le projet résidentiel Îlot Saint-Roch. En collaboration avec Dumobil, Immobel a obtenu un permis d'urbanisme pour le développement de 200 unités à Tielt, équivalant à une valeur de vente de 65 millions d'euros. À Éghezée près de Namur, Immobel développera un nouveau quartier résidentiel durable comprenant 168 unités résidentielles (dont 118 maisons et 50 appartements), pour une valeur de vente de 57 millions d'euros.

En France, les permis octroyés concernent notamment le projet de bureaux Montrouge à Paris, d'une superficie de 8.700 m², le projet résidentiel Montévrain, d'une valeur de vente de 19 millions d'euros, et le projet résidentiel Bucolia, d'une valeur de vente de 54 millions d'euros.

La Valeur Brute de Développement de 5,5 milliards d'euros comme plateforme solide pour la poursuite de la croissance d'Immobel

Immobel a fait progresser sa valeur brute de développement de plus de 8 % en acquérant des actifs d'une valeur de vente de 560 millions d'euros, qui constitueront un solide pipeline d'opportunités pour la suite. La Valeur Brute de Développement de l'entreprise s'établissait ainsi à 5,5 milliards d'euros fin 2021.

À Paris, Immobel s'est associé à deux investisseurs institutionnels de renom. Avec Goldman Sachs Asset Management, le développeur immobilier a acquis un immeuble commercial et de bureaux à usage mixte de qualité supérieure dans le centre de Paris. Avec Pictet Alternative Advisors, le développeur a acquis un immeuble de bureaux situé dans le quartier de l'Opéra à Paris, ce qui constitue une opportunité majeure de réaménagement dans l'un des endroits les plus prisés de la capitale française. Immobel a en outre obtenu le contrat pour la conversion de l'immeuble emblématique Tati Barbès en logements, commerces et bureaux.

En repensant les biens immobiliers pour en changer la destination ou en introduisant des usages mixtes durables dans les développements, Immobel répond aux principaux défis des grandes villes européennes, à savoir la pénurie de logements et les défis environnementaux.

Dans le cadre de son activité de gestion d'investissements, la société a acquis l'immeuble Scorpio dans le quartier de la Cloche d'Or à Luxembourg. Immobel a par ailleurs signé un accord avec TotalEnergies concernant l'acquisition par Immobel de deux parcelles situées route d'Esch, 310-312, à Luxembourg.

En Belgique, Immobel a acquis le siège de la Sabam et le siège de TotalEnergies dans le quartier européen à Bruxelles. Les belles performances financières de l'exercice 2021 permettent à Immobel de maintenir son business plan. Au vu de ces bons résultats, Immobel s'est engagé à augmenter son dividende de 10 %, portant le dividende de 2021 à 3,05 euros bruts par action. Les éventuels retards d'obtention de permis devraient être mitigés en 2022 par le dynamisme de l'activité sur le marché des bureaux et par la forte demande qui se poursuit au sein du marché résidentiel.

Comme Immobel a une exposition limitée au marché de l'Europe de l'Est (avec seulement deux projets en Pologne), elle ne s'attend pas à ce que la guerre en Ukraine ait un impact direct sur ses activités. Cependant, la direction reste vigilante quant aux impacts indirects potentiels tels que la hausse des taux d'intérêt, l'inflation et les coûts de construction.

Un bilan solide

Immobel affiche un très bon bilan, avec 273 millions d'euros de liquidités et un ratio d'endettement de 52,9 %. En 2021, Immobel a émis avec succès des obligations vertes pour un montant de 125 millions d'euros, renforçant ainsi la stratégie ESG de la société et démontrant l'importance que les investisseurs attachent aux questions climatiques et environnementales, tout en confirmant la confiance qu'ils accordent à Immobel et à son business plan sous-jacent. La stratégie de la société reste axée sur le développement de projets avec des objectifs de durabilité ambitieux, qui contribuent à la création des villes européennes de demain.

B. Commentaires sur les états financiers consolidés

A) Indicateurs clés

CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE PAR PAYS (MEUR)

	AVANT IFRS 11	APRES IFRS 11
Belgique	273,31	162,83
Grand-Duché du Luxembourg	119,49	102,87
France	87,53	67,11
Pologne	1,83	2,06
Allemagne	44,64	44,6
Total	526,8	379,47

ETAT DU STOCK CONSOLIDE PAR PAYS (MEUR)

	AVANT IFRS 11	APRES IFRS 11
Belgique	528,51	292,87
Grand-Duché du Luxembourg	144,49	143,8
France	180,25	167,19
Pologne	70,44	34,74
Allemagne	59,03	59,03
Espagne	35,26	0,99
Total	1017,98	698,62

B) Comptes consolidés

ÉTAT CONSOLIDÉ DU COMPTE DE RESULTAT ET DES AUTRES ÉLÉMENTS DU PROFIT GLOBAL (EN MILLIERS €)

	NOTES	31/12/2021	31/12/2020
REVENUS OPÉRATIONNELS		392 815	375 390
Chiffre d'affaires	2	379 509	364 479
Autres produits opérationnels	3	13 306	10 911
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-338 312	-333 526
Coût des ventes	4	-311 066	-300 766
Frais de commercialisation	5	- 439	-1 702
Frais d'administration	6	-26 807	-31 057
CESSION D'ENTREPRISES LIÉES		25	133
Gains (Pertes) sur ventes d'entreprises liées	7	25	133
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		44 531	7 994
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	8	44 531	7 994
PROFIT OPÉRATIONNEL ET PART DANS LE RÉSULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES, NET D'IMPÔT		99 058	49 991
Produits d'intérêt		4 983	5 773
Charges d'intérêt		-6 605	-11 859
Autres produits financiers		81	1 440
Autres charges financières		-3 552	-2 649
COUTS FINANCIERS NET	9	-5 094	-7 295
PROFIT AVANT IMPÔTS		93 964	42 696
Impôts	10	-1 619	-8 650
PROFIT DE LA PERIODE		92 345	34 047
Parts ne donnant pas le contrôle		195	775
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		92 150	33 272
PROFIT DE LA PERIODE		92 345	34 047
Autres éléments du résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		- 820	2 282
Ecart de conversion		- 904	2 282
Portion effective des variations de juste valeur		84	
Autres éléments du résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats	27	57	201
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies	27	57	201
Autres éléments du résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats			
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RESULTAT GLOBAL		- 763	2 483
PROFIT GLOBAL DE LA PÉRIODE		91 582	36 530
Parts ne donnant pas le contrôle		112	964
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		91 470	35 566
BENEFICE PAR ACTION (EUR) (BASE)	11	9.25	3.58
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE)	11	9.18	3.82
BENEFICE PAR ACTION (EUR) (DILUÉ)	11	9.25	3.58
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (DILUÉ)	11	9.18	3.82

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS €)

ACTIFS	NOTES	31/12/2021	31/12/2020
ACTIFS NON COURANTS		506 259	448 370
Immobilisations incorporelles	12	246	582
Goodwill	13	43 789	43 789
Immobilisations corporelles	14	2 793	1 388
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	15	3 772	4 390
Immeubles de placement	16	173 999	197 149
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	17	156 532	106 195
Autres actifs financiers non-courants	18	1 015	175
Avances aux coentreprises et entreprises associées		101 670	76 644
Actifs d'impôts différés	19	21 292	16 369
Autres actifs non courants	20	1 151	1 689
ACTIFS COURANTS		1 178 890	982 768
Stocks	21	698 623	683 121
Créances commerciales	22	38 116	33 168
Actifs de contrats	23	117 953	57 251
Créances fiscales		1 369	3 450
Autres actifs courants	24	36 240	37 269
Avances aux coentreprises et entreprises associées		13 163	20 399
Autres actifs financiers courants		49	49
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25	273 377	148 059
TOTAL DES ACTIFS		1 685 149	1 431 137
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	26	582 919	494 490
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		571 567	491 922
Capital		97 257	97 256
Résultats non distribués		472 629	392 143
Réserves		1 681	2 524
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		11 352	2 568
PASSIFS NON COURANTS		535 104	609 602
Pensions et obligations similaires	27	996	603
Impôts différés	19	26 352	37 301
Dettes financières	25	507 596	571 139
Instruments financiers dérivés	25	160	560
PASSIFS COURANTS		567 126	327 045
Provisions	28	2 328	2 114
Dettes financières	25	359 094	180 810
Dettes commerciales	29	83 546	60 927
Passifs de contrats	30	21 969	3 896
Dettes fiscales		13 770	7 110
Autres passifs courants	31	86 419	72 188
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 685 149	1 431 137

C) Immobel SA - comptes statutaires

Résultat

Le résultat opérationnel s'élève à 6,1 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Le résultat financier s'élève à 20,1 millions 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, généré principalement par des remontées de dividendes et ventes d'actions propres.

L'exercice de Immobel s'est terminé avec un bénéfice net de 25,8 millions d'euros.

Bilan

Le bilan total s'élève à 1 045 millions d'euros et est principalement composé d'investissements financiers dans des filiales et des créances sur ces filiales (829 millions d'euros), le stock de projet directement détenu par Immobel SA (43,8 millions d'euros), d'actions propres (1,2 millions d'euros) et des équivalents en espèces et en espèces (162,9 millions d'euros).

Les fonds propres s'élèvent à 317 millions d'euros au 31 décembre 2021. Les passifs sont principalement constitués de dettes à long terme (375 millions d'euros) et de dettes à court terme (349 millions d'euros).

Répartition du résultat

Le bénéfice à allouer, compte tenu du montant reporté de l'année précédente s'élève à 143,9 millions d'euros.

Compte tenu de la politique de dividende approuvée par le Conseil d'administration et des résultats au 31 décembre 2021, le Conseil d'administration propose à l'assemblée générale des actionnaires du 21 avril 2022 de distribuer un dividende brut de 3,05 euros par action en circulation pour l'année 2021, un montant qui devrait augmenter chaque année, sous réserve de l'absence d'événements exceptionnels actuellement imprévus.

Principaux risques et incertitudes

Le Groupe Immobel 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 Immobel 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.

Immobel 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'Immobel 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'Immobel, et partant, sur ses perspectives de développement.

Immobel 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

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

Les revenus d'Immobel sont tributaires des cessions de projets immobiliers. Par conséquent, les résultats d'Immobel 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'Immobel trouvera acquéreur pour la cession de ses actifs ou que le prix de cette cession atteindra un certain niveau. L'incapacité d'Immobel à conclure des ventes peut générer des variations significatives des résultats.

La diversification menée depuis quelques années par Immobel 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 Immobel peut s'avérer inappropriée.

En ce qui concerne les investissements de développement immobilier, Immobel 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'Immobel inappropriée, avec pour conséquence des effets négatifs pour les activités, les résultats d'exploitation, la situation et les perspectives financières d'Immobel.

Immobel 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'Immobel pourraient être confrontés à des retards et d'autres difficultés.

Avant d'acquiescer un nouveau projet, Immobel 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 fruits 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. Evénements importants survenus après la clôture de l'exercice (art. 3:6 §1, 2° et art. 3:32, 2° csa)

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

III. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société (art. 3:6 §1, 3° et 3:32, 3° csa)

Jugements et estimations importants

À la connaissance des Administrateurs, il ne devrait y avoir aucune circonstance susceptible d'avoir une influence notable sur le développement de l'entreprise. En ce qui concerne la conjoncture économique liée au Covid-19 et la performance financière de l'entreprise, le conseil d'administration évalue en permanence l'hypothèse de continuité d'exploitation de l'entreprise sur la base d'un cas plancher qui est régulièrement mis à jour.

Continuité d'exploitation

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

Pour amortir ces conditions de marché, la société dispose d'une trésorerie de 273 millions d'euros à fin décembre 2021, de lignes de crédit corporate disponibles de 15 millions d'euros et d'une marge de manœuvre importante sur ses principales clauses restrictives.

Sur la base des lignes de crédit disponibles et engagées et de la trésorerie disponible et en tenant compte du cas plancher, le conseil d'administration est d'avis que la société est en mesure de maintenir l'hypothèse de continuité d'exploitation.

IV. Activités en matière de recherche & développement (art. 3:6 §1, 4° et art. 3:32, 4° csa)

En 2021, Immobel a défini sa stratégie globale de durabilité basée sur 13 thèmes liés aux objectifs de développement durable des Nations unies. Vous trouverez de plus amples informations dans le rapport ESG inclus dans ce rapport annuel.

V. Utilisation des instruments financiers (art. 3:6 §1, 8° et art. 3:32, 5° csa)

Le Conseil d'Administration confirme qu'Immobel a utilisé des instruments financiers destinés à couvrir toute hausse des taux d'intérêt.

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

A l'exception de Michèle SOEN, tous les membres du Comité d'Audit & des Risques (actuellement composé Pierre NOTHOMB⁴, Patrick ALBRAND⁵, Wolfgang de LIMBURG STIRUM⁶ et de Michèle SIOEN⁷), répondent à tous les critères d'indépendance mentionnés tant à l'art. 7:87 CSA qu'à la disposition 3.5 du Code 2021 et siègent au conseil d'administration et au Comité d'Audit & des Risques d'Immobel 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 complémentaires

Pour autant que de besoin, le Conseil d'Administration rappelle :

- qu'Immobel 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).

De plus, le conseil d'administration confirme qu'au cours de l'exercice écoulé

- il n'a pas été décidé d'augmenter le capital d'Immobel dans le cadre du capital autorisé (art. 7:203 CSA) ; et
- les ventes d'actions propres reprises ci-dessous (représentant 2,6% du capital souscrit) sont intervenues (art. 7:220 CSA) :

nombre d'actions	valeur/action	produit brut	identité acquéreur
800.000 actions	65,00 EUR	52.000.000 EUR	Placement privé ⁸
10.766 actions	65,00 EUR	699.790 EUR	senior management
100.000 actions	64,40 EUR	6.440.000 EUR	ALYCHLO NV ⁹

⁴ en qualité de représentant permanent de PIERRE NOTHOMB SRL.

⁵ en qualité de représentant permanent de Skoanez SAS

⁶ en qualité de représentant permanent de LSIM SA.

⁷ en qualité de représentant permanent de M.J.S. Consulting BV.

⁸ auquel a participé Marnix GALLE par le biais de la société A³ CAPITAL SA.

⁹ société de Marc COUCKE.

VIII. Application des procédures de conflits d'intérêts / « corporate opportunities »

Le Conseil d'Administration précise que, durant l'exercice sous revue, la procédure de conflit d'intérêts prescrite par l'article 7:96 et 7:97 CSA n'a pas du être appliquée.

La procédure relative aux "*Corporate Opportunities*" aussi n'a pas dû être mise en œuvre au cours de l'exercice examiné.

IX. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise (art. 3:6 §2 csa), comprenant le Rapport de Rémunération (art. 3:6 §3 csa) et la description des systèmes de Contrôle 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. 11 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. 12 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 4 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 Société – Comité Exécutif

A. Conseil d'Administration

Il vous sera proposé lors de l'assemblée générale ordinaire du 21 avril prochain, de vous prononcer sur le renouvellement de mandat de la société A³ MANAGEMENT BV et A.V.O. – MANAGEMENT BV pour une période de 4 ans expirant lors de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2026.

Karin KOKS – Van der SLUIJS a démissionné de son mandat de membre du Conseil d'administration et d'audit & des risques d'Immobilier au cours du dernier trimestre de 2021. En remplacement, Patrick ALBRAND a été coopté, à partir du 30 novembre 2021, par le Conseil d'Administration du 9 décembre 2021.

Il vous sera proposé lors de l'assemblée générale ordinaire du 21 avril 2022, de confirmer la nomination de Patrick ALBRAND, en sa qualité d'Administrateur indépendant au sens de l'article 7:97, § 3 et 7:87, § 1 du Code des Sociétés et Associations, qui a déclaré répondre aux critères d'indépendance.

B. Commissaire

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 15 avril 2021, la société KPMG REVISEURS D'ENTREPRISES/ BEDRIJFSREVISOREN SRL, représentée par Filip DE BOCK, en qualité de Commissaire, pour une période de 3 ans expirant lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2023, moyennant des honoraires de EUR 105.000 par an (hors frais et débours, indexables annuellement).

C. Comité Exécutif

Filip Depaz, en tant que représentant de la société Filip Depaz Consultancy BV (Chief Operating Officer - COO) a mis fin à sa mission pour la Société le 30 avril 2021 et Alexis Prevot, en tant que représentant de la société AP2L BV (Chief Investment Officer - CIO) a mis fin à sa mission pour la Société le 30 septembre 2021.

Au 31 décembre 2021, le comité exécutif était composé comme suit :

- Marnix GALLE*, Président
- Fabien ACERBIS, Managing Director Immobilier France
- Olivier BASTIN, Managing Director Immobilier Luxembourg
- Karel BREDA*, Chief Financial Officer et
- Adel YAHIA*, Managing Director Immobilier Belgium.

* Agissant pour le compte d'une société.

Nous vous demandons donc d'approuver les modalités de ce rapport et d'accorder la décharge aux Administrateurs et au Commissaire aux Comptes.

Arrêté en séance du conseil d'administration le 10 mars 2022

PIERRE NOTHOMB SRL
représentée par Pierre Nothomb
Administrateur

A³ MANAGEMENT SRL
représentée par Marnix Galle
Président du Conseil d'Administration

Déclaration **DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE**


INFINITY SHOPPING


INFINITY SHOPPING

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

En plus du respect des lois et règlements applicables, Immobel établit des standards élevés pour sa gouvernance d'entreprise. Dans ce cadre, la Société a décidé d'adopter le Code belge de Gouvernance d'Entreprise¹ publié le 17 mai 2019 (le « Code 2020 ») comme code de référence dans le sens de l'article 3 :6, §2, alinéa 1 du Code des Sociétés et Associations (le « CSA ») et de s'y conformer, à l'exception de ce qui suit et sauf modifications :

1. le Président (tel que défini au point 2.2.4 de la Charte de Gouvernance d'Entreprise, la « Charte GE »), qui n'est pas seulement membre du Conseil d'Administration, mais également du Management Exécutif (en cette qualité, il est désigné Président Exécutif, tel que défini au point 4.1 de la Charte GE) exerce les fonctions de CEO (telles que définies au point 4.2 de la Charte GE). Ce faisant, la Société s'écarte des recommandations de la disposition 3.12 du Code. Cet écart s'explique par le fait que Marnix Galle est actuellement considéré comme le mieux placé pour remplir les fonctions de Président Exécutif et de CEO, compte tenu de la position unique de Marnix Galle au sein de la Société (également en tant qu'ancien CEO d'ALLFIN avant la fusion de la Société et d'ALLFIN, notamment de ses connaissances, compétences, expérience et niveau d'ancienneté dans la Société, ainsi que de son engagement et de ses relations à long terme vis-à-vis de la Société et des actionnaires/parties prenantes de la Société. Il est donc considéré que cela est conforme aux intérêts de la Société. Par conséquent, les références ci-dessous au "*Président*" et au "*CEO*" doivent être interprétées comme se référant à la même personne ;
2. le Comité de Nomination (tel que défini au paragraphe 3.5 de la Charte GE) sera présidé par Marnix Galle qui agit à la fois comme Président et CEO de la Société (voir le point précédent). Ce faisant, la Société s'écarte des recommandations de la disposition 4.19 du Code. Cet écart s'explique par le fait que Marnix Galle dispose d'un important réseau et est considéré comme la personne la plus appropriée pour présider le Comité de Nomination ;
3. les membres non exécutifs du Conseil d'Administration ne sont pas partiellement rémunérés sous forme d'actions de la Société. En tant que tel, la Société s'écarte de la disposition 7.6 du Code. Cette déviation s'explique par le fait que les intérêts des administrateurs non exécutifs sont actuellement considérés comme suffisamment orientés vers la création de valeur à long terme pour la Société et que, par conséquent, l'émission d'actions en leur faveur n'est pas jugée nécessaire. Toutefois, la Société a l'intention de revoir cette disposition à l'avenir afin d'aligner sa gouvernance d'entreprise sur les dispositions du Code ;
4. aucun seuil minimum d'actions à détenir par les dirigeants n'a encore été fixé. Par conséquent, la Société s'écarte de la disposition 7.9 du Code. Cette dérogation s'explique par le fait que les intérêts des dirigeants sont actuellement considérés comme suffisamment orientés vers la création de valeur à long terme pour la société. Par conséquent, il n'est pas jugé nécessaire de fixer un seuil minimum d'actions à détenir par les dirigeants. Toutefois, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de Rémunération, a décidé le 10 décembre 2020 que chaque Administrateur doit acheter des actions Immobel avant l'Assemblée Générale qui se tiendra en avril 2022 pour un montant minimum de 20.000 EUR, soit la rémunération annuelle fixe pour chacun d'entre eux, et conserver les actions au moins 3 ans après l'acquisition et jusqu'à 1 an après la fin du mandat.

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 2020.

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.

Organes de décision (au 31 décembre 2021)

A. Le Conseil d'Administration

A) Composition

Nom Fonction	Date première nomination	Fin mandat	Adresse professionnelle	Mandats d'Administrateur dans d'autres sociétés cotées
Marnix GALLE ² Président Exécutif / CEO	25/09/2014	AGO 2022	Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles	Néant
Astrid DE LATHAUWER ³ Administrateur (Indépendant)	26/08/2015	AGO 2024	c/o siège social de la Société	Etablissements Fr. Colruyt - Etablissements Fr. Colruyt NV, cotée sur Euronext Bruxelles
Wolfgang de LIMBURG STIRUM ⁴ Administrateur (Indépendant)	01/01/2019	AGO 2024	c/o Ergon Capital Advisors SA/ NV, Avenue Louise 326, 1050 Bruxelles	Néant
Pierre NOTHOMB ⁵ Administrateur (Indépendant)	25/09/2015	AGO 2023	c/o Deminor SA/NV Rue Joseph Stevens 7, 1000 Bruxelles	Néant
Michèle SIOEN ⁶ Administrateur	20/12/2018	AGO 2025	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 ⁷ Administrateur (Indépendant)	28/09/2016	AGO 2022	c/o PQ Belgium SA/NV Avenue du Port 6C, 1000 Bruxelles	Financière de Tubize SA, cotée sur Euronext Bruxelles
Patrick ALBRAND Administrateur (Indépendant)	30/11/2021 ⁸	AGM 2024	c/o siège social de la Société	Néant

² Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Marnix GALLE agit en qualité de représentant permanent de la société A³ Management SRL.

³ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Astrid DE LATHAUWER agit en qualité de représentant permanent de la société ADL CommV.

⁴ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Wolfgang de LIMBURG STIRUM agit en qualité de représentant permanent de la société LSIM SA.

⁵ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Pierre NOTHOMB agit en sa qualité de représentant permanent de la société Pierre Nothomb SRL.

⁶ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Michèle SIOEN agit en sa qualité de représentant permanent de la société M.J.S. Consulting SRL.

⁷ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Annick VAN OVERSTRAETEN agit en sa qualité de représentant permanent de la société A.V.O. - Management SRL.

⁸ Sous réserve de confirmation par l'Assemblée Générale Annuelle des Actionnaires du 21 avril 2022 - en remplacement de Karin KOKS – van der SLUIJS

Lors de sa réunion du 9 décembre 2021, le Conseil d'Administration a pris acte de la démission de Karin KOKS - van der SLUIJS, en raison d'un conflit d'intérêts, en tant qu'administrateur indépendant de la Société avec effet au 30 novembre 2021, et a coopté Patrick ALBRAND en tant qu'administrateur indépendant de la Société avec effet au 30 novembre 2021.

Les « curriculum vitae » peuvent être résumés comme suit :

Marnix GALLE, 58 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 a pris, en 2014, une participation de 29 % dans Immobel, cotée en bourse sur Euronext depuis 1863. Après la fusion entre Allfin et Immobel en 2016, il est devenu président exécutif du nouveau groupe. Depuis le 1er juillet 2020, il préside l'Urban Land Institute (ULI) Europe.

Patrick ALBRAND, 66 ans, a obtenu un master en architecture à l'École des Beaux-Arts en 1980 et un master en promotion immobilière à l'Université Columbia en 1988. Il a rejoint Hines en 1995 où il a joué un rôle majeur dans la création et la supervision de la filiale française du groupe et collaboré activement au développement global ainsi qu'à la gestion des investissements de Hines France. Avant de travailler chez Hines, Patrick Albrand occupait le poste de directeur de développement chez Bouygues Real Estate à Paris (1989-1995), où il a mis sur pied diverses joint-ventures avec des investisseurs et promoteurs externes. Senior Research Associate de 1983 à 1987 au Lawrence Berkeley Laboratory de Berkeley, en Californie, il avait auparavant travaillé pour le ministère marocain de l'Intérieur (1980-1982).

Astrid DE LATHAUWER, 58 ans, est diplômée en politique internationale et en sciences diplomatiques (KU Leuven), titulaire d'une licence en histoire de l'art (RU Gand) et a obtenu un Executive MBA à Stanford, en Californie. Elle apporte plus de 30 ans d'expérience dans le domaine des ressources humaines en Belgique et à l'étranger pour des entreprises telles que Proximus, AT&T et Monsanto. Depuis 2014, elle est vice-présidente exécutive des ressources humaines et membre du comité de direction chez Ontex. Outre son mandat d'administrateur indépendant et de présidente du comité de rémunérations chez Immobel, elle siège également au conseil d'administration de Colruyt, une société de vente au détail cotée au BEL20, en tant qu'administrateur indépendant et présidente du comité de rémunérations, depuis 2011.

Wolfgang de LIMBURG STIRUM, 50 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 l'espace de vingt années, 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 la santé, les produits chimiques spécialisés, les produits industriels de niche, les services, les loisirs et les médias. Il est Managing Partner d'Ergon Capital, un fonds de private equity actif dans le segment « mid-market », qui gère un portefeuille de plus de 2 milliards EUR, qu'il a rejoint en 2005. 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 également administrateur chez Haudecoeur, Telenco, Sausalitos, Opseo, SVT, Stationary Care Group, Dental Service Group et VPK Group.

Pierre NOTHOMB, 59 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 30 ans et a exercé des mandats d'administrateur dans diverses sociétés ou associations telles que ForSettlement (Fortis), Kimbal, Imperbel, Epsilon et différentes sociétés du groupe Deminor. Il est également membre du comité d'audit d'Imperbel et du réseau de soins psychiatriques de La Ramée - Fond'Roy. Avant d'entrer chez Deminor en 1991, il a exercé la fonction de Senior Auditor chez Coopers & Lybrand (actuellement PricewaterhouseCoopers). Ensuite, il est devenu consultant financier chez Petercam Securities. Il est actuellement administrateur de la Fondation ULB et de la société SA BuildUp. En outre, il est médiateur certifié en matières civile et commerciale depuis 2022.

Michèle SIOEN, 57 ans, est titulaire d'un Master en économie. Madame Sioen a également suivi divers programmes d'études pour cadres, notamment à la Vlerick Management School. Elle est CEO de Sioen Industries, un groupe belge 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 belges cotées, dont D'leteren et Sofina, ainsi que d'associations telles que Fedustria et Vlerick Business School. Enfin, elle est également 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, 56 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. De 2010 à 2020, elle était CEO et administratrice de Lunch Garden Group. En 2020, elle a été

nommée CEO du Pain Quotidien. Elle est administratrice indépendante chez Financière de Tubize SA ainsi que chez Euro Shoe Group NV.

B) Rapport d'activités

L'article 16 des Statuts dispose que le Conseil d'Administration est convoqué par le Président du Conseil, par l'Administrateur Délégué ou par deux Administrateurs.

Le Conseil se réunit au moins quatre fois par an. Cette fréquence permet entre autres d'examiner les comptes semestriels (en septembre), annuels (en mars) ainsi que les budgets (en décembre). En outre des réunions supplémentaires peuvent être organisées à tout moment moyennant des délais de convocation raisonnables, chaque fois qu'il est jugé nécessaire ou souhaitable pour son bon fonctionnement.

En 2021, il s'est réuni à huit reprises.

B. Les Comités du Conseil d'Administration

A) Le Comité d'Audit & des Risques

Le Comité d'Audit & des Risques 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, notamment en formulant des recommandations ou des suggestions pour garantir l'intégrité du processus ;
- 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 (article 7 :99 du Code des Sociétés et Associations).

La Charte prévoit que le Comité d'Audit & des Risques 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 & des Risques 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 & des Risques dispose de suffisamment d'expertise pertinente, à savoir en matière de comptabilité et d'audit, afin qu'il puisse remplir son rôle de manière effective.

Composition (au 31 décembre 2021) :

Pierre NOTHOMB, Président,

Patrick ALBRAND⁹

Wolfgang de LIMBURG STIRUM et

Michèle SIOEN, Membres.

En 2021, le Comité d'Audit & des Risques s'est réuni quatre fois, sur convocation de son Président.

⁹ Depuis le 30 novembre 2021 en remplacement de Karin KOKS – van der SLUIJS.

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 Management Exécutif et, si approprié, sur les propositions subséquentes à soumettre par le Conseil d'Administration aux actionnaires ;
 - la rémunération des Administrateurs et des Membres du Management 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 ;
 - sur l'examen annuel des performances du Management Exécutif ;
 - sur la réalisation de la stratégie de la Société par rapport aux mesures et aux objectifs de performance ;
- présenter un rapport de rémunération au Conseil d'Administration (voir annexe) et explication de celui-ci lors de l'Assemblée Générale Annuelle des Actionnaires.

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 (au 31 décembre 2021) :

Astrid DE LATHAUWER, Présidente,

Pierre NOTHOMB et

Annick VAN OVERSTRAETEN, Membres.

En 2021, le Comité de Rémunération s'est réuni trois fois, sur convocation de sa Présidente.

C) Le Comité de Nomination

La mission du Comité de Nomination consiste à :

- établir des procédures de (re)nomination pour les membres du Conseil d'Administration et du Management Exécutif ;
- évaluer périodiquement la taille et la composition du Conseil d'Administration et soumettre des recommandations au Conseil d'Administration en ce qui concerne tout changement ;
- identifier et proposer, pour approbation par le Conseil d'Administration, des candidats pour pourvoir les postes vacants au fur et à mesure qu'ils se présentent ;
- veiller à ce que le processus de nomination et de réélection soit organisé de manière objective et professionnelle ;
- donner des conseils sur les propositions (y compris celles de la direction ou des actionnaires) concernant la (re)nomination et la révocation des Administrateurs et des membres du Management Exécutif ;
- examiner correctement les questions liées à la planification de la succession ; et
- veiller à ce qu'une attention suffisante et régulière soit accordée à la succession des cadres et à ce que les programmes appropriés de développement des talents et de promotion de la diversité des dirigeants soient mis en place.

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 (au 31 décembre 2021) :

Marnix GALLE, Président,

Astrid DE LATHAUWER, et

Annick VAN OVERSTRAETEN, Membres.

En 2021, le Comité de Nomination s'est réuni trois 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 des Comités respectifs 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 (au 31 décembre 2021) :

Marnix GALLE, Président,

Patrick ALBRAND¹⁰,

Olivier BASTIN¹¹

Thierry VANDEN HENDE, et

Piet VERCRUYSSSE, Membres.

En 2021, le Comité d'Investissement s'est réuni onze 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 exhaustive, ponctuelle, fiable et exacte 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 ;

¹⁰ Depuis le 30 novembre 2021 en remplacement de Karin KOKS – van der SLUIJS.

¹¹ Depuis le 30 septembre 2021 en remplacement d'Alexis PREVOT (agissant en qualité de représentant permanent de la société AP2L SRL).

- 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 31 décembre 2021) :

Marnix GALLE, Président,
 Fabien ACERBIS, Managing Director Immobel France,
 Olivier BASTIN, Managing Director Immobel Luxembourg,
 Karel BREDA¹², Chief Financial Officer, et
 Adel YAHIA¹³, Managing Director Immobel Belgium, Membres.
 Il n'y a aucun lien de parenté entre les Membres du Comité Exécutif.

Filip Depaz, en tant que représentant de la société Filip Depaz Consultancy BV (Chief Operating Officer - COO) a mis fin à sa mission pour la Société le 30 avril 2021 et Alexis Prevot, en tant que représentant de la société AP2L BV (Chief Investment Officer - CIO) a mis fin à sa mission pour la Société le 30 septembre 2021.

En 2021, le Comité Exécutif s'est réuni à trente-trois reprises, sur convocation de son Président.

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 :

Karel BREDA, 46 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 d'Engie Solar pour le Moyen-Orient, l'Asie du Sud et centrale et la Turquie, et était basé à Dubai et en Inde.

Adel YAHIA, 43 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 et 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 comme 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, 49 ans, est diplômé de l'ESTP, une école d'ingénieurs française, 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. Ensuite, il est devenu directeur régional Île-de-France Nord puis directeur régional Île-de-France Est en 2012. Il a été Directeur général des Filiales et des Participations de Bouygues Immobilier en France à partir de 2014. En 2017, il est devenu Directeur général Logement de la Région Ile-de-France. À l'automne 2019, il a rejoint Immobel en tant que Directeur Général d'Immobel France.

Olivier BASTIN, 51 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

¹² Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Karel BREDA agit en qualité de représentant permanent de la société KB Financial Services SRL.

¹³ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Adel YAHIA agit en qualité de représentant permanent de la société Adel Yahia Consult SRL.

est titulaire d'un diplôme d'économie appliquée (ULG, 1988-1992) et d'un MBA (ULG & Université de Maastricht, 1993-1994).

D. Les Équipes de Gestion

Le Comité Exécutif a constitué des Équipes dans chaque pays qui l'assistent dans la mise en œuvre pratique des pouvoirs exécutifs (les «Équipes de Gestion»). Leur constitution est approuvée par le Conseil d'Administration. Le Comité Exécutif détermine la mission des Équipes de Gestion, leur composition et leurs responsabilités.

Ces Équipes de Gestion rendent compte de l'exercice de leurs compétences au Comité Exécutif.

Composition du Management Team Belgium (au 31 décembre 2021) :

Adel YAHIA¹⁴, Managing Director, Président,
 Hans DE BROUWER¹⁵, Head of IT,
 Alain DELVAULX, Head of Financial Planning & Analysis,
 Stephanie DE WILDE¹⁶, Head of Legal Services,
 Katrien HUYGENS¹⁷, Head of Marketing,
 Marnix MELLAERTS¹⁸, Head of Sales,
 Joëlle MICHA¹⁹, Head of Corporate Affairs,
 Eric SCHARTZ²⁰, Head of Immobel Home,
 Wim SMEKENS²¹, Head of Technical Department,
 Olivier THIEL²², Head of Development, et
 Valentine VAN MALLEGHEM, Head of Residential Projects Advisory.

Composition du Management Team Luxembourg (au 31 décembre 2021) :

Olivier BASTIN, Managing Director, Président,
 Maxime DIERICKX, Head of Finance,
 Matthieu GODSCHAUX, Head of Residential Project Advisory,
 Rafaele LACHETTA, Head of Technical,
 Valérie FLAUS, Head of Legal Services, et
 Muriel SAM, Head of Development.

Composition du Management Team France (au 31 décembre 2021) :

Fabien ACERBIS, Managing Director, Président,
 Mathieu CHAMARD-SABLIER, Directeur opérationnel Résidentiel,
 Yves EVEILLARD, Directeur Département technique,
 Carole FELICI, Directrice RH,
 Gérald FRUCHTENREICH, Directeur Financier.
 Tarek TASSALI, Directeur Commercial – Marketing - Communication,
 Marie SUDRE, Directrice Département juridique, et
 Sandrine THIEBAUT, Directrice de la relation Clients.

¹⁴ Représentant permanent de la société Adel Yahia Consult SRL.

¹⁵ Représentant permanent de la société HBr Consult SRL.

¹⁶ Représentant permanent de la société Lady at Work SRL.

¹⁷ Représentant permanent de la société Amcam SRL.

¹⁸ Représentant permanent de la société H&J Trust SRL.

¹⁹ Représentant permanent de la société Jomi SRL.

²⁰ Représentant permanent de la société Dreams SRL.

²¹ Représentant permanent de la société Zafferana SRL.

²² Représentant permanent de la société Queen-K SRL.

Composition du Management Team Poland (au 31 décembre 2021) :

Olivier THIEL²³, Managing Director,
 Marcin CHARCHUT, Head of Legal, et
 Andrzej PLATEK, Chief Financial Officer.

Composition du Management Team Germany (au 31 décembre 2021) :

Marnix GALLE, Président Exécutif du Conseil – Immobel Group,
 Olivier BASTIN, Managing Director Immobel Luxembourg – en charge de l'expansion d'Immobel Group en Allemagne, et
 Michael HENN, Managing Director d'Immobel Germany.

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 2020 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).

Immobel utilise un système de gestion des risques et de contrôle interne, défini en interne, qui se base sur le modèle de contrôle interne «COSO²⁴».

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.

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, conçoit des environnements urbains de qualité, à l'épreuve du temps, qui ont un impact positif sur la façon dont les gens vivent, travaillent et se divertissent. L'entreprise est spécialisée dans les biens immobiliers mixtes avec différentes fonctions. Avec une valeur boursière de plus de EUR 650 millions et un portefeuille de plus de 1 600 000 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.

Pour plus d'informations : www.immobelgroup.com

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 & des Risques, 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 ».

²³ Représentant de la société Queen-K SRL.

²⁴ Abréviation de "Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission".

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 du Code 2020. Les éventuelles déviations au Code 2020 sont dûment justifiées.
- Suite à une étude de marché, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 mai 2020 a, sur proposition du Comité de Rémunération, décidé de revoir et augmenter la rémunération des Administrateurs non-exécutifs, avec effet à l'exercice financier 2021.
- Actuellement deux Plans d'Actions de Performance existent pour certains Membres du Comité Exécutif :
 - un premier Plan d'Actions de Performance a été accepté le 24 mai 2017 par les Actionnaires au bénéfice de certains Membres du Comité Exécutif pour les années 2017 à 2019 ; et
 - un nouveau Plan d'Actions de Performance a été approuvé le 28 mai 2020 au bénéfice de certains Membres du Comité Exécutif pour les années 2020 à 2022.
- Les Membres du Comité Exécutif exerçant la fonction de Country Managing Director, peuvent bénéficier d'un plan LTI, incitant à la surperformance de l'activité du pays concerné.

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 & des Risques.

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

C. Activités 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 un contrôleur financier, un développeur, un directeur technique, le Head of Technical du groupe et le CFO ensemble avec le Président Exécutif.
- 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 & des Risques 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 & des Risques évaluera plus en détail en 2022 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 & des Risques 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 & des Risques s'assure de la mise en œuvre des recommandations le cas échéant.

III. Règlements 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 2021, il n'y a pas eu de transaction entre Immobel (sociétés liées incluses) et un Membre de son Management Team ni d'autre transaction entre Immobel 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, Immobel 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'Immobel 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 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 2020, et plus particulièrement les dispositions 3.1 et 3.3 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 ImmoBel au cours de l'exercice sous revue, la ventilation de la composition du Conseil d'Administration est la suivante (au 31 décembre 2021) :

- Mixité d'expérience & Background de formation, principalement en matière de :
 - Real Estate & Finance : 5
 - Other (HR, Legal) : 2
- Mixité de sexe :
 - 4 H / 3 F
- Mixité de générations :
 - < 50 : 0
 - > 50 : 7
- Executive v. Non-Executive :
 - Executive : 1
 - Non-Executive : 6
- National v. Non-National :
 - National : 6
 - Non-national : 1
- Mixité linguistique :
 - NL : 4
 - FR : 3.

Politique de diversité appliquée à tout le personnel, y compris les Membres du Comité Exécutif et des Equipes de Gestion

ImmoBel reconnaît que ses forces vives talentueuses et diversifiées constituent un avantage concurrentiel clé dans le secteur de l'Immobilier. Pour réussir en tant qu'entreprise, il est nécessaire de disposer de la qualité et des compétences de tous les employés et collaborateurs.

ImmoBel reconnaît que chacun apporte sa propre expérience et ses capacités dans son domaine d'expertise. Cette diversité est un élément clé pour réussir à tous les niveaux de l'entreprise. La diversité est reconnue au sein d'ImmoBel comme un intérêt commercial, conduisant à de meilleures performances globales et à des produits, services et décisions commerciales de haute qualité.

ImmoBel s'efforce de créer un environnement favorable où chacun peut faire preuve de son potentiel maximum au sein d'ImmoBel, quelles que soient ses différences. ImmoBel s'efforce de trouver les meilleurs employés et collaborateurs dans leur domaine d'expertise pour faire le meilleur travail possible.

ImmoBel attache une grande importance à ce que ses effectifs reflètent la diversité de ses clients et de ses marchés. Cette diversité englobe les différences de sexe, de langue, d'ethnicité, d'âge, d'orientation sexuelle, de religion, de statut socio-économique, d'expérience et d'éducation.

ImmoBel donne des chances égales aux individus, indépendamment de leurs origines, dans son recrutement, sa rétention et sa gestion des talents en général. La diversité des équipes sous tous ses aspects est une source d'innovation, de croissance et de prospérité.

ImmoBel s'engage à :

- Encourager l'égalité, la diversité et l'inclusion sur le lieu de travail, car elles constituent une bonne pratique et ont un sens commercial.

- Créer un environnement de travail exempt d'intimidation, de harcèlement, de victimisation et de discrimination illégale, en promouvant la dignité et le respect de tous, et où les différences individuelles et les contributions de tout le personnel sont reconnues et valorisées. Cet engagement comprend la formation des cadres et de tous les autres employés et collaborateurs sur leurs droits et responsabilités dans le cadre de la politique d'égalité, de diversité et d'inclusion.

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

En d'autres termes, l'ambition RH d'Immobel reflète ses promesses : améliorer et développer le capital humain du Groupe, riche en diversité, par une politique de ressources humaines ouverte et innovante et ainsi créer des opportunités pour tous et construire l'avenir de son personnel et de ses clients.

Suite à cette politique de diversité qu'Immobel a mise en œuvre au cours de l'année sous revue, la répartition des équipes opérationnelles d'Immobel, dans les six pays, est la suivante (au 31 décembre 2021) :

- Mixité du genre Conseil d'Administration et ses Comités :
 - Féminin : 3
 - Masculin : 6
- Mixité du genre Comité Exécutif :
 - Féminin : 0
 - Masculin : 5
- Mixité du genre Management :
 - Féminin : 8
 - Masculin : 23
- Mixité du genre Employés/ collaborateurs :
 - Féminin : 92
 - Masculin : 135
- Mixité de l'âge:
 - < 50 : 198
 - > 50 : 29.

Dans le cadre des politiques de diversité, Immobel promeut la variété à tous les niveaux (équipe opérationnelle, Membres des Equipes 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'Immobel et de ses entités liées n'utilisent pas de manière abusive les informations qu'ils peuvent avoir concernant Immobel 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'Immobel 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 ;

- 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 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 32 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'actionariat

Sur la base des déclarations de transparence reçues par Immobel, les actionnaires les plus importants de la Société sont les suivants (depuis le 26 juillet 2021) :

Actionnaires	Droits de vote	% du total des actions ²⁵
A ³ Capital SA (et une société liée) ²⁶ ayant son siège à 1020 Bruxelles, Av. des Trembles 2	5.898.261	58,99 %
Immobel SA/NV (actions propres) ayant son siège à 1000 Bruxelles, rue de la Régence 58	26.965	0,26 %

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 et des Associations ces actions n'ont pas de droit de vote.

B. Eléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'opa sur les titres de la société

En Assemblée Générale Extraordinaire du 28 mai 2020, 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.

- à acquérir et à aliéner des actions de la Société lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation a été consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication de cette autorisation aux annexes du Moniteur Belge.
- à acquérir ou à aliéner des actions de la Société à concurrence de maximum vingt pourcent (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 cinq 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 28 mai 2020.
- Cette autorisation est également valable pour l'acquisition ou l'aliénation d'actions de la Société par une société filiale directe, selon l'article 7 :221 du Code des Sociétés et des Associations.

Le conseil d'administration a tous les pouvoirs pour annuler les actions ainsi acquises par la société, pour faire certifier l'annulation par acte notarié et pour modifier et coordonner les statuts afin de les mettre en conformité avec les décisions prises.

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 Code des Sociétés et des Associations 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 du 28 mai 2020, conformément à l'article 7 :151 Code des Sociétés et Associations.

²⁵ Sur un total de 9.997.356 titres émis.

²⁶ Sociétés contrôlées par Marnix GALLE.

V. Autres intervenants

A. Commissaire

En application de l'article 41 du Règlement (UE) n° 537/2014 du Parlement et du Conseil du 16 avril 2014 relatif aux exigences spécifiques applicables au contrôle légal des comptes des entités d'intérêt public et abrogeant la décision 2005/909/CE de la Commission, Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Kurt DEHOORNE, a démissionné de son mandat de Commissaire de la Société avec effet au 15 avril 2021.

En remplacement, KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Filip DE BOCK, a été nommé Commissaire pour une période de 3 ans. Le mandat expirera après l'Assemblée Générale Annuelle des Actionnaires de 2024.

Les honoraires fixes du Commissaire KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL facturés à Immobel SA pour l'examen et la révision des comptes statutaires et consolidés se sont élevés à 105 KEUR (hors TVA). Ses honoraires pour la révision des comptes statutaires des filiales se sont élevés à 160 KEUR (hors TVA).

Le total des émoluments facturés par le Commissaire et son réseau en 2021 dans le cadre du mandat au niveau du Groupe s'est élevé à 451KEUR (hors TVA). En outre, le Commissaire a facturé 82 KEUR pour des missions liées à l'audit.

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.

Arrêté en Conseil d'Administration du 10 mars 2022,

PIERRE NOTHOMB SRL
représentée par Pierre Nothomb
Administrateur

A³ MANAGEMENT SRL
représentée par Marnix Galle
Président du Conseil d'Administration

Politique DE RÉMUNÉRATION



POLITIQUE DE REMUNERATION

Il est important qu'Immobel soit en mesure d'attirer des Administrateurs et des Membres du Comité Exécutif ayant la capacité, l'expérience, les compétences, les valeurs et les comportements nécessaires pour réaliser la stratégie et les objectifs de la Société et soutenir l'objectif d'Immobel. Immobel s'efforce d'avoir une composition diversifiée des deux organes en ce qui concerne le sexe, l'origine ethnique et la génération. Immobel exerce ses activités dans un environnement international global.

Le Conseil d'administration détermine la rémunération des Administrateurs et du Comité Exécutif conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations et du Code belge de Gouvernance d'Entreprise, tout en respectant les prérogatives de l'assemblée générale des actionnaires. Les niveaux de rémunération doivent être suffisants pour attirer, retenir et motiver les Administrateurs et les Membres du Comité Exécutif qui ont le profil déterminé par le Conseil d'Administration, pour promouvoir la réalisation des objectifs stratégiques conformément à l'appétit pour le risque et aux normes comportementales de la Société et pour promouvoir la création de valeur durable. En ce qui concerne la rémunération des Administrateurs non exécutifs et des Membres du Comité Exécutif, le Comité de Rémunération fait des propositions détaillées au Conseil d'Administration. Les Administrateurs non exécutifs ne reçoivent aucune rémunération liée à la performance qui soit directement liée aux résultats de la Société. Lorsqu'il fait des propositions sur la rémunération des Membres du Comité Exécutif, le Comité de Rémunération observe les principes suivants :

- La Politique de Rémunération des Membres du Comité Exécutif décrit les différentes composantes de la rémunération fixe et variable, ainsi que de la rémunération en espèces et de la rémunération différée, et détermine un équilibre approprié entre ces deux types de rémunération ;
- La partie variable de la rémunération des dirigeants est structurée de manière à lier la récompense aux performances globales de l'entreprise et aux performances individuelles, et à aligner les intérêts des Membres du Comité Exécutif sur les objectifs de création de valeur durable de la Société ;
- Sans préjudice de toute disposition statutaire contraire ou de l'approbation expresse de l'assemblée générale des actionnaires, les options sur actions ne peuvent être acquises définitivement et exerçables dans un délai inférieur à trois ans. La Société ne facilite pas la conclusion de contrats dérivés liés à ces options sur actions ou pour couvrir les risques qui y sont liés, car cela n'est pas conforme à l'objectif de ce mécanisme d'incitation;

Le Conseil d'administration approuve les principaux termes et conditions des contrats du CEO et des autres Membres du Comité Exécutif, sur avis du Comité de Rémunérations. Le Conseil d'administration inclut des dispositions qui permettraient à la Société de récupérer les rémunérations variables versées, ou de retenir le paiement des rémunérations variables, et précise les circonstances dans lesquelles il serait approprié de le faire, dans la mesure où la loi le prévoit. Les contrats contiennent des dispositions spécifiques relatives à la résiliation anticipée. Les détails de la rémunération des Administrateurs et des Membres du Comité Exécutif sont publiés chaque année dans le Rapport de Rémunération qui fait partie du Rapport Annuel. Le Conseil d'administration soumet la Politique de Rémunération à l'Assemblée Générale des Actionnaires. Lorsqu'une proportion significative des votes a été exprimée contre la Politique de Rémunération, la Société doit prendre les mesures nécessaires pour répondre aux préoccupations de ceux qui votent contre et envisager d'adapter sa Politique de Rémunération.

Le Conseil d'administration examinera la compétitivité de la rémunération sur une base annuelle, ou lorsque cela sera approprié, afin de s'assurer que la Société suive l'évolution rapide du climat économique.

1. LES DIFFERENTES COMPOSANTES DE LA REMUNERATION QUI PEUVENT ETRE ACCORDES AUX ADMINISTRATEURS, AUX MEMBRES DU COMITE EXECUTIF ET AUX DELEGUES A LA GESTION JOURNALIERE

1.1. DES ADMINISTRATEURS

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 présidence de Comité.

Vous trouverez ci-après le tableau récapitulatif contenant les rémunérations en vigueur pour l'exercice 2021 :

Rémunération & jetons de présence

Conseil d'administration	Président = 400 000 EUR Administrateur : 20 000 EUR (forfait annuel) 2 100 EUR / réunion physique 1 050 EUR / réunion téléphonique
Comité d'Audit & des Risques	Président : 3 100 EUR / réunion physique 1 050 EUR / réunion téléphonique Membres : 2 100 EUR / réunion physique 1 050 EUR / réunion téléphonique
Comité d'Investissement	Président = Néant Membres : 2 100 EUR / réunion physique 1 050 EUR / réunion téléphonique 1 250 EUR / demi-journée de visite du site proposé à l'investissement 2 500 EUR / journée complète de visite du site proposé à l'investissement
Comité de Nomination	Président = Néant Membres : 1 050 EUR / réunion physique 525 EUR / réunion téléphonique
Comité de Rémunération	Président : 1 200 EUR / réunion physique 525 EUR / réunion téléphonique Membres : 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.

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.

Nonobstant la disposition 7.6 du Code, les Administrateurs non exécutifs ne sont pas partiellement rémunérés sous forme d'actions de la Société. Néanmoins, le Conseil d'administration a invité tous les Administrateurs à investir un montant d'au moins 20.000 EUR en actions (soit la rémunération fixe annuelle) de la Société et à les conserver au moins un an après la fin de leur mandat.

1.2. DES MEMBRES DU COMITE EXECUTIF

La rémunération accordée aux Membres du Comité Exécutif peut comprendre une rémunération (fixe) de base, une rémunération variable (short term incentive, ci-après « STI » ainsi qu'un long term incentive, ci-après « LTI ») et d'autres avantages quelle que soit leur forme (participation à des frais de voiture, assurance soins de santé).

Les exceptions à ce principe ne peuvent être accordées que sur proposition du Comité de Rémunération et sur décision du Conseil d'administration. Par exemple, dans des cas très spécifiques, le Conseil d'administration peut approuver des éléments de rémunération exceptionnels tels qu'un bonus à la signature (en espèces ou sous forme d'actions) ou un bonus annuel garanti pour la première année de prestations.

STI :

La rémunération variable STI du CEO est égale à 100% de la rémunération fixe et la rémunération variable des autres Membres du Comité Exécutif est égale à 50 % de la rémunération fixe, si tous les objectifs (quantitatif et qualitatif) sont réalisés à 100%.

La rémunération variable est partiellement liée à des critères quantitatifs et partiellement liée à des critères qualitatifs :

- les MMembres exerçant une Fonction de Groupe ont 80% de critères quantitatifs - 20% de critères qualitatifs,
- les MMembres exerçant une Fonction de Directeur Général de pays ont 50 % de critères quantitatifs et 50 % de critères qualitatifs.

Le Conseil d'administration - sur proposition du Comité de Rémunération - définit les critères et les objectifs de la rémunération variable STI pour chaque membre sur une base annuelle, examine la performance à la fin de chaque cycle et approuve le paiement qui en résulte pour chaque personne individuellement.

Si les résultats quantitatifs au niveau du groupe sont inférieurs à l'objectif prédéfini par le Conseil d'Administration, la rémunération variable quantitative sera égale à 0.

Si les résultats quantitatifs au niveau du Groupe dépassent l'objectif fixé par le Conseil d'Administration, la rémunération variable peut dépasser 100 % de la rémunération variable totale prévue. En conséquence, la rémunération variable peut être supérieure à 50 % de la rémunération fixe sans maximum par rapport à la rémunération fixe.

Les critères qualitatifs se concentrent sur la création de valeur à long terme et les objectifs qui déterminent une croissance durable, tels que la diversité, l'engagement vis-à-vis de toutes les parties prenantes, la réflexion stratégique, le leadership et l'engagement, les compétences interpersonnelles, etc.

Suite à suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016, il a été expressément prévu par les statuts qu'Immobel puisse, au cas où la rémunération variable des personnes entrant dans le champ d'application des articles 7 :91 alinéa 1 et 2 et 7 :121 dernier alinéa du Code des Sociétés et des Associations s'élève à plus de 25 % de leurs rémunérations annuelles respectives, déroger auxdites dispositions.

LTI

Les Membres du Comité Exécutif, exerçant une fonction au niveau du Groupe, se voient attribuer une rémunération variable LTI de 50% de la rémunération fixe pour le CEO et jusqu'à 10% pour les autres MMembres du Comité Exécutif exerçant une fonction au sein du Groupe, à savoir des "Performance Shares".

Les Membres du Comité Exécutif, exerçant une fonction de Directeur Général (ci-après "DG") d'un pays, peuvent bénéficier d'un plan d'incitation à long terme (ci-après "LTI"), basé sur la surperformance des activités du pays concerné (voir ci-dessous pour les détails).

2. LA MANIÈRE DONT LES CONDITIONS DE REMUNERATION ET D'EMPLOI DES SALAIRES / COLLABORATEURS DE LA SOCIÉTÉ ONT ÉTÉ PRISES EN COMPTE LORS DE L'ÉTABLISSEMENT DE LA POLITIQUE DE REMUNERATION

Immobel veut attirer des employés / collaborateurs talentueux, qui allient expertise et passion pour le secteur de la Promotion immobilière et s'efforcent de faire croître l'entreprise, en tenant compte de la gouvernance et des procédures de travail mises en place par Immobel. C'est pourquoi Immobel verse des salaires compétitifs. Immobel peut récompenser les employés / collaborateurs avec des Primes de Performance, si les performances de la Société le permettent, et en fonction des performances individuelles et de la pratique du marché, où Immobel opère.

Pour les collaborateurs d'Immobel, la rémunération se compose d'un salaire fixe compétitif, récompensant leurs compétences, leur expertise et leur expérience, et si les résultats de la Société le permettent, d'une rémunération variable, récompensant des objectifs quantitatifs ou qualitatifs spécifiques.

Un cycle annuel de fixation et d'évaluation des objectifs définit les objectifs de chaque collaborateur. Un processus d'évaluation intermédiaire et de fin d'année évalue les objectifs et les résultats réels pour tous les collaborateurs, ce qui peut conduire à une rémunération variable, basée sur ce processus.

3. LES CRITÈRES APPLIQUÉS POUR L'ATTRIBUTION DE LA REMUNERATION VARIABLE AUX MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

Les critères appliqués pour l'attribution de la rémunération variable sont soit de nature quantitative, soit de nature qualitative. Chaque année, le Conseil d'administration détermine, sur proposition du Comité de Rémunération, les critères et paramètres à appliquer pour la rémunération variable.

Rémunération variable du CEO :

STI :

Les critères appliqués pour fixer la rémunération variable individuelle STI du CEO comprennent

- d'une part, la rentabilité sur fonds propres ("ROE") comme critère quantitatif, et
- d'autre part, des critères qualitatifs.

Ces derniers changent annuellement.

LTI :

Le CEO peut également bénéficier d'un Plan d'Actions de Performance, pour lequel les éléments à prendre en compte sont, depuis 2020, la rentabilité sur fonds propres ("ROE") de la Société et le rendement des capitaux employés ("ROCE") de la Société.

La rémunération variable des autres Membres du Comité Exécutif comprend :

STI :

- d'une part, une rémunération variable quantitative exclusivement basée sur le niveau de Rentabilité sur Fonds Propres du Groupe Immobilier;
- d'autre part, sont les critères qualitatifs déterminés en fonction :
 - des critères généraux applicables à tous les Membres du Comité Exécutif. Ces critères généraux sont les suivants :
 - Faire preuve d'esprit d'entreprise ;
 - Respecter la gouvernance d'Immobilier ainsi que les processus et procédures convenus ;
 - Faire preuve de leadership dans la manière de travailler face aux équipes d'Immobilier ;
 - des critères spécifiques en fonction des responsabilités, des missions et des objectifs à atteindre individuellement par chacun des Membres du Comité Exécutif durant l'exercice écoulé.

LTI :

Fonctions Groupe :

En outre, les Membres du Comité Exécutif exerçant une fonction Groupe se sont vu accorder des « Actions de Performance » (LTI). Les critères quantitatifs applicables à cette rémunération sont, d'une part, 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 (Performance Share Plan 2017 - 2019) ainsi que, d'autre part, la réalisation d'objectifs de performance prédéfinis, sur la base du rendement moyen des capitaux propres (ROE) sur trois ans ainsi que du rendement moyen des capitaux employés (ROCE) sur trois ans (Performance Share Plan 2020 - 2022).

Directeurs Généraux:

Les Membres du Comité Exécutif, exerçant un rôle Directeur Général (ci-après "DG") d'un pays, peuvent bénéficier d'un plan d'incitation à long terme (ci-après "LTI"), basé sur la surperformance de l'unité commerciale. Pour bénéficier de ce LTI, le ROE au niveau local doit dépasser 15 % du ROE (seuil stratégique de la Société). Un pourcentage du bénéfice excédentaire, supérieur à 15% du ROE, peut être accordé aux DG des pays. Ce LTI est partiellement payé en espèces, partiellement attribué en actions, qui doivent être conservées pendant 3 ans après l'attribution (période d'indisponibilité).

Les critères mentionnés ci-dessus expriment d'une part les critères financiers et les facteurs de pilotage de l'entreprise (rendement des capitaux propres, rendement des capitaux employés, excédent de bénéfices,...).

D'autre part, les critères qualitatifs définissent des objectifs qui rendent la Société plus forte à court, moyen ou long terme. Les thèmes suivants peuvent être mentionnés : alimentation du pipeline de projets, obtention des permis de construire, livraison des projets dans les délais, mise en œuvre d'un plan de qualité sur un sujet défini, amélioration des processus commerciaux, financiers, de contrôle ou de soutien, gestion et amélioration des aspects de durabilité des activités de la Société (qu'ils soient environnementaux, sociaux ou de gouvernance).

Afin de stimuler une gestion saine des risques et la durabilité, une partie de la rémunération variable n'est pas acquise immédiatement et ne peut être versée qu'après trois ans. Afin de retenir les talents, la Société a également choisi de n'attribuer ces éléments de la rémunération variable que si le bénéficiaire est toujours actif pour Immobilier.

Chaque année, sur proposition du Comité de Rémunération, le Conseil d'administration arrête les objectifs du CEO et du Comité Exécutif 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.

Il n'existe pas de droit spécifique pour récupérer la rémunération variable octroyée sur la base d'informations financières incorrectes ; le droit commun s'appliquera. Les Plans d'Actions de Performance contiennent une clause « Claw Back ». Les rémunérations variables (« Short Term Incentive ») seront payées aux Membres du Comité Exécutif / Administrateurs Exécutifs sur proposition du Conseil d'administration qui établit les Comptes Annuels de l'année sous revue, après approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire.

4. LES PERIODES D'ACQUISITION ET UNE EXPLICATION DE LA MANIERE DONT LA REMUNERATION EN ACTIONS CONTRIBUE A LA STRATEGIE COMMERCIALE, AUX INTERETS ET A LA PERENNITE A LONG TERME DE L'ENTREPRISE

Les « Actions de Performance » accordées à certains Membres du Comité Exécutif en application du «Performance Share Plan 2017 - 2019» et du «Performance Share Plan 2020 - 2022» seront acquises définitivement après une période de trois années civiles complètes, s'ils atteignent les objectifs de performance prédéfinis sur trois ans. A noter que 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."*

La rémunération en actions vise à contribuer à la stratégie commerciale, aux intérêts à long terme et à la pérennité d'Immobel en incitant les bénéficiaires à créer de la valeur pour les actionnaires, en ligne avec ses procédures et dans le cadre de sa Gouvernance.

5. LA DUREE DES CONTRATS AVEC LES ADMINISTRATEURS, AVEC LES MEMBRES DU COMITE EXECUTIF ET LES DELEGUES A LA GESTION JOURNALIERE AINSI QUE LES PERIODES DE PREAVIS APPLICABLES ET LES INDEMNITES LIEES

5.1. DUREE DES CONTRATS AVEC LES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

En application des Statuts d'Immobel, la durée des mandats des Administrateurs est fixée pour une période maximale de quatre ans, renouvelable.

La durée du contrat de prestation de services avec les Membres du Comité Exécutif varie en fonction des termes et conditions de chaque contrat concerné.

5.2. CONDITIONS DE RESILIATION (PERIODES DE PREAVIS INCLUSES)

Le délai de préavis ou l'indemnité de licenciement due par Immobel en cas de résiliation des contrats des Membres du Comité Exécutif / Administrateur Exécutif, qui exercent leur fonction sous le statut d'indépendant, actifs au sein d'Immobel est de 3 mois¹. Des exceptions peuvent seulement être accordées après validation du Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de Rémunération.

Pour ceux exerçant leur fonction sous le statut d'employé, les délais et modalités légales sont applicables.

6. LE PROCESSUS DE DECISION SUIVI POUR LA DETERMINATION DE LA POLITIQUE DE REMUNERATION, SA REVISION ET SA MISE EN OEUVRE, Y COMPRIS LES MESURES POUR EVITER OU GERER LES CONFLITS D'INTERETS ET, LE CAS ECHEANT, LE ROLE DU COMITE DE REMUNERATION OU D'AUTRES COMITES CONCERNES

Le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de Rémunération, valide la Politique de Rémunération et la soumet à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires pour approbation. Le Conseil d'administration évalue, sur une base annuelle, si la Politique de Rémunération doit être adaptée.

¹ Exceptés Marnix Galle et Karel Breda, lesquels bénéficient d'un délai de préavis ou d'indemnité de licenciement respectives de 12 mois et 6 mois en cas de résiliation de leur contrat.

Le Comité de Rémunération évalue chaque année si tous les éléments de la Politique sont conformes aux objectifs stratégiques de la Société et propose, le cas échéant, des améliorations au Conseil d'Administration.

Comme mentionné dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise révisée en dernier lieu le 9 décembre 2021, tous les Administrateurs (donc les Membres du Comité de Rémunération, ou de tout autre Comité concerné) doivent éviter de prendre toute mesure, position ou intérêt qui est, ou semble être, en conflit avec les intérêts de la Société.

7. LA DESCRIPTION ET L'EXPLICATION DE TOUTES LES MODIFICATIONS SIGNIFICATIVES ET L'INDICATION DE LA MANIÈRE DONT LES VOTES ET LES AVIS DES ACTIONNAIRES SUR LA POLITIQUE DE REMUNERATION ET LES RAPPORTS DE REMUNERATION DEPUIS LE VOTE LE PLUS RECENT SUR LA POLITIQUE DE REMUNERATION PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ONT ÉTÉ PRIS EN COMPTE

En 2020, en ligne avec le Plan d'Actions de Performance 2017 – 2019, un Plan d'Actions de Performance 2020 - 2022 a été approuvé, tel que décrit ci-dessus.

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires (représentant 64,40% du capital social) a approuvé le 14 avril 2021

- le rapport 2021 sur les rémunérations) par 6.406.724 voix "pour", 30.650 voix "contre" et 1.350 abstentions, et
- la Politique de Rémunération par 6.400.524 voix "pour", 30.827 voix "contre" et 1.350 abstentions.

Rapport DE RÉMUNÉRATION



Isala, Bruxelles

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Mesdames et Messieurs

Nous avons le plaisir de présenter notre Rapport de Rémunération pour l'exercice sous revue.

Introduction

Immobel a réalisé de très bons résultats engendrant une croissance substantielle de son chiffre d'affaires. Le bénéfice net du Groupe est passé de 33,3 millions d'euros en 2020 à 92,2 millions d'euros en 2021. Le rendement sur capitaux propres (ROE) a atteint 19%, une performance largement supérieure à l'objectif de la société, fixé à 15%. L'EBITDA a doublé, passant de 52,8 millions d'euros à 103,8 millions d'euros. L'acquisition de plusieurs projets de premier plan a soutenu la croissance du portefeuille sous-jacent d'Immobel, qui était de 5,1 milliards d'euros en 2020 et s'élevait à 5,5 milliards d'euros à la fin de 2021. Ces acquisitions ont en outre contribué à alimenter un pipeline de projets prometteurs. Au vu de ses bons résultats, Immobel s'est engagée à augmenter son dividende de 10 %, portant le dividende pour l'année 2021 à 3,05 euros par action. Vous trouverez des informations plus détaillées sur les principales étapes de l'activité d'Immobel en 2021 dans les chapitres "Message du Président Exécutif", "Faits marquants 2021", "Chiffres clés 2021" et "Activités".

Aucune déviation ou dérogation n'a été faite à la Politique de Rémunération telle qu'approuvée par les Actionnaires lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires de la Société qui s'est tenue le 15 avril 2021, exception faite d'une rémunération spécifique unique attribuée au Président Exécutif en 2022 pour l'année 2021 - voir détail ci-dessous.

En 2021 Karin Koks – van der Sluijs a démissionné pour cause de conflit d'intérêts et Patrick Albrand a rejoint la Société comme Administrateur et Membre du Comité d'Audit et de Gestion des Risques et comme Membre du Comité d'Investissement.

Deux Membres du Comité Exécutif d'Immobel ont mis fins à leurs missions pour la Société (le Chief Operating Officer, Filip Depaz, en tant que représentant de la société Filip Depaz Consultancy BV, le 30 avril 2021 et le Chief Investment Officer, Alexis Prevot, en tant que représentant de la société AP2L BV, le 30 septembre 2021).

Comme annoncé l'an dernier, Le Conseil d'Administration a procédé à un benchmarking pour la rémunération globale du Président du Conseil d'Administration / CEO ce qui aura une influence sur sa rémunération totale en 2022 et a déjà été extrapolé pour une partie de sa rémunération pour 2021.

I. Le montant de la rémunération et des autres avantages accordés en 2021, directement ou indirectement, à tous les Administrateurs et Membres du Comité Exécutif

Les montants individuels des rémunérations versées directement ou indirectement à l'ensemble des Administrateurs pour 2021 sont indiqués dans le tableau ci-dessous. Tous les montants indiqués sont, le cas échéant, bruts, c'est-à-dire avant déduction de l'impôt.

Tel que décidé en 2019, suite à une étude comparative concernant la rémunération des Administrateurs non exécutifs, la rémunération fixe des Administrateurs non exécutifs, a été augmentée (après avoir d'abord été reportée de 2020 à 2021, en raison de l'impact de la pandémie Covid-19 sur l'entreprise) de 14.000 EUR à 20.000 EUR.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de Rémunérations, avait décidé le 10 décembre 2020 que chaque Administrateur devrait acheter des actions Immobel avant l'Assemblée Générale qui se tiendra en avril 2022 pour un montant minimum de 20.000 EUR, soit la rémunération annuelle fixe pour l'année 2021 pour chacun d'entre eux, et conserver les actions au moins 3 ans après l'acquisition et jusqu'à 1 an après la fin du mandat.

En application de la Disposition 7.5 du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2020, les Administrateurs non exécutifs ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances, c'est-à-dire liés directement aux performances de la Société.

Nom Administrateur, position	Rémunération fixe en EUR			Rémunération variable en EUR		Autres compo- santes ¹	Frais de pension	Rémuné- ration totale en EUR ²	Proportion rémuné- ration fixe/ variable
	Rémuné- ration de base	Jetons de présence	Avantages en nature	Variable s/ un an	Variable pluriannuel				
ADL COMM.V représentée par Astrid DE LATHAUWER	20.000	15.525	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	35.525	100%
Pierre Nothomb SRL, représentée par Pierre NOTHOMB	20.000	27.625	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	47.625	100%
A.V.O.- Management SRL représentée par Annick VAN OVERSTRAETEN	20.000	16.800	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	36.800	100%
Karin KOKS ³	18.333	23.100	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	41.433	100%
Patrick ALBRAND ⁴	1.667	6.300	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	7.967	100%
M.J.S. Consulting BV représentée par Michèle SIOEN	20.000	19.950	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	39.950	100%
LSIM SA représentée par Wolfgang DE LIMBURG STIRUM	20.000	21.000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	41.000	100%
Total administrateurs	420.000	130.300						250.300	

En 2021, la Société a poursuivi les principes de la Politique de Rémunération des Membres du Comité Exécutif tels que décrits dans l'Annexe 2 de la Charte de Gouvernance d'Entreprise, à l'exception de ceux pour le Président Exécutif / CEO. Le Conseil d'Administration approuve les propositions de nomination du Comité Exécutif, sur proposition du Comité de Nomination, et décide de leur rémunération, sur la base des recommandations du Comité de Rémunérations.

Filip Depaz, en tant que représentant de la société Filip Depaz Consultancy BV (Chief Operating Officer - COO) a mis fin à ses missions pour la Société le 30 avril 2021 et Alexis Prevot, en tant que représentant de la société AP2L (Chief Investment Officer -CIO) a mis fin à ses missions pour la Société le 30 septembre 2021.

Aucun autre changement n'a été apporté à la composition du Comité Exécutif.

Conformément à la Politique de Rémunération applicable pour 2021, sauf accord contractuel contraire, la rémunération des Membres du Comité Exécutif comprend jusqu'à trois éléments : 1° une rémunération fixe, 2° un plan d'incitation à court terme et 3° un plan d'incitation à long terme.

Sur proposition du Comité de Rémunération le Conseil d'Administration a modifié la rémunération totale du Président Exécutif / CEO et a attribué une rémunération spécifique exceptionnelle en 2022 relative à l'exercice 2021, Le Comité de Rémunération a proposé au Conseil d'Administration d'appliquer définitivement la proposition de rémunération totale pour 2022.

¹ Comme le coût ou la valeur des assurances et autres prestations en nature, avec une explication des détails des principaux éléments.

² Cela comprend les avantages qui ont été accordés / octroyés / dus (mais non matérialisés) au cours de l'exercice financier sous revue.

³ Jusqu'au 30 novembre 2021.

⁴ Depuis le 30 novembre 2021.

La rémunération de 2021 versée au Président Exécutif / CEO est la suivante :

- une rémunération de base annuelle de 640.000 euros (hors TVA), payable par 12 mensualités ;
- une rémunération variable à court terme. Si 100 % des objectifs (quantitatifs et qualitatifs) sont atteints, 50 % de la rémunération fixe peut être obtenue sous forme de rémunération variable. Les critères quantitatifs (ROE avec objectif = 15 %) peuvent être surpassés. Dans ce cas, la rémunération variable augmentera proportionnellement. En dessous du seuil de 10% de ROE, le montant quantitatif obtenu sur l'incentive court terme sera mis à 0. En 2021, la rémunération variable à court terme accordée au Président Exécutif / CEO s'élève à 300.800 EUR ;
- un Plan d'Actions de Performance (ci-après dénommé également « Performance Share Plan »), comme décrit ci-dessous ;
- Une "bonus" exceptionnel et unique de 1.000.000 EUR.

La rémunération fixe des autres Membres du Comité Exécutif au 31 décembre 2021, ainsi que les critères quantitatifs et qualitatifs de leur rémunération variable à court terme et les critères et objectifs de la rémunération à long terme pour certains des Membres sont fixés par le Conseil d'Administration, sur recommandation du Comité de Rémunérations, et sur proposition du Président Exécutif du Conseil d'Administration / CEO.

La rémunération de 2021 versée aux Membres du Comité Exécutif est la suivante :

Nom membre Comité Exécutif position	Rémunération fixe en EUR			Rémunération variable en EUR		Autres composantes ⁵	Frais de pension	Rémunération totale en EUR ⁶	Proportion rémunération fixe/variable
	Rémunération de base	Jetons de présence	Avantages en nature	Variable s/ un an	Variable pluri-annuel ⁷				
A ³ MANAGEMENT BV, représentée par Marnix GALLE Président Exécutif du Conseil	640.000	n/a	n/a	364.459	28.342 ⁸	1.000.000	n/a	2.032.801	46%
Total de tous les autres Membres du Comité Exécutif	1.700.000	n/a	n/a	2.479.004	109.269 ⁹		n/a	4.288.273	66%
Total	2.340.000			2.843.463	137.611	1.000.000		6.321.074	

⁵ Bonus exceptionnel et unique payé au Président Exécutif / CEO

⁶ Cela comprend les avantages qui ont été accordés / octroyés / dus (mais non matérialisés) au cours de l'exercice financier sous revue.

⁷ Le montant de la rémunération à base d'actions est égal à la somme du montant indiqué dans le tableau relatif aux "Attributions d'actions".

⁸ Soit 383 à 74,00 EUR au 03/01/2022.

⁹ y compris 765 actions à 74,00 EUR au 03/01/2022.

II. Rémunération en actions

A. Aux Administrateurs (Exécutifs) en 2021

Nom Administrateur position	Conditions principales du Performance Share Plan					Informations relative à l'exercice sous revue					
	Description du plan	Période de performance	Date de proposition/ d'attribution	Date d'acquisition définitive	Fin de la période de conservation	Balance d'ouver- ture	Durant l'année		Balance de clôture		
					Actions proposées/ attribuées en début de période	Actions acquises définitivement	Actions proposées	Actions soumises à une condition de performance	Actions proposées/ attribuées et acquises définitivement en fin d'exercice	Actions soumises à une période de conservation	
A ³ MANAGEMENT bv Président Exécutif / CEO		01/01/2017 - 31/12/2019	07/12/2016	28/05/2020	n/a	1.806	2.049	-	-	2.049	n/a
	PSP 2017 - 2019	01/01/2017 - 31/12/2019	07/12/2016	28/05/2020	n/a	1.722	1.954	-	-	1.954	n/a
		01/01/2018 - 31/12/2020	13/03/2018	15/04/2021	n/a	1.477	1.058	-	-	1.058	n/a
		01/01/2019 - 31/12/2021	29/03/2019	21/04/2022	n/a	1.606	-	-	268	383	n/a
		01/01/2020 - 31/12/2022	10/12/2020	20/04/2023	n/a	2.424	-	-	2.424	-	n/a
	PSP 2020 - 2022	01/01/2021 - 31/12/2023	04/03/2021	18/04/2024	n/a	2.352	-	-	2.352	-	n/a
		01/01/2021 31/12/2024	10/03/2022	17/04/2025	n/a	5.405	-	-	-	-	
					16.792	5.061	-	5.044	5.444		

B. Aux autres Membres¹⁰ du Comité Exécutif exerçant des missions en 2021

Nom membre Comité Exécutif position	Conditions principales du Performance Share Plan					Informations relative à l'exercice sous revue					
	Description du plan	Période de performance	Date de proposition/ d'attribution	Date d'acquisition définitive	Fin de la période de conservation	Balance d'ouver- ture	Durant l'année	Balance de clôture			
					Actions proposées/ attribuées en début de période	Actions acquises définitivement	Actions proposées	Actions soumises à une condition de performance	Actions proposées/ attribuées et acquises définitivement en fin d'exercice	Actions soumises à une période de conservation	
KB FINANCIAL SERVICES bv Executif (CFO)	PSP 2017 - 2019	01/01/2017- 31/12/2019	-	-	n/a	-	-	-	-	n/a	
		01/01/2018- 31/12/2020	11/09/2018	15/04/2021	n/a	205	-	-	293	n/a	
		01/01/2019- 31/12/2021	29/03/2019	14/04/2022	n/a	534	-	-	764	n/a	
		01/01/2020- 31/12/2022	10/12/2020	20/04/2023	n/a	489	-	-	489	n/a	
	PSP 2020 - 2022	01/01/2021- 31/12/2023	04/03/2021	18/04/2024	n/a	514	-	-	514	n/a	
		01/01/2022- 31/12/2024	10/03/2022	17/04/2025	n/a	473	-	-	-	n/a	
ADEL YAHIA CONSULT BV Executif (MD Belgium)	LTI 2019					728	-	-	-	728	
	LTI 2021					925				925	
						925				925	
						4.793	-	-	1.003	1.057	2.578

Il existe actuellement deux Plans d'Actions de Performance (ci-après également dénommé « Performance Share Plan ») pour certains Membres du Comité Exécutif. Le 24 mai 2017, les Actionnaires ont validé un Plan d'Actions de Performance au profit de certains Membres du Comité Exécutif (dont le Président Exécutif et le précédent CEO) pour les années 2017 à 2019 ; et le 28 mai 2020, un Plan d'Actions de Performance a été approuvé au profit de certains Membres du Comité Exécutif pour les années 2020 à 2022.

Pour plus d'informations concernant les Plans d'Actions de Performance, veuillez vous référer à la Politique de Rémunération.

En 2021, un total de 3.383 actions, attribuées dans le cadre du "Performance Share Plan 2017 - 2019" (pour le cycle 2019 - 2021), ont été définitivement acquises par le Président Exécutif / CEO (toujours membre du Comité Exécutif – 1.058 actions) sous réserve de la réalisation des objectifs de performance, ainsi que par le CFO (293 actions), par l'ancien CEO (Alexander Hodac – 1.058 actions), par l'ancien CFO (Valéry Autin – 95 actions) et par l'ancien Chief Technical (Rudy op't Roodt – 879 actions).

Les principales dispositions de ce 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 définitivement à la fin de la période de performance, sous réserve et à la réalisation des conditions de performance.

¹⁰ Encore en fonction à la fin de l'exercice financier sous revue.

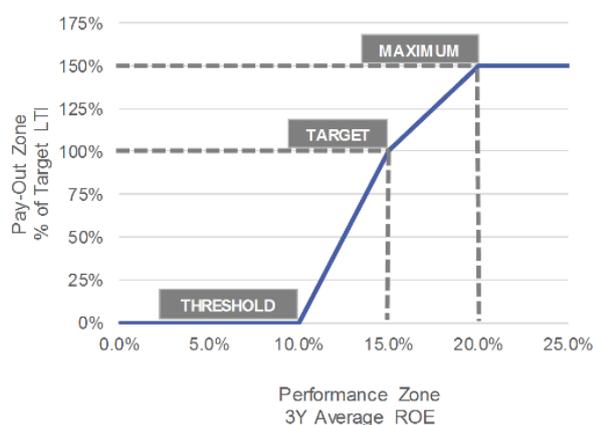
Conditions de Performance

Les Actions de Performance attribuées deviendront inconditionnelles / seront acquises définitivement après une Période de Performance / période d'acquisition définitive 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 Immoebel
- 3 ans de revenu net moyen par action au niveau du Groupe Immoebel (à l'exclusion des actions propres)

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

3Y Average ROE			3Y Average Net Income per Share		
Performance		Pay-Out % of Target	Performance		Pay-Out % of Target
≤ Threshold	3Y Average ROE ≤ 10%	0%	≤ Threshold	3Y Average Net Income per Share ≤ € 4	0%
At Target	3Y Average ROE = 15%	100%	At Target	3Y Average Net Income per Share = € 5	100%
≥ Maximum	3Y Average ROE ≥ 20%	150%	≥ Maximum	3Y Average Net Income per Share ≥ € 6	150%



Période de Performance

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 2019 au 31 décembre 2021.

Dividendes

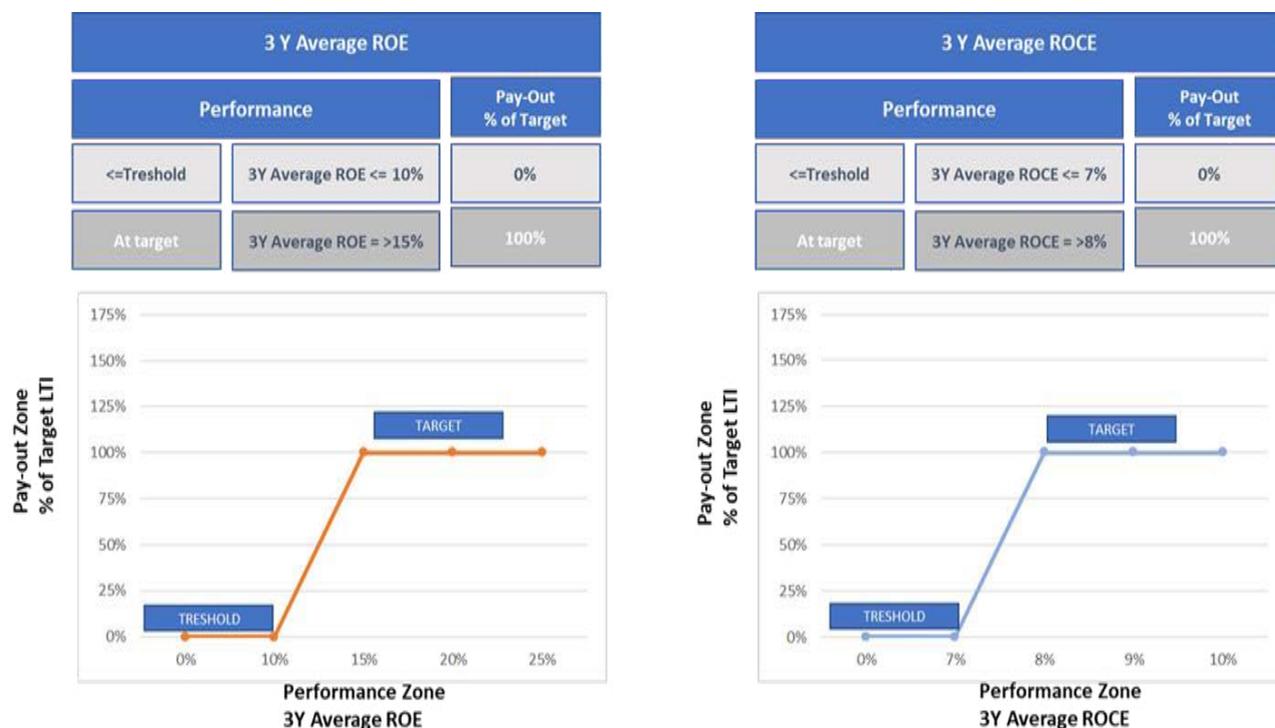
Lors de l'acquisition, les bénéficiaires ne reçoivent pas la valeur des dividendes relatifs aux trois années précédentes en ce qui concerne les Performance Shares acquises définitivement.

Vesting

Les Actions de Performance attribuées dans le cadre du Plan seront acquises définitivement 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 définitivement sont perdues et prennent fin. En outre, des dispositions de bon et mauvais départ s'appliquent en cas de résiliation du contrat de prestation de services conclu entre le membre du Comité Exécutif et Immoebel pendant la Période de Performance ».

Un nouveau Performance Share Plan 2020 - 2022 a été approuvé par les Actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 28 mai 2020. En application de ce « **Performance Share Plan 2020-2022** » certains Membres du Comité Exécutif pourraient se voir

accorder annuellement, sous certaines conditions, des Actions de Performance. Ces « Actions de Performance » seront acquises définitivement après une période de 3 années civiles complètes, sous réserve de la réalisation d'objectifs de performance prédéfinis, sur la base du rendement moyen des capitaux propres (ROE) sur 3 ans ainsi que du rendement moyen des capitaux employés (ROCE) sur 3 ans.



Pour 2021, le seuil inférieur du ROE moyen sur 3 ans est défini par le Conseil d'Administration à 10 %, tandis que le seuil supérieur est de 15 %.

Pour le ROCE moyen sur 3 ans, le seuil inférieur est défini par le Conseil d'Administration à 7 %, tandis que le seuil supérieur est fixé à 8 %.

Il y aurait une attribution d'Actions de Performance pour chacune des années 2020 à 2022 et le nombre total d'Actions de Performance à offrir serait déterminé chaque année par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité de Rémunération. Dans le cadre de ce Plan, pour l'attribution à effectuer pour 2021, un nombre total maximum de 3.748 actions ont été proposées, sous réserve de la réalisation des objectifs de performance à 100%, ventilés comme suit :

Président Exécutif:	2.352 Actions de Performance.
Chief Financial Officer:	514 Actions de Performance.
Chief Investment Officer:	441 Actions de Performance.
Chief Operational Officer:	441 Actions de Performance.

Les principales dispositions de ce Performance Share Plan sont reprises ci-après:

Les Actions de Performance offertes par le plan prénommé, sont offertes gratuitement et incluent les mêmes droits que les actions existantes. Les objectifs sont fixés chaque année par le Conseil d'Administration, conformément à la stratégie et à la Politique de Rémunération de la Société.

Le degré exact auxquels les Actions de Performance des deux plans 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 (pour le PSP 2017 - 2019); pour le PSP 2020 - 2022 ce % est limité à 100% ;
- 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.

Les Actions de Performance attribuées dans le cadre du Plan seront acquises à la fin de la période de performance, sous réserve de la réalisation des conditions de performance. Les Actions de Performance qui ne sont pas acquises sont perdues et caduques. En cas de résiliation du contrat entre le Bénéficiaire et Immobel (volontaire ou non), le Bénéficiaire perd les droits sur les Performance Shares non encore acquises.

Enfin, 5 % du plan LTI complémentaire de certains Membres, axé sur la surperformance de chaque pays concerné, sont alloués sous forme d'Actions. Ces Actions seront acquises définitivement 3 ans après leur attribution.

III. L'utilisation de la possibilité de restitution

Il n'y a pas de droit spécifique de recouvrement de la rémunération variable attribuée sur la base d'informations financières erronées, sauf dans les Performance Share Plan mentionné plus haut qui contiennent une clause Claw Back. 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 2022 qui établit les Comptes Annuels au 31 décembre 2021, sous réserve d'une approbation finale par l'Assemblée Générale du 21 avril 2022.

IV. Des informations sur la conformité de la Rémunération par rapport à la Politique de Rémunération et la façon dont les critères de performance ont été appliqués

A. Conformité avec la Politique de Rémunération

En application de la Disposition 7.8 du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2020, afin de faire correspondre les intérêts des managers exécutifs aux objectifs de création durable de valeur de la Société, la part variable de la rémunération des Membres du Comité Exécutif est structurée de façon à être liée à leurs performances individuelles et à celles, globales, d'Immobel. Ainsi la rémunération des Membres du Comité Exécutif (y compris celle du Président Exécutif, 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 des 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 :
 - Faire preuve d'esprit d'entreprise
 - Respecter la gouvernance d'Immobel ainsi que les processus et procédures convenus
 - Faire preuve de leadership dans la façon de travailler avec toutes les équipes d'Immobel
- 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.

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. Les Directeurs Généraux des pays bénéficient d'une pondération de 50 % - 50 %, à l'exception du Directeur Général France qui bénéficie encore d'une pondération 20 % quantitative, 80 % qualitative pour 2021.

En ce qui concerne la partie variable du Long Term Incentive (LTI), il convient de faire une distinction entre, d'une part, les Plans d'Actions de Performance d'Immobel (2017 - 2019 et 2020 - 2022) et, d'autre part, un plan spécifique de Long Term Incentive pour les autres Membres.

Le PSP donne à certains Membres du Comité Exécutif une rémunération variable en actions si les objectifs de ROE et de prix de l'action (Plan 2017 - 2019) sont atteints ou si les objectifs de ROE et de ROCE (Plan 2020 - 2022) sont atteints.

Le 2^{ème} Plan LTI, qui incite plus spécifiquement à la surperformance au niveau d'un pays, est basé sur la surperformance du ROE au niveau national et calculé en fonction de l'excédent du bénéfice net (au-dessus du niveau du ROE de 15%). Dans ce Plan LTI, une partie du montant est acquise et versée en espèces (95% sur 2 ans), tandis que les 5% restants sont alloués en actions et acquis endéans une période de 3 ans après attribution.

Les Membres du Comité Exécutif exerçant une fonction au niveau du Groupe, ont reçu des actions dans le cadre du Plan PSP 2020 - 2022, selon a certain % en fonction de leur rémunération (25 % pour le Président Exécutif / CEO et 10 % pour les autres Membres exerçant une fonction au niveau du Groupe).

Le Conseil d'Administration a décidé que les rémunérations variables « Short Term Incentive » seront versées aux Membres du Comité Exécutif après le Conseil d'Administration de mars 2022 établissant les comptes annuels au 31 décembre 2021, sous réserve de l'approbation finale par l'Assemblée Générale du 21 avril 2022.

Sur la base des performances globales de la Société en 2021 et de la réalisation des objectifs individuels des Membres du Comité Exécutif entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2021, la partie variable de la rémunération globale (qualitative et quantitative) versée pour 2021, représente 52,79% de la rémunération de base des Membres du Comité Exécutif (à l'exclusion de celle du Président Exécutif / CEO, détaillée ci-dessous). La partie variable comprend d'une part le montant STI convenu contractuellement et d'autre part les montants dûs dans le cadre des Plans d'actions de performance (à la fois alloués et acquis).

En concordance avec la Politique de Rémunération, le délai de préavis ou l'indemnité de licenciement due par Immobel en cas de résiliation des contrats des Membres du Comité Exécutif / Administrateur Exécutif, qui exercent leur fonction sous le statut d'indépendant, actifs au sein d'Immobel est de 3 mois. Des exceptions peuvent seulement être accordées après validation du Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de Rémunération.

Pour ceux exerçant leur fonctions sous le statut d'employé, les délais et modalités légales sont applicables.

Pour votre information, les périodes de préavis prévues pour les Membres du Comité Exécutif sont :

- Marnix Galle : 12 mois
- Karel Breda : 6 mois
- Adel Yahia : 3 mois
- Fabien Acerbis : 3 mois
- Olivier Bastin : en correspondance avec les lois en vigueur au Luxembourg.

B. Application des critères de performance

Nom Membre Comité Exécutif, position	Description des critères de performance et type de rémunération applicable	Pondération relative des critères de performance	Information sur les objectifs de performance		Performance mesurée (a) et résultat effectif de l'attribution (b)
			Performance cible/seuil minimum (a) et attribution correspondante (b)	Performance cible/seuil maximum (a) et attribution correspondante (b)	
A ³ MANAGEMENT bv, Président Exécutif / CEO	Rentabilité sur Fonds Propres – rém. variable quantitative	80%	(a) ROE de 15%	(a) non limité	(a) 18,73%
			(b) 256.000 EUR	(b) non limité	(b) 256.000 EUR
	Croissance de la Société (JV et Fund) et intégration dans le model opérationnel d'Immobilier	10%	(a) 32.000 EUR	(a) 32.000 EUR	(a) 80%
			(b) 32.000 EUR	(b) 32.000 EUR	(b) 25.600 EUR
Augmenter la présence Pan- européenne par des opérations en France, Allemagne et Espagne	10%	(a) 32.000 EUR	(a) 32.000 EUR	(a) 60%	
		(b) 32.000 EUR	(b) 32.000 EUR	(b) 19.200 EUR	
Autres Membres du Comité Exécutif	Critères quantitatifs	Dépendant de la fonction au sein du Comité Exécutif	(a) ROE de 10%	(a) non limité	(a) 18,73%/dépendant du pays
			(b) 0 EUR	(b) non limité	(b) 1.807.647 EUR
	Critères qualitatifs divers (généraux et individuels)	Dépendant de la fonction au sein du Comité Exécutif	(a) /	(a) /	(b) scores individuels par Membre
			(b) /	(b) 394.500 EUR	(b) 360,445 EUR

V. Dérogations et écarts de la Politique de Rémunération

Sur base de la performance globale de la Société durant l'année 2021 et sur base de la réalisation des objectifs individuels des Membres du Comité Exécutif entre le 1er janvier et le 31 décembre 2021, la partie variable globale (qualitative et quantitative) des rémunérations versées au titre de l'exercice 2021 représente 52,97% de la rémunération de base pour les Membres du Comité Exécutif (à l'exclusion de celle du Président Exécutif / CEO).

La rémunération variable du Président Exécutif et de certains autres Membres du Comité Exécutif **dépasse** 25 % de leurs rémunérations annuelles respectives. Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016, il a été expressément prévu dans l'article 14 (ancien article 16) des statuts que la Société peut déroger aux dispositions des articles 7 :91 al. 1 et 2 et 7 :121 dernier alinéa CSA, pour toute personne entrant dans le champ d'application de ces dispositions.

En 2021, il n'y a pas eu d'écarts par rapport à la Politique de Rémunération ou à sa mise en œuvre, si ce n'est pour le bonus exceptionnel alloué au Président Exécutif / CEO tel que détaillé ci-dessus.

VI. Évolution de la rémunération par rapport aux performances de la Société au cours des 5 derniers exercices rapportés

Evolution annuelle	2017	2018	2019	2020	2021	Information relative à l'année sous revue
Rémunération CEO /						
Président Exécutif du Conseil d'administration						
A ³ MANAGEMENT bv ¹¹ Président Exécutif	-	-	886.260	1.043.760	2.032.801	À partir du 01/07/2019, Mamix Galle est également devenu CEO de la Société, en plus de son rôle de Président Exécutif du Conseil d'Administration.
<i>Changement d'année en année</i>	-	-	-	+18%	+94%	
Rémunération Autres Membres du Comité Exécutif						
Autres Membres du Comité Exécutif	-	-	-	2.181.293	4.288.273	
<i>Changement d'année en année</i>	-	-	-	-	+96%	
Rémunération Administrateurs non exécutifs						
ADL CommV ¹² Non-exécutif	32.825	27.050	34.175	25.475	35.525	Augmentation de la rémunération due à l'augmentation du nombre de réunions et de réunions par téléphone/Teams
<i>Changement d'année en année</i>	-	-18%	+26%	-25%	+39%	
PIERRE NOTHOMB sr ¹³ Non-exécutif	-	-	43.175	35.875	47.625	Augmentation de la rémunération due à l'augmentation du nombre de réunions et de réunions par téléphone/Teams
<i>Changement d'année en année</i>	-	-	-	-17%	+33%	
A.V.O.-MANAGEMENT bv ¹⁴ Non-exécutif	32.375	30.800	35.525	26.600	36.800	Augmentation de la rémunération due à l'augmentation du nombre de réunions et de réunions par téléphone/Teams
<i>Changement d'année en année</i>	-	-5%	+15%	-25%	+38%	

¹¹ Représentée par son représentant permanent Mamix GALLE.

¹² Représentée par son représentant permanent Astrid DE LATHAUWER.

¹³ Représentée par son représentant permanent Pierre NOTHOMB.

¹⁴ Représentée par son représentant permanent Annick van OVERSTRAETEN.

Karin KOKS-van der SLUIJS	46.550	45.500	46.550	30.800	41.433	Augmentation de la rémunération due à l'augmentation du nombre de réunions et de réunions par téléphone/Teams. À partir du 30/11/2021, Karin Koks-van der Sluijs a démissionné de son mandat d'administrateur indépendant.
Non-exécutif	-	-2%	+2%	-34%	+35%	
<i>Changement d'année en année</i>	-	-2%	+2%	-34%	+35%	
M.J.S. CONSULTING bv ¹⁵	-	-	29.750	28.700	39.950	Augmentation de la rémunération due à l'augmentation du nombre de réunions et de réunions par téléphone/Teams
Non-exécutif	-	-	-	-4%	+39%	
<i>Changement d'année en année</i>	-	-	-	-4%	+39%	
LSIM sa ¹⁶	-	-	23.450	20.300	41.000	Augmentation de la rémunération due à l'augmentation du nombre de réunions et de réunions par téléphone/Teams
Non-exécutif	-	-	-	-13%	+102%	
<i>Changement d'année en année</i>	-	-	-	-13%	+102%	
Patrick ALBRAND	-	-	-	-	7.967	Patrick Albrand a été coopté en tant qu'administrateur indépendant à partir du 30/11/2021.
Non-exécutif	-	-	-	-	-	
<i>Changement d'année en année</i>	-	-	-	-	-	
Rémunération totale accordée aux Administrateurs	300.150	270.752	289.775	167.750	250.300	
<i>Changement d'année en année</i>	-	-10%	+7%	-42%	+49%	
Performance de la Société						
EBITDA	25,8 MEUR	75,1 MEUR	124,6 MEUR	52,8 MEUR	103,8 MEUR	
<i>Changement d'année en année</i>	-	+291%	+66%	-58%	+97%	
Bénéfice net	11 MEUR	56,8 MEUR	102,4 MEUR	33,3 MEUR	92,2 MEUR	
<i>Changement d'année en année</i>		+514%	+80%	-68%	+177%	
Rémunération moyenne des employés						
Rémunération moyenne par employé (coût complet)	NA	NA	NA	NA	125.498	
<i>Changement d'année en année</i>	-	-	-	-	-	

¹⁵ Représentée par son représentant permanent Michèle SIOEN.

¹⁶ Représentée par son représentant permanent Wolfgang de LIMBURG STIRUM.

VII. Ratio entre la rémunération la plus haute et la rémunération la plus basse

Le rapport entre la rémunération la plus élevée, c'est-à-dire le Président Exécutif, et l'employé le moins rémunéré, en équivalent temps plein, dans le Groupe Immoel s'élève à un facteur de 18,1% en 2021. Cette information s'applique à toutes les entités du Groupe, dans toutes les implantations (Belgique, Luxembourg, France, Allemagne, Pologne et Espagne).

VIII. Des informations sur le vote des Actionnaires

Immoel est tenue d'expliquer dans le rapport comment le vote consultatif sur le précédent rapport de rémunération adopté par la dernière assemblée générale a été pris en compte :

Dans un souci d'exhaustivité, il est spécialement mentionné aux Actionnaires que l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (représentant 64,40% du capital social) a approuvé le 14 avril 2021 :

- le dernier Rapport de Rémunération par 6.406.724 voix "pour", 30.650 voix "contre" et 1.350 abstentions, et
- la Politique de rémunération par 6.400.574 voix « pour », 36.827 voix « contre » et 1.350 « abstentions »

* * *

Nous vous demandons donc d'approuver les modalités de ce rapport de rémunération pour l'exercice 2021.

* * *

Arrêté lors de la réunion du Conseil d'Administration le 10 mars 2022.

ADL CommV

(représentée par Astrid De Lathauwer)

Présidente du Comité de Rémunération

A³ Management BV

(représentée par Marnix Galle)

Président Exécutif du Conseil d'Administration

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES STATUTAIRES

abrégés



COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS

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

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

I. Etats financiers consolidés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E. Principes et méthodes comptables

1. Informations générales

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

2. Déclaration de conformités aux IFRS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Préparation et présentation des états financiers

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

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

CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

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

- Performance générale des entreprises

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

- Pertes de dépréciation sur les actifs non financiers

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

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

- Évaluation des actifs financiers et pertes de crédit attendues

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

- Évaluation des inventaires

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

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

Les risques financiers ont été surveillés de près.

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

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

- Actifs fiscaux différés

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

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

- Provisions

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

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

Les effets financiers de la crise ont été plutôt limités.

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

- Application des mesures de soutien

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

- Événements ultérieurs

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

- Continuité opérationnelle

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

4. Principes de consolidation

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

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

FILIALES

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

Le Groupe a le contrôle lorsqu'il :

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

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

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

INTÉRÊTS NON CONTRÔLANTS

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

PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES

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

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

PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

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

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

DATES DE LA CLÔTURE DISTINCTES

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

REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES ET GOODWILL

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

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

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

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

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

5. Devises étrangères

CONVERSION DES ÉTATS FINANCIERS ET DES ENTITÉS ÉTRANGÈRES

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

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

TRANSACTIONS EN DEVICES ÉTRANGÈRES

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

6. Immobilisations incorporelles

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

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

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

7. Goodwill

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

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

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

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

8. Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

9. Immeubles de placement

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

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

10. Contrats de location

EN TANT QUE PRENEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN TANT QUE BAILLEUR

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

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

11. Instruments financiers

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

CLASSIFICATION ET ÉVALUATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

ACTIFS FINANCIERS - TITRES DE CRÉANCE

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

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

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

Les titres de créance comprennent :

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

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

MÉTHODE DU COÛT AMORTI ET DE L'INTÉRÊT EFFECTIF

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

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

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

INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE

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

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

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

REDUCTION DE VALEUR SUR ACTIFS FINANCIERS

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

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

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

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

DÉCOMPTABILISATION D'ACTIFS FINANCIERS

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

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

DETTES FINANCIÈRES

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

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

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

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

CAPITAUX PROPRES

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

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

FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

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

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

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

12. Stocks

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

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

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

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

13. Provisions

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

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

GARANTIES

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

PASSIFS ÉVENTUELS ET ACTIFS ÉVENTUELS

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

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

14. Avantages du personnel

OBLIGATIONS POSTÉRIEURES À L'EMPLOI EN MATIÈRE DE PENSION

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

- Plans de pension de type « Cotisations définies »

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

- Plans de pension de type « Prestations définies »

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

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

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

BONUS

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

15. Subsidés à l'investissement

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

16. Revenus opérationnels

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

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

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

VENTES DE BUREAUX

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

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

VENTES DE PROJET RÉSIDENTIELS

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

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

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

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

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

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

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

LOTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

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

17. Réduction de valeur sur actifs non financiers

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

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

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

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

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

18. Impôts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Activités communes

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

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

22. Information sectorielle

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

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

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

1. Information sectorielle - données financières par secteur

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

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

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

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

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

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

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

SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

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

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

SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

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

Au 31 décembre 2021

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

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

Au 31 décembre 2020

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

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

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

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

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

TABLEAU DE RÉCONCILIATION

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

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

2. Chiffre d'affaires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VENTES DE BUREAUX

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

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

VENTES DE PROJET RÉSIDENTIELS

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

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

LOTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Autres produits opérationnels

Les autres produits opérationnels se décomposent comme suit :

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

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

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

4. Coût des ventes

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

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

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

5. Frais de commercialisation

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

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

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

6. Frais d'administration

Les frais d'administration se décomposent comme suit :

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

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

FRAIS DE PERSONNEL

Se décomposent comme suit :

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

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

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

AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS

Se décomposent comme suit :

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

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

AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES

Se décomposent comme suit :

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

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

Principales composantes des services et bien divers :

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

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

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

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

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

Principales composantes des variations des provisions :

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

7. Gains sur cessions d'entreprises liées

Ces gains se résument comme suit :

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

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

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

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

L'augmentation du résultat net est principalement due à la vente de Mobius II et au résultat généré par M1.
De plus amples informations relatives aux coentreprises et entreprises associées sont décrites à la note 17.

9. Coûts financiers net

Le résultat financier se ventile de la manière suivante :

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

10. Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :

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

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

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

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

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

11. Résultat par action

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

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

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

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

		31/12/2021	31/12/2020
Résultat net de la période	EUR ('000)	92 150	33 272
Résultat global de la période	EUR ('000)	91 470	35 566
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires:			
Actions propres cédées		3 383	1.606
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires		9 965 823	9.303.415
Résultat net (part du Groupe) par action		9,247	3,576
Résultat global (part du Groupe) par action		9,178	3,822

12. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles évoluent comme suit :

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

13. Goodwill

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette valeur actuelle nette se base sur:

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

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

Au 31 Décembre 2021

Taux de croissance LT 2,00%

taux sans risque 0,64%

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

Au 31 Décembre 2020

Taux de croissance LT 2,00%

taux sans risque 1,14%

Sans effet de levier	Beta à effet de levier	Coût des capitaux propres		
		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, quel que soit le niveau de coût des capitaux propres considéré.

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

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

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

14. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles évoluent comme suit :

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

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

15. Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation

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

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

16. Immeubles de placement

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

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

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

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

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

17. Participations dans les coentreprises et entreprises associées

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

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

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

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

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

NOMS	% INTÉRÊT		VALEUR D'INVENTAIRE DES PARTICIPATIONS - EUR (000)		QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT GLOBAL - EUR (000)	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Bella Vita	50%	50%	48	54	- 6	- 16
BONDY CANAL	40%	0%	- 37			
Boralina Investments, S.L.	50%	50%	-2 890	-2 884	- 21	
Brouckère Tower Invest	50%	50%	31 307	29 059	598	386
CBD International	50%	50%	122	-1 431	- 150	508
Château de Beggen	50%	50%	16	17	- 1	
Cityzen Holding	50%	50%	- 21	- 19	- 2	- 7
Cityzen Hotel	50%	50%	711	564	147	55
Cityzen Office	50%	50%	1 411	1 546	- 135	164
Cityzen Residence	50%	50%	694	561	133	78
CP Development Sp. z o.o.	50%	50%	- 256	- 59	- 196	23
CSM Development	50%	50%	- 12	24	- 36	- 5
CSM Properties	50%	50%	3 852	3 900	- 48	291
Debrouckère Development	50%	50%	497	548	- 52	- 68
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	50%	50%	90	102	- 12	67
Debrouckère Leisure	50%	50%	2 283	2 310	- 27	- 15
Debrouckère Office	50%	50%	3 740	3 770	- 30	20
Gateway	50%	50%	319	322	- 3	- 3
Goodways SA	50%	50%	3 234	3 237	- 3	- 63
Ilot Ecluse	50%	50%	163	165	- 2	- 3
Immo Marial SàRL	50%	0%		8	- 66	2
Immo PA 33 1	50%	50%	1 314	1 272	43	- 35
Immo PA 44 1	50%	50%	682	683	- 1	- 13
Immo PA 44 2	50%	50%	2 423	2 385	39	416
Key West Development	50%	50%	387	471	- 84	- 52
Les Deux Princes Develop.	50%	50%	-2 439	-1 755	16	1 075
Livingstone Retail S.à.r.l.	33%	33%				
M1	33%	33%	7 270	5 603	4 992	2 993
M7	33%	33%	42	132	1	46
Mobius II	50%	50%	47 376	8 121	39 255	- 50
NP_AUBER	50%	50%	- 136	- 89	- 47	- 100
NP_AUBER_VH	50%	50%	140	681	159	207
NP_AUBERVIL	50%	50%	324	- 17	340	- 2
NP_BESSANC2	50%	50%	497	149	348	219
NP_BESSANCOU	50%	50%	102	185	- 169	202
NP_CHARENT1	50%	50%	33	34	- 1	- 24
NP_CRETEIL	50%	50%	- 1	- 1		- 1
NP_EPINAY	50%	50%	121	- 49	170	44
NP_VAIRES	50%	50%	245	1 417	130	416
ODD Construct	50%	50%	1 164	682	482	665
PA_VILLA	51%	51%	- 40	- 40		7
Plateau d'Erpent	50%	50%	1 823	838	986	668
RAC3	40%	40%	3 403	3 264	139	135
RAC4	40%	40%	1 321	1 331	- 11	438
RAC4 Developt	40%	40%	1 567	1 587	- 20	- 2
RAC5	40%	40%	5 651	5 451	200	192
RAC6	40%	40%	2 182	2 168	15	206
Surf Club Hospitality Group SL	50%	0%	123	- 61	- 15	23
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50%	50%	21 772	19 855	132	- 775
TRELAMET	40%	0%	48		7	
Unipark	50%	50%	4 066	4 063	3	30
Universalis Park 2	50%	50%	-1 122	-1 627	505	- 156
Universalis Park 3	50%	50%	-2 487	-2 249	- 238	- 192
Universalis Park 3AB	50%	50%	1 974	1 967	7	- 4
Universalis Park 3C	50%	50%	417	418	- 1	- 4
TOTAL DES COENTREPRISES			145 513	98 663	47 471	7 986
277 SH	10%	0%	4 445			
Beiestack SA	22%	0%	1 498		- 73	
Belux Office Development Feeder CV	30%	0%	57		- 83	
DHR Clos du Château	33%	33%	26	106	63	90
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	22%		1 152		- 206	
MONTLHERY 2 BIS	20%	0%				
RICHELIEU	10%		1 001			
ULB Holding	60%	60%	-11 173	-5 363	- 210	- 210
Urban Living Belgium	30%	30%	14 013	12 789	-2 431	128
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			11 019	7 532	-2 940	8
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES			156 532	106 195	44 531	7 994

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

AU 31 DÉCEMBER 2021	CHIFFRES À 100%					VALEURS DES PARTICIPATIONS	AVANCES ACTIONNAIRES PAR LE GROUPE
	CHIFFRES D'AFFAIRES	RÉSULTAT GLOBAL	TOTAL DES ACTIFS	TOTAL DES PASSIFS	CAPITAUX PROPRES		
Bella Vita	0	- 11	210	114	96	48	0
BONDY CANAL	0	0	8 151	8 141	10	- 37	3 582
Boralina Investments, S.L.	0	- 42	45 669	6 114	39 555	-2 890	0
Brouckère Tower Invest	0	1 197	211 434	148 820	62 614	31 307	0
CBD International	26	- 300	50 771	54 354	-3 584	122	22 056
Château de Beggen	0	- 2	36	3	33	16	0
Cityzen Holding	0	- 4	20 727	16 559	4 168	- 21	8 278
Cityzen Hotel	0	293	21 042	19 621	1 422	711	0
Cityzen Office	0	- 269	56 536	53 714	2 822	1 411	0
Cityzen Residence	0	266	20 998	19 610	1 387	694	0
CP Development Sp. z o.o.	89	- 393	76 308	76 820	- 512	- 256	0
CSM Development	0	- 72	4 024	4 048	- 24	- 12	0
CSM Properties	0	- 97	102 748	95 045	7 703	3 852	145
Debrouckère Development	251	- 103	5 411	4 418	993	497	1 332
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	0	- 24	23 475	23 295	180	90	0
Debrouckère Leisure	0	- 54	6 501	1 935	4 566	2 283	573
Debrouckère Office	0	- 60	15 200	7 720	7 480	3 740	0
Gateway	0	- 5	640	2	639	319	0
Goodways SA	0	- 5	22 258	18 480	3 778	3 234	3 088
Ilot Ecluse	0	- 4	374	48	326	163	0
Immo PA 33 1	0	86	3 131	502	2 629	1 314	0
Immo PA 44 1	98	- 2	2 760	1 397	1 363	682	0
Immo PA 44 2	295	78	9 371	4 524	4 847	2 423	0
Immobil Marial SàRL	0	- 133	3 575	3 691	- 116	0	0
Key West Development	0	- 167	12 704	11 929	774	387	5 731
Les Deux Princes Develop.	1 010	32	-3 469	1 409	-4 878	-2 439	0
M1	50 278	14 977	45 838	24 028	21 809	7 270	0
M7	0	2	615	488	127	42	0
Mobius II	179 000	78 510	134 180	39 427	94 753	47 376	10 994
NP_AUBER	0	- 93	1 156	1 427	- 271	- 136	251
NP_AUBER_VH	3 841	318	3 457	3 178	279	124	158
NP_AUBERVIL	17 459	679	9 457	8 811	646	320	2 945
NP_BESSANC2	13 006	694	9 235	8 243	992	497	1 329
NP_BESSANCOU	- 63	- 337	176	- 28	204	102	60
NP_CHARENT1	3 912	- 2	4 944	4 879	65	33	475
NP_CRETEIL	0	0	648	650	- 2	- 1	405
NP_EPINAY	8 105	340	6 517	6 275	242	121	1 176
NP_VAIRES	1 040	259	3 131	2 641	489	245	0
ODD Construct	5 753	964	5 643	3 315	2 328	1 164	571
PA_VILLA	0	0	4 679	4 758	- 79	- 40	47
Plateau d'Erpent	22 708	1 971	16 189	12 543	3 646	1 823	7
RAC3	0	348	8 531	24	8 507	3 403	0
RAC4	0	- 27	31 658	28 357	3 301	1 321	0
RAC4 Developt	0	- 51	4 731	814	3 917	1 567	0
RAC5	0	500	14 724	596	14 128	5 651	0
RAC6	0	37	19 226	13 770	5 456	2 182	0
Surf Club Hospitality Group SL	0	- 30	8 155	7 908	247	123	0
Surf Club Marbella Beach, S.L.	0	263	82 710	39 166	43 544	21 772	0
TRELAMET	0	17	133	14	119	48	0
Unipark	9	6	10 578	2 446	8 132	4 066	0
Universalis Park 2	0	1 009	24 319	26 563	-2 245	-1 122	6 919
Universalis Park 3	0	- 475	33 618	38 592	-4 974	-2 487	10 731
Universalis Park 3AB	1	15	4 140	192	3 948	1 974	0
Universalis Park 3C	0	- 1	1 007	173	834	417	0
TOTAL COENTREPRISES	306 818	100 096	1209 980	861 566	348 414	145 513	80 853
277 SH	0	0	111 320	66 873	44 447	4 445	60
Beiestack SA	0	- 321	21 814	15 235	6 579	1 498	0
Belux Office Development Feeder CV	0	- 274	20 903	203	20 700	57	0
DHR Clos du Château	899	189	532	452	79	26	0
Immobil Belux Office Development Fund SCSP	0	- 912	27 135	1 056	26 079	1 152	0
MONTLHÉRY 2 BIS	0	0	91	90	0	0	0
RICHELIEU	0	0	62 420	52 410	10 010	1 001	1 430
ULB Holding	0	- 349	18 252	19 034	- 782	-11 173	0
Urban Living Belgium	27 683	-8 187	173 705	168 697	5 007	14 013	21 087
TOTAL ENTREPRISES ASSOCIÉES	28 583	-9 854	436 172	324 053	112 120	11 019	22 577
TOTAL COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	335 400	90 242	1646 152	1185 619	460 533	156 532	103 430

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

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

Au 31 Décembre 2021

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

Au 31 Décembre 2020

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

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

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

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

18. Autres actifs financiers non courants

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

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

19. Impôts différés

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

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

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

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

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

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

20. Autres actifs non courants

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

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

21. Stocks

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

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

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

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

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

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

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

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

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

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

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

22. Créances commerciales

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs opérationnels suivants :

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

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

RISQUE DE CRÉDIT

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

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

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

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

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

23. Actifs de contrats

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

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

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

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

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

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

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

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

24. Autres actifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :

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

25. Informations relatives à l'endettement financier net

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

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

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

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

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

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

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

DETTES FINANCIÈRES

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

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

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

Les dettes financières ont évolué comme suit :

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

Toutes les dettes financières sont libellées en EUR.

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

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

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

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

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

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

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

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

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

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

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

INFORMATIONS SUR LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

La juste valeur des instruments financiers est déterminée comme suit :

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

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

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

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

INVESTMENT GRADE

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

RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

ENGAGEMENTS FINANCIERS

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

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

RISQUE DE FLUCTUATION DES MONNAIES ÉTRANGÈRES

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

26. Capitaux propres

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

GESTION DES RISQUES LIÉS AU CAPITAL

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

27. Pensions et obligations similaires

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

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

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

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

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

28. Provisions

Les composants des provisions évoluent comme suit :

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

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

La ventilation des provisions par secteur opérationnel est la suivante :

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

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

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

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

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

29. Dettes commerciales

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur opérationnel :

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

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

30. Passifs de contrats

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

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

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

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

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

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

31. Autres passifs courants

Les composantes de cette rubrique sont :

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

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

32. Principaux actifs et passifs éventuels

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

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

33. Variation du fonds de roulement

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

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

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

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

34. Informations sur les parties liées

RELATIONS AVEC LES ACTIONNAIRES - PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

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

RELATIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

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

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

RELATIONS AVEC LES COENTREPRISES ET LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

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

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

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

35. Événements postérieurs à la clôture

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

36. Entreprises appartenant au Groupe ImmoBel

Sociétés faisant partie du Groupe au 31 décembre 2021 :

FILIALES – CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE D'INTÉGRATION GLOBALE

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

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

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

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

COENTREPRISES – CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE DE MISE EN ÉQUIVALENCE

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

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

ENTREPRISES ASSOCIÉES – CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE DE MISE EN ÉQUIVALENCE

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

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

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

G. Déclaration des personnes responsables

Les soussignés déclarent, qu'à leur connaissance :

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

Au nom du Conseil d'Administration :

Marnix Galle⁴

Président du Conseil d'Administration

⁴ Représentant permanent de la société A3 Management bvba

H. Rapport du commissaire

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

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

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

RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

OPINION SANS RÉSERVE

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION SANS RÉSERVE

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

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

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

POINTS CLÉS DE L'AUDIT

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

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

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

Description

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

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

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

Nos procédures d'audit

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

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

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

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

Description

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

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

Nos procédures d'audit

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

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

AUTRE POINT

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

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

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

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

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

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

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

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

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

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

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

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

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

AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION

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

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE

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

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

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

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

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

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

MENTIONS RELATIVES À L'INDÉPENDANCE

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

FORMAT ÉLECTRONIQUE UNIQUE EUROPÉEN (ESEF)

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

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

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

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

AUTRE MENTION

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

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

Filip De Bock
Réviseur d'Entreprises

II. Comptes statutaires abrégés

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

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

B. Résultat global (en milliers EUR)

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

C. Affectation et prélèvements (en milliers EUR)

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

D. Résumé des règles d'évaluation

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

Les principaux taux d'amortissement sont les suivants :

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

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

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

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

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

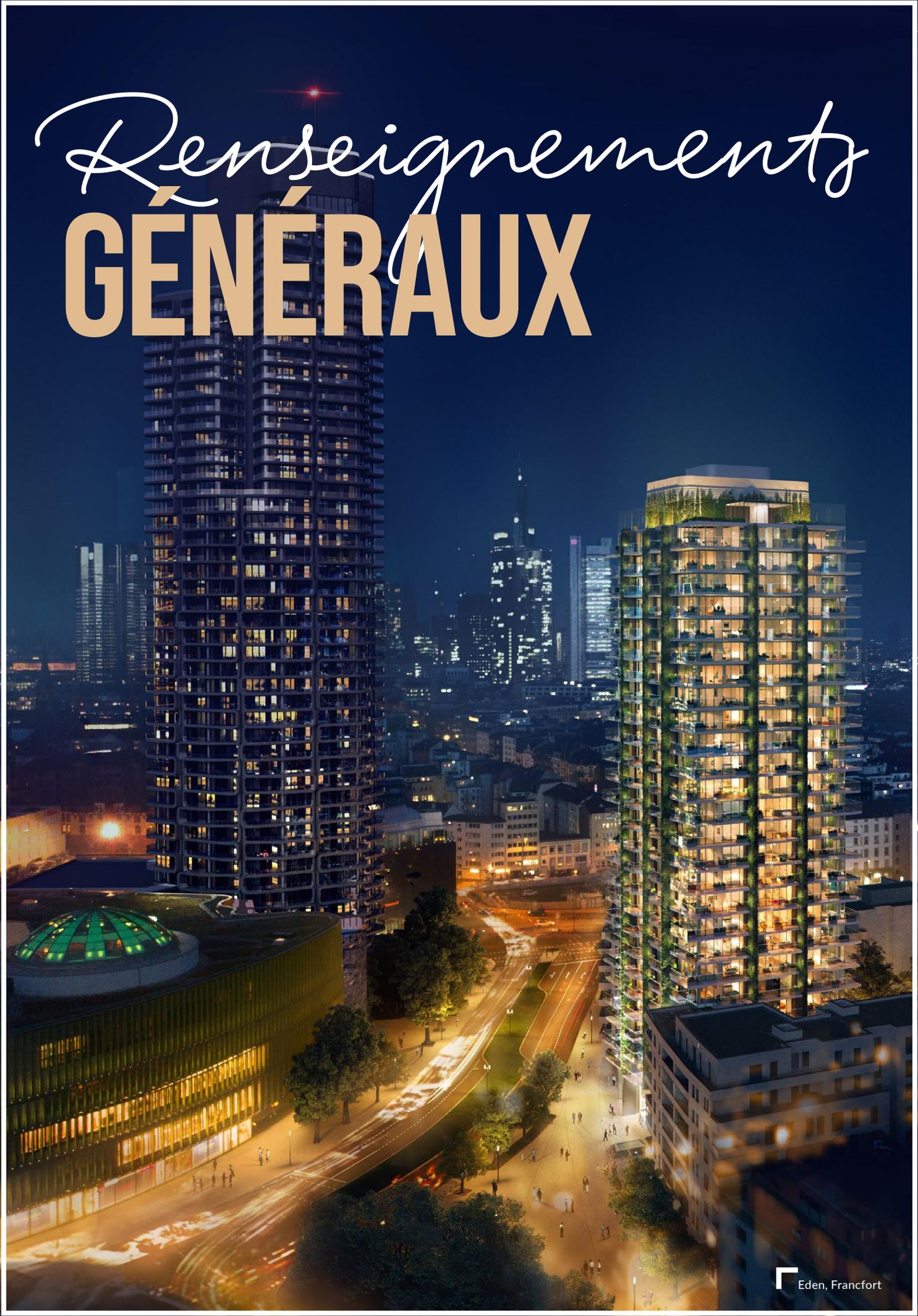
Les **placements de trésorerie** sont portés à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition, frais accessoires exclus. Ils font l'objet de réductions de valeur en cas de dépréciation durable.

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

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

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

Renseignements GÉNÉRAUX



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

PUBLICITÉ DES PARTICIPATIONS

(Art. 10 des Statuts - extrait)

En plus des seuils de déclaration de transparence prévus par la législation belge applicable, l'obligation de déclaration prévue par cette législation est également applicable dès que le nombre de titres avec droit de vote détenues par une personne agissant seule ou par des personnes agissant de concert, atteint, dépasse ou tombe en-dessous d'un seuil de 3 % du total des droits de vote existants. Toute obligation imposée par la législation applicable aux titulaires de 5 % (ou de tout multiple de 5 %) du total des titres avec droit de vote existant est également applicable aux seuils complémentaires de 3 %.

SITE INTERNET

www.immobelgroup.com

CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats annuels 2021 : 10 mars 2022

Assemblée Générale Ordinaire 2022 : 21 avril 2022

Publication des résultats semestriels 2022 :

8 septembre 2022

Publication des résultats annuels 2022 : 9 mars 2023

Assemblée Générale Ordinaire 2023 : 20 avril 2023

SERVICES FINANCIERS

BNP Paribas Fortis

KBC Bank

ING Belgique

Banque Degroof Petercam

RELATIONS AVEC LES INVESTISSEURS

Karel Breda

+32 (0)2 422 53 50

ÉDITEUR RESPONSABLE

Caroline Kerremans

+32 (0)2 422 53 37

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.