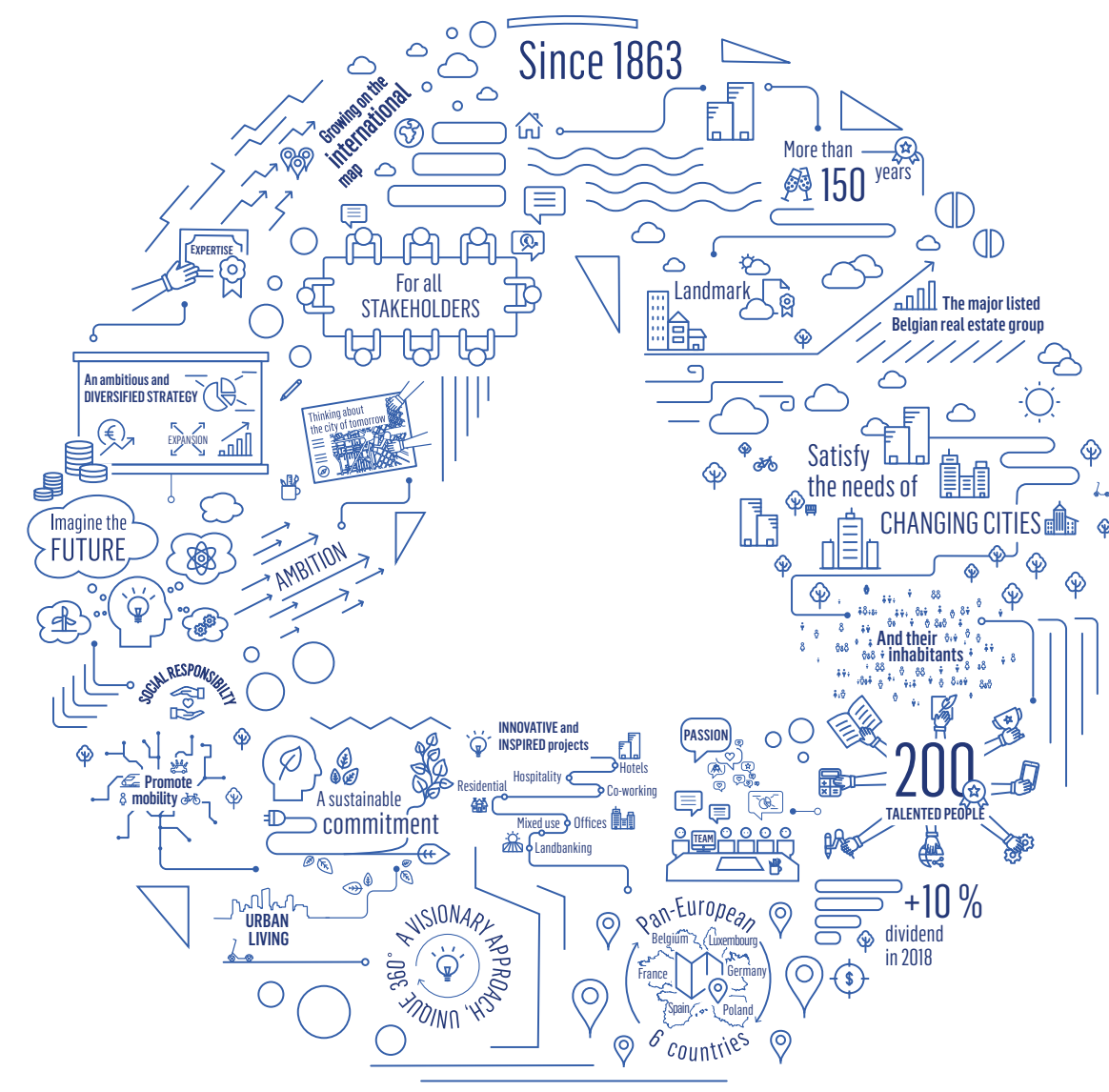




Notre rapport annuel 2018 est également disponible en ligne :
annualreport2018.immobelgroup.com/fr



IMMOBEL RAPPORT ANNUEL 2018



IMMOBEL RAPPORT ANNUEL 2018

SOMMAIRE

1	IDENTITÉ, STRATÉGIE & L'ESPRIT IMMOBEL
2	MESSAGE DU PRÉSIDENT
5	MESSAGE DU CEO
6	CHIFFRES CLÉS EN 2018
8	INFORMATION AUX ACTIONNAIRES
10	FAITS MARQUANTS EN 2018
	ACTIVITÉS
12	BELGIQUE
16	LUXEMBOURG
18	FRANCE
20	POLOGNE
21	RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE
24	RAPPORT DE GESTION
37	DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE
52	RAPPORT DE RÉMUNÉRATION
61	COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS



RENSEIGNEMENTS généraux

DÉNOMINATION

IMMOBEL

SIÈGE SOCIAL

Rue de la Régence, 58 - 1000 Bruxelles - Belgique
RPM Bruxelles - TVA BE 0405.966.675

FORME DE LA SOCIÉTÉ

Société anonyme de droit belge, constituée le 9 juillet 1863,
autorisée par Arrêté Royal du 23 juillet 1863.

DURÉE

Illimitée

FRANCHISSEMENT DES SEUILS STATUTAIRES

[Art. 12 des Statuts - extraits]

Toute personne physique ou morale qui acquiert des titres de la société, représentatifs ou non du capital, conférant le droit de vote, doit déclarer à celle-ci et à la Commission bancaire, financière et des assurances le nombre de titres qu'elle possède, lorsque les droits de vote afférents à ces titres atteignent une quotité de trois pour cent ou plus du total des droits de vote existants.

Elle doit faire la même déclaration en cas d'acquisition additionnelle de titres visés à l'alinéa 1^{er}, lorsqu'à la suite de cette acquisition, les droits de vote afférents aux titres qu'elle possède atteignent une quotité de cinq, dix, quinze pour cent, et ainsi de suite par tranches de cinq points, du total des droits de vote existants.

Elle doit faire la même déclaration en cas de cession de titres lorsque, à la suite de cette cession, ses droits de vote sont ramenés en-deçà d'un des seuils visés à l'alinéa 1^{er} ou à l'alinéa 2.

Lorsqu'une personne physique ou morale acquiert ou cède le contrôle, direct ou indirect, de droit ou de fait, d'une société qui possède trois pour cent au moins du pouvoir votal de la société, elle doit le déclarer à celle-ci et à la Commission bancaire, financière et des assurances.

Les déclarations visées ci-avant doivent être adressées à la Commission bancaire, financière et des assurances, ainsi qu'à la société, au plus tard le second jour ouvrable qui suit le jour de la réalisation de l'acquisition ou de la cession qui y donne lieu, sans préjudice du régime particulier prévu par la loi pour les titres acquis par succession.

SITE INTERNET

www.immobelgroup.com

CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats annuels 2018 : 29 mars 2019
Assemblée Générale Ordinaire 2019 : 23 mai 2019
Publication des résultats semestriels 2019 : 19 septembre 2019
Publication des résultats annuels 2019 : mars 2020
Assemblée Générale Ordinaire 2020 : 22 mai 2020

SERVICES FINANCIERS

BNP Paribas Fortis
KBC Bank
ING Belgique
Banque Degroof Petercam

RELATIONS AVEC LES INVESTISSEURS

Karel Breda
Tél. : +32 (0)2 422 53 50

ÉDITEUR RESPONSABLE

Olivia Vastapane
Tél. : +32 (0)2 422 53 30

IMPRESSION

Snel

CONCEPTION GRAPHIQUE & PRODUCTION

ChrisCom - www.chriscom.be

PRINCIPALES PHOTOGRAPHIES

© Triptyque

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. Dit verslag is beschikbaar in het Nederlands, in het Frans en in het Engels. This report is available in English, in Dutch and in French.

Le texte original de ce rapport est en français. De oorspronkelijke tekst van dit verslag is in het Frans. The original text of this report is in French.

IDENTITÉ

IMMOBEL est le plus grand développeur immobilier belge coté en bourse. Depuis sa fondation en 1863, le Groupe développe et commercialise des projets urbains novateurs, à l'écoute des besoins des villes et de leurs habitants. Grâce à sa stratégie intelligente et ses 200 talents, IMMOBEL a su diversifier son expertise dans les secteurs résidentiels, de bureaux, de commerces, urbains mixtes ainsi que dans ceux du lotissement et de l'hospitalité, atteignant une capitalisation boursière de plus de 500 MEUR, ce qui lui permet de s'imposer comme un des leaders sur le marché. IMMOBEL poursuit son expansion pan-européenne avec un portefeuille de plus de 820.000 m² en développement dans 6 pays (Belgique, Grand-Duché de Luxembourg, Pologne, France, Espagne, Allemagne) et exerce sa responsabilité sociétale en rétribuant une partie de ses bénéfices au soutien de projets caritatifs dans les domaines de la Santé, de la Culture et de l'Inclusion sociale. Le Groupe met en œuvre une vision durable du développement urbain et travaille à devenir une société soucieuse de son impact en CO₂.

POUR PLUS D'INFORMATION :
WWW.IMMOBELGROUP.COM

l'esprit IMMOBEL

STRATÉGIE

Un portefeuille de projets emblématiques en Europe
Une diversification financière et une expansion pan-européenne
Un groupe tourné vers l'expansion, la performance et l'inclusion
Une vision internationale et une expertise locale
Des investissements dans des développements adaptés aux nouveaux besoins urbains
L'expertise et le savoir-faire d'un développeur de projets urbains mixtes

POUR PLUS DE DÉTAILS :
WWW.IMMOBELGROUP.COM/FR/PAGE/11-STRATEGIE-DU-GROUPE



MESSAGE du PRÉSIDENT

MARNIX GALLE,
EXECUTIVE CHAIRMAN

2018 a tenu ses promesses. Une ANNÉE D'EXCEPTION qui a fait d'IMMOBEL une véritable organisation PAN-EUROPÉENNE.



Cher actionnaire,

Chose promise, chose due.

Lors de la fusion d'IMMOBEL et ALLFIN, nous avons promis à nos actionnaires plus de récurrence, une entreprise plus solide, plus performante et plus rentable, avec une valeur actionnariale et des dividendes en hausse. Notre plan quinquennal reposait sur une expansion géographique et sectorielle, avec, à la clé, une croissance et une meilleure répartition des risques.

Nous pouvons aujourd'hui affirmer que cette fusion est une réussite importante. Nos équipes ont, avec une énergie décuplée, hissé cette entreprise au plus haut niveau. Nous ne sommes plus un acteur belge doté de quelques antennes internationales. Nous sommes devenus une organisation pan-européenne structurée, riche de talents exceptionnels dans tous les pays où elle opère, et agencée à la fois comme une institution de dimension internationale et comme une entreprise familiale.

“Lors de la FUSION d'IMMOBEL et ALLFIN, nous avons promis à nos actionnaires PLUS DE RÉCURRENCE, une entreprise plus solide, plus performante et PLUS RENTABLE, avec une valeur actionnariale et des dividendes en hausse. Nous pouvons aujourd'hui affirmer que cette fusion est une RÉUSSITE IMPORTANTE.”



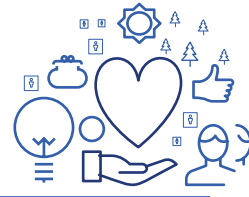
Les besoins en matière urbaine évoluent de plus en plus vite. Il y a dix ans, le secteur s'articulait autour de quatre grandes catégories d'activités : le résidentiel, les bureaux, les espaces commerciaux et la logistique. Aujourd'hui, il en compte une vingtaine. L'usage résidentiel se classe par âge, par durée, par groupe d'utilisateurs désireux de créer à nouveau des communautés soudées équipées de services partagés. S'agissant des hôtels, la classification se fait désormais pour tous les segments, durées de séjour et budgets possibles. Quant aux bureaux, ils se transforment en prestataires de services qui proposent l'utilisation commune d'espaces au sein des entreprises et entre ces dernières. L'immobilier commercial, de son côté, subit de profondes mutations sous l'effet de l'essor de la vente en ligne, tandis que la logistique se poursuit jusqu'au « dernier kilomètre ».

Les villes et les régions bien administrées ont conscience de l'importance vitale d'offrir à chacun un logement abordable sur leur territoire, à proximité de leur travail, des écoles, des lieux culturels et des commerces. Un lieu proche de l'expérience générale que la ville peut offrir. L'individu, quel qu'il soit, doit se sentir bien dans son environnement, dans une cité qui l'aide et le stimule, qui ne constitue pas un obstacle, mais, au contraire,

favorise l'efficacité, la satisfaction et la mobilité sociale. La ville de demain ne fera ni plus ni moins que perpétuer et améliorer notre modèle de société actuel, lequel, avouons-le, est sous pression.

IMMOBEL possède les connaissances et la culture d'entreprise nécessaires pour assumer pleinement sa responsabilité dans ce domaine. Notre savoir-faire - très apprécié en matière de rénovation urbaine - ainsi que notre intégrité constituent de précieux atouts. Ils ont convaincu Allianz de nous confier son quartier général actuel et sa nouvelle adresse à Bruxelles, et ING de nous vendre son siège central de la capitale. Ils nous ont également permis d'être invités à prendre une participation importante dans les 240.000 m² du Slachthuissite, les anciens abattoirs d'Anvers. De grands acteurs internationaux nous sollicitent pour que nous nous lancions avec eux dans d'importants projets et des collaborations structurales. Vous en apprendrez certainement plus à ce sujet dans le courant de l'année ou dans un prochain courrier...

“Nous prenons également très à cœur notre **RESPONSABILITÉ SOCIALE ET SOCIÉTALE**. IMMOBEL consacre jusqu'à 1 %* de ses bénéfices à de bonnes causes. Nous travaillons en parallèle à devenir une entreprise soucieuse de son impact en CO₂.”



Nous prenons également très à cœur notre responsabilité sociale et sociétale. IMMOBEL consacre jusqu'à 1 %* de ses bénéfices à de bonnes causes. Nous travaillons en parallèle à devenir une entreprise soucieuse de son impact en CO₂. De plus, nous mettons tout en œuvre pour que nos projets procurent à leurs communautés des avantages sur le plan économique et social, mais aussi en termes de bien-être. Ils doivent être durables et utiliser la technologie pour réduire le plus possible leur empreinte écologique. L'honnêteté et la transparence sont les valeurs fondamentales de notre entreprise. En tant qu'employeur, nous attachons une importance capitale au principe de l'égalité des chances. Ces valeurs sont au cœur de notre identité et seront défendues avec plus de conviction que jamais dans l'ensemble de nos filiales.

2018 a tenu ses promesses puisque nous avons clôturé l'exercice sur un bénéfice net de 56,8 MEUR.

Mais attention ! Partout dans le monde, des forces géopolitiques extrêmes malmènent les marchés, le cycle économique a atteint une phase de maturité et les premiers retards sont observés ici et là. Il est donc possible que le secteur de la promotion immobilière fasse les frais de ces tendances négatives potentielles.

Notre métier bénéficie d'une stratégie politique et administrative bien pensée, mais souffre en même temps de freins nombreux en matière de permis avec notamment un éventail déraisonnable de voies de recours. La mise en œuvre de notre stratégie et notre réussite dépendent largement de ces facteurs.

2018 a été un millésime d'exception. Sauf circonstances totalement imprévues, les trois prochaines années devraient être du même calibre. Nous continuerons donc à tout mettre en œuvre pour que vous restiez fiers et satisfaits de votre entreprise.

Sincères salutations,

Marnix Galle
Executive Chairman

*Moyenne sur 5 ans.

MESSAGE du CEO

ALEXANDER HODAC,
CEO



2018 fut une **ANNÉE RECORD**, marquée par un **EBITDA DE 75,1 MEUR**, un **RÉSULTAT NET DE 56,8 MEUR**, plus de 500 MEUR de capitalisation boursière, plus de 820.000 m² de projets en développement et notre expansion vers un sixième pays. Un bilan dont nous sommes très fiers tant il est le reflet des décisions stratégiques que nous avons prises et pour lesquelles nous avons œuvré sans relâche ces 4 dernières années.

Les résultats du Groupe illustrent l'implication toujours plus forte de nos équipes que nous avons pris le temps de recruter, former et motiver depuis mon arrivée en 2015 et ce, à travers toutes nos filiales pan-européennes. Ces équipes totalisent désormais presque 200 talents dont l'énergie et l'enthousiasme nous permettent aujourd'hui de dépasser nos objectifs. Je les remercie pour le dévouement dont ils font preuve chaque jour.

Plus que jamais, notre métier de développeur se doit d'être un vecteur de solidarité. L'humain, l'évolution des modes de vies et de travail, ainsi que la mise en place d'une structure organisationnelle pérenne sont non seulement au centre de notre stratégie, mais également de nos préoccupations quotidiennes.

L'année 2018 nous a permis d'intensifier notre développement international. Nous avons su nous entourer de partenaires européens performants pour installer des cellules dans chacun des pays que nous avons choisi d'investir pour créer de la valeur. En France par exemple, nous avons déjà constitué une équipe dédiée de 5 professionnels, experts de ce marché, et nous nous efforçons d'intégrer progressivement les 80 talents du groupe

Nafilyan & Partners dans notre organisation. Nous ne sommes pas moins investis en Belgique où nous nous positionner et revenir au cœur des quartiers vibrants de la capitale européenne avec des projets urbains mixtes et de bureaux.

Cette expertise alliée à notre maîtrise intégrée « in-house » des compétences du métier de développeur, de l'acquisition à la vente, a permis au Groupe de réaliser de très belles acquisitions (plus de 150.000 m² en 2018) qui confirment encore l'efficacité d'une stratégie intelligente. Nous menons des projets emblématiques et innovants afin de nous adapter toujours plus finement aux demandes et aux évolutions du marché. Cette agilité se conjugue avec une stratégie financière de diversification de nos sources de financement. Une démarche ambitieuse qui nous a permis de réaliser en octobre, avec grand succès, une nouvelle émission de deux tranches de 50 MEUR (sur 5 et 7 ans) d'emprunt obligataire retail.

Tous ces résultats montrent notre engagement à poursuivre le développement du portefeuille immobilier d'IMMOBEL en Europe, dans l'intérêt de nos actionnaires, de la ville et de ses habitants.

CHIFFRES CLÉS en 2018

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

CHIFFRES CLÉS DU GROUPE IMMOBEL (MEUR)

	2014	2015	2016	2017	2018
Bénéfice net, quote-part du Groupe	20,0	0,7	52,5	11,0	56,8
Capitaux propres, quote-part du Groupe	196,7	194,4	311,0	303,6	344,6
Capitalisation boursière (y compris les actions propres)	177,5	174,2	530,0	551,8	503,9
Capitalisation boursière (hors actions propres)	177,5	174,2	464,7	484,2	442,4

DONNÉES PAR ACTION (EUR) (HORS ACTIONS PROPRES)

	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre d'actions (milliers) en fin d'exercice	4 122	4 122	8 767	8 772	8 777
Bénéfice net, quote-part du Groupe	4,9	0,2	6,0	1,3	6,5
Valeur des capitaux propres	47,7	47,2	35,5	34,6	39,3
Dividende ordinaire brut	2,40	0,00	2,00	2,20	2,42
Dividende ordinaire net	1,80	0,00	1,40	1,54	1,69

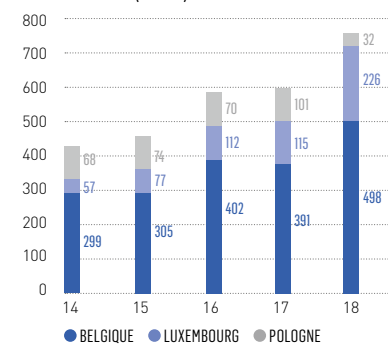
RATIOS BOURSIERS

	2014	2015	2016	2017	2018
Cours au 31 décembre (EUR)	43,1	42,3	53,0	55,2	50,4
Cours maximum (EUR)	44,5	52,7	53,8	59,7	57,0
Cours minimum (EUR)	36,5	40,1	38,2	51,0	47,0
Cours / valeur nette comptable	90,3%	89,7%	149,4%	159,5%	128,4%
Rendement brut sur 1 an*	24,0%	0,0%	25,3%	9,8%	-4,8%
Dividende ordinaire brut / cours	5,6%	0,0%	3,8%	4,0%	4,8%
Dividende ordinaire net / cours	4,2%	0,0%	2,6%	2,8%	3,4%

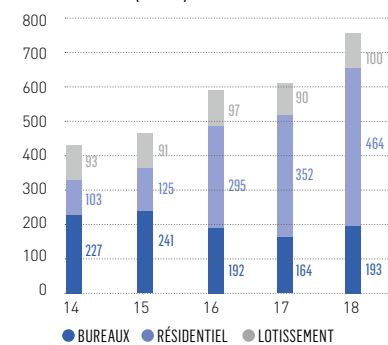


PORTFEUILLE

RÉPARTITION DU PORTFEUILLE PAR PAYS - AVANT IFRS 11 (MEUR)

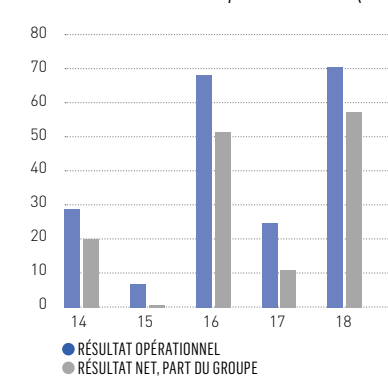


RÉPARTITION DU PORTFEUILLE PAR MÉTIER - AVANT IFRS 11 (MEUR)



RÉSULTAT

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL / RÉSULTAT NET (MEUR)



PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (MEUR)

COMPTE DE RÉSULTAT

	2014	2015	2016	2017	2018
Revenus opérationnels	41,2	60,6	298,6	149,0	326,1
Charges opérationnelles	-38,4	-53,1	-238,7	-127,1	-261,0
Part dans le résultat des entreprises associées	24,9	-0,4	7,7	3,4	5,2
Résultat opérationnel	27,6	7,1	67,7	25,3	70,3
Résultat financier	-7,0	-6,4	-3,9	-4,8	-4,8
Résultat avant impôts	20,6	0,7	63,8	20,5	65,5
Impôts	-0,6	0,1	-10,2	-9,6	-8,6
Résultat de l'exercice	20,0	0,7	53,6	10,9	56,9
Part d'IMMOBEL dans le résultat	20,0	0,7	52,5	11,0	56,8

SITUATION FINANCIÈRE

ACTIFS	2014	2015	2016	2017	2018
Actifs non courants	77,5	67,5	88,3	66,2	181,7
Immobilisations incorporelles et goodwill	0,2	0,2	0,1	0,4	0,4
Immobilisations corporelles	0,9	0,7	0,9	1,0	0,9
Immeubles de placement	2,7	2,8	2,9	3,0	104,3
Immobilisations financières	73,4	63,4	70,2	50,7	70,6
Autres	0,4	0,4	14,2	11,0	5,4
Actifs courants	367,0	379,6	627,9	734,1	784,7
Stocks	311,0	334,5	443,1	518,5	511,8
Trésorerie	25,5	17,0	120,6	147,9	170,9
Autres	30,5	28,1	64,1	67,6	102,0
TOTAL DES ACTIFS	444,5	447,1	716,2	800,2	966,4

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2014	2015	2016	2017	2018
Capitaux propres totaux	196,7	194,4	314,9	303,6	344,7
Passifs non courants	152,4	145,5	286,7	338,8	332,9
Dettes financières	150,5	143,8	281,6	330,1	322,0
Autres	2,0	1,8	5,1	8,7	10,8
Passifs courants	95,3	107,3	114,6	157,8	288,7
Dettes financières	67,7	62,3	40,5	68,8	193,7
Autres	27,6	45,0	74,1	89,0	95,0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	444,5	447,1	716,2	800,2	966,4

“Le société a réalisé un RETURN ON EQUITY** de 18,7 %, illustrant l'utilisation efficace de son bilan.”

326,1 MEUR

DE REVENUS EN 2018

75,1 MEUR

D'EBITDA

56,8 MEUR

DE BÉNÉFICE NET

344,7 MEUR

DE FONDS PROPRES

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

**Return on Equity ou Rendement des Capitaux Propres: bénéfice net de l'exercice / fonds propres à l'issue de l'exercice précédent.

INFORMATION aux ACTIONNAIRES

ÉVOLUTION DE L'ACTION

ÉVOLUTION DE L'ACTION SUR 5 ANS (EUR)

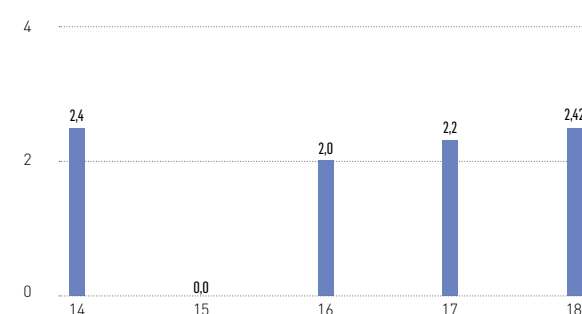


ÉVOLUTION DE L'ACTION EN 2018 (EUR)



POLITIQUE DE DIVIDENDE

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE SUR 5 ANS (EUR)



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

Pour l'exercice 2018, le Conseil d'Administration d'IMMOBEL confirme une augmentation de 10 % des dividendes, soit 2,42 EUR par action.

2,42 EUR

/ ACTION DE DIVIDENDE BRUT

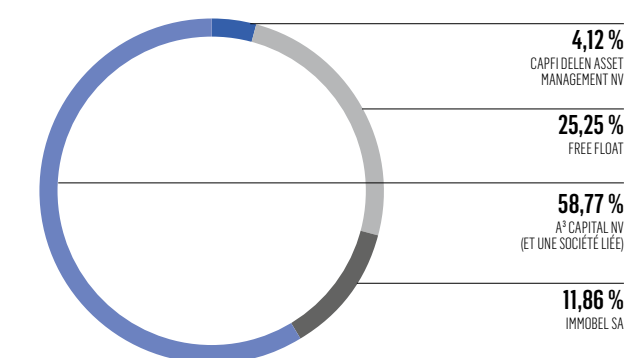
+ 10 %

DIVIDENDE BRUT
PAR RAPPORT À 2017



STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ACTIONNARIAT AU 17/01/2019 (%)



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

ACTIONNAIRES	NOMBRE D' ACTIONS	% DU TOTAL DES ACTIONS
A³ CAPITAL NV (et une société liée), ayant leur siège social à 1000 Bruxelles, quai des Péniches 52	5.875.369	58,77 %
IMMOBEL SA, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue de la Régence 58	1.185.603	11,86 %
CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT NV ayant son siège social à 2020 Anvers, Jan Van Rijswijcklaan 178	412.196	4,12 %
FREE FLOAT	2.524.188	25,25 %
TOTAL	9.997.356	100 %

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

Publication des résultats annuels 2018	29 mars 2019
Assemblée Générale Ordinaire 2019	23 mai 2019
Publication des résultats semestriels 2019	19 septembre 2019
Publication des résultats annuels 2019	mars 2020
Assemblée Générale Ordinaire 2020	22 mai 2020

“2019, 2020 ET 2021 devraient fournir de BONS RÉSULTATS grâce au portefeuille existant et à la stratégie prévue.”



POUR PLUS D'INFORMATION :
ANNUALREPORT2018.IMMOBELGROUP.COM/
FR/ACTIONNAIRES

FAITS MARQUANTS en 2018

JANVIER

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE : LE GROUPE REVERSE JUSQU'À 1 %* DE SES BÉNÉFICES

Le Groupe crée un fonds afin de soutenir financièrement des associations et organisations caritatives en 2018. Ses trois domaines d'intervention sont la Santé, la Culture et l'Inclusion sociale au travers de financements pour des initiatives novatrices à destination des jeunes.



MARS

OBJECTIFS ATTEINTS ET AUGMENTATION DU DIVIDENDE

Le Groupe affiche un résultat net de 11 MEUR pour 2017. Conforme aux prévisions, ce chiffre reflète le caractère de transition de l'année écoulée : consolidation des acquis, renfort des équipes, acquisitions et expansion géographique et sectorielle. Fort de ce résultat, IMMOBEL confirme son intention d'accorder aux actionnaires un dividende augmenté de 10 %.



JUILLET

LE PROJET LEBEAU SE DOTE D'UN DUO D'ARCHITECTES D'ENVERGURE

Suite au concours lancé en mars dans le but d'offrir une qualité d'architecture à ce lieu d'exception, c'est le projet du duo anglo-néerlandais MaccreanorLavington et Korteknie Stuhlmacher Architecten qui a remporté les faveurs du jury. Cet ensemble urbain exclusif de plus de 41.500 m² situé dans le quartier du Sablon prévoit de relier le haut et le bas de la ville.



UN NOUVEAU CFO POUR LE GROUPE

Karel Breda rejoint IMMOBEL en qualité de Chief Financial Officer. Il était récemment devenu CFO d'Engie Solar pour le Moyen-Orient et l'Asie après avoir effectué le plus gros de sa carrière dans le leadership de groupes internationaux comme GDF Suez.

AOÛT

IMMOBEL LUXEMBOURG ELARGIT SON PORTEFEUILLE

La filiale Luxembourgeoise du Groupe annonce l'acquisition de la société Thomas SA, propriétaire de l'immeuble de 5.700 m² situé au 1 rue Thomas Edison à Luxembourg. Ce bâtiment de grand potentiel bénéficie d'un emplacement excellent, à l'entrée d'un quartier en redéveloppement et proche de voies d'accès routières et futur tram.



MAI

EXTENSION DU PORTEFEUILLE EN FLANDRE

Avec l'acquisition de 30 % d'Urban Living SA, le Groupe consolide sa stratégie de progression en Belgique, principalement en Flandre. Il s'assure ainsi un potentiel de développement de quartiers urbains novateurs et qualitatifs.



SEPTEMBRE

DE TRÈS BON RÉSULTATS POUR LE 1^{ER} SEMESTRE 2018

Les revenus opérationnels du Groupe au 1^{er} semestre 2018 sont en augmentation de 77 % pour atteindre 97,7 MEUR, tandis que son résultat net (part du Groupe) atteint 15 MEUR. Ce montant illustre les solides performances du portefeuille d'IMMOBEL, ainsi que le succès de sa stratégie axée sur le développement résidentiel et la croissance en Europe.



PROJET DE COMPLEXE HÔTELIER DE LUXE : UNE NOUVELLE BRANCHE D'ACTIVITÉS À MARBELLA

IMMOBEL et Fort Partners sont en pourparlers exclusifs avec le groupe Four Seasons afin de développer un nouveau complexe hôtelier d'exception à Marbella. Ce projet incarne la volonté du Groupe de mettre en œuvre sa stratégie de diversification pour investir de nouveaux secteurs.

OCTOBRE

SUCCÈS TOTAL POUR L'EMPRUNT OBLIGATAIRE DE 100 MEUR

La première émission obligataire à 5 et 7 ans lancée par IMMOBEL à destination des investisseurs particuliers est sursouscrite plus de deux fois. Cette levée réussie confirme la stratégie financière du Groupe de diversifier ses sources de financement afin de poursuivre le développement de son portefeuille à l'international.



UN PRIX AUX TROPHÉES DU DROIT ÉDITION ENTREPRISES

Le Groupe se distingue lors de ce concours organisé par Leaders League, éditeur de de Décideurs Magazine, qui réunit depuis 2015 les acteurs juridiques les plus importants du monde de l'entreprise au niveau européen. IMMOBEL s'y illustre pour la diversité des réalisations menées et pour sa progression exceptionnelle ces trois dernières années.



NOVEMBRE

CEDET VENDU À UN FONDS ASIATIQUE POUR 129,5 MEUR

Un fonds géré par GLL Real Estate Partners pour le compte d'investisseurs coréens réalise l'acquisition de ce bâtiment emblématique du centre de Varsovie. Très bel immeuble de bureaux de plus de 20.000 m², Cedet avait fait l'objet d'une rénovation d'excellence et avait été entièrement loué avant même sa livraison.



À LA CONQUÊTE DU MARCHÉ FRANÇAIS

Le Groupe agrandit son terrain d'opération et intensifie son expansion européenne en s'implantant en France. Avec pour objectif de faire sa place sur ce marché très dynamique, IMMOBEL s'appuie sur Nafilyan & Partners, acteur de référence de l'immobilier résidentiel en Île-de-France, et constitue une équipe dynamique de 5 personnes, emmenée par Julien Michel, Directeur Général de IMMOBEL France Tertiaire. Le Groupe compte également sur un plan de développement des activités bureau, hôtel, multi-produit et commerce, en utilisant ses fonds propres et en développant une activité de gestion à disposition de tiers.



DÉCEMBRE

RETOUR EN FORCE DANS LE QUARTIER EUROPÉEN

Avec l'acquisition de Michaël Ostlund Property SA, propriétaire de l'immeuble Belliard 5-7 situé au coin des rues Belliard et du Commerce au cœur du quartier européen, le Groupe confirme son ambition de participer au développement de ce quartier en pleine mutation. Son expertise en matière de bureaux et son attention aux nouveaux modes de vie lui permettent de prévoir un projet urbain durable, innovant et ambitieux sur le plan architectural.



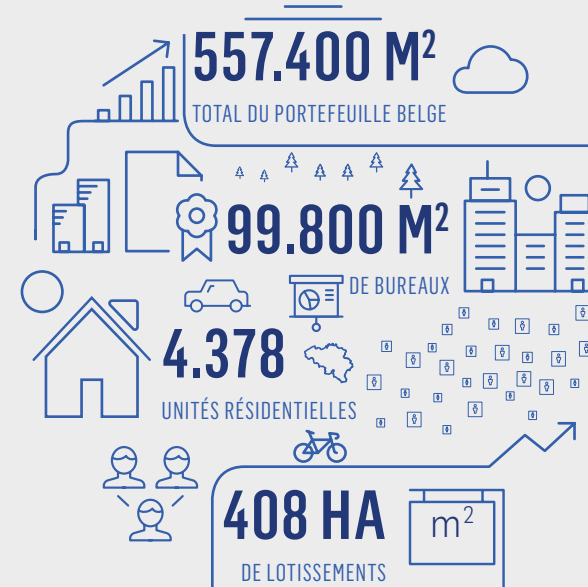
“Nous sommes particulièrement fiers d'investir de NOUVEAUX MARCHÉS ET SECTEUR D'ACTIVITÉ. Un projet de complexe hôtelier de luxe à MARBELLA et une tour résidentielle emblématique à FRANCFORT confirment le succès de notre stratégie d'acquisition à travers l'Europe.”

ALEXANDER HODAC,
CEO

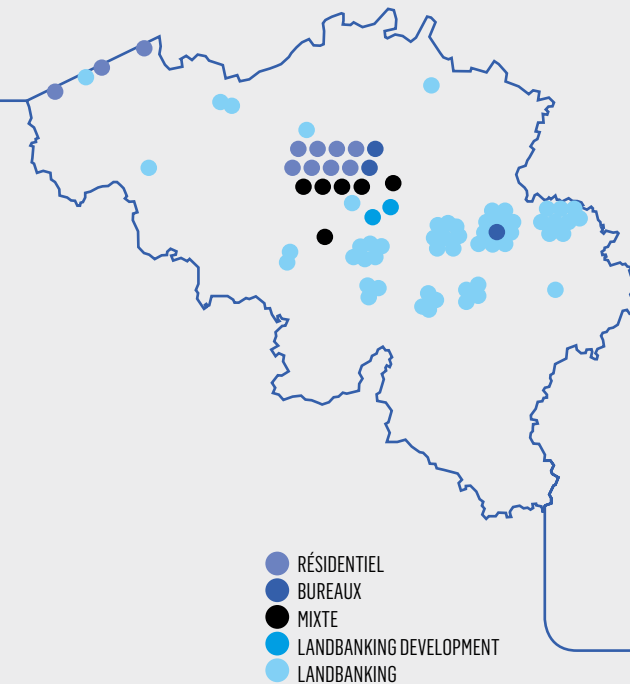
ACTIVITÉS en BELGIQUE

“Nous avons poursuivi en 2018 notre plan de développement de PROJETS SIGNATURE de grande qualité architecturale, en particulier à Bruxelles.”

ADEL YAHIA,
CHIEF DEVELOPMENT OFFICER



POUR PLUS DE DÉTAILS :
WWW.IMMOBEL.BE/FR/PROJECTS



ANALYSE DE MARCHÉ

RÉSIDENTIEL

- Le prix moyen des maisons belges a augmenté de 3,9 % pour atteindre 223.333 EUR (durant le 3e trimestre de 2018), celui des appartements a grimpé de 2,5 %, passant ainsi à 182.000 EUR.
- La construction résidentielle s'avère très solide et enregistre un record de 43.000 nouvelles unités d'appartements au cours de l'année dernière.
- Les investisseurs institutionnels témoignent d'un intérêt croissant dans les investissements résidentiels multifamiliaux/en lots.

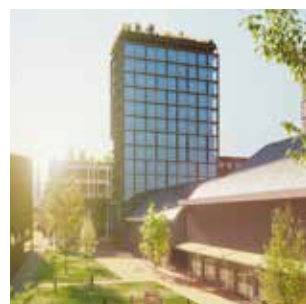
BUREAUX

- À Bruxelles, la prise en occupation de bureaux de 388.000 m² en 2018 est tout à fait conforme à la dernière décennie.
- L'activité consacrée aux bureaux flexibles y a atteint un record de 64.000 m², soit 16 % de l'activité totale.
- En Belgique, l'investissement total de 5 milliards EUR dans des biens immobiliers commerciaux fait partie des volumes les plus importants jamais enregistrés.

LANDBANKING

- La Belgique est le pays majeur le plus développé d'Europe, avec des bâtiments couvrant jusqu'à 6 % du territoire.
- Les développements en périphérie peuvent être compliqués étant donné que les villes promeuvent les constructions en centre-ville afin de protéger ces derniers.
- La tendance des reconversions de bureaux en unités résidentielles continue avec des incidences foncières dans les marchés décentralisés de Bruxelles atteignant les 700 à 1.000 EUR/m².

RÉSIDENTIEL



SLACHTHUISITE – 240.000 M²
ANVERS

En cours de conception.



UNIVERSALIS PARK – 110.000 M²
BRUXELLES

Phase 1 : 15.000 m² - 90 % vendus.
Phase 2 : ± 40.000 m² - introduction permis d'urbanisme et permis d'environnement Q4 2018.



O'SEA – 88.500 M²
OSTENDE

Phase 1 : (O'Sea Charmel) : Construction en cours - 80 % vendus.
Phase 2 : (O'Sea Beach) : Permis d'urbanisme rentré en mai 2018.



BELAIR (RAC 4) – 58.100 M²
BRUXELLES

Procédure d'étude d'incidences sur l'environnement clôturée et permis modificatif introduit fin novembre 2018 pour un projet signé par l'architecte Max Dudler.
Démarrage de la phase d'enquête publique du permis début 2019.



ERNEST – 50.000 M²
BRUXELLES

Phase 1 : Résidence pour étudiants & séniorie - 100 % vendu et entièrement livré.
Espaces résidentiels : 99 % vendus et entièrement livré.
Phase 2 : logements en vente (plus de 80 % vendus), commerces, crèches et professions libérales en vente. Chantier de construction en cours.
Partie hôtelière : 100 % vendu.
Parking « Keyenveld » : 53 % vendus.



VUE VERTE – 17.500 M²
JAMBES

Phase 1 : 93 appartements - 18 % vendus.
Phase 2 et 3 : 98 appartements - prévu pour 2020.



PARC SENY – 13.200 M²
AUDERGEM

Chantier en cours.
Obtention du permis modificatif définitif Q4 2017.
La commercialisation a débuté en juin 2017 - 68 % vendus.



ROYAL LOUISE – 8.000 M² BRUXELLES

Obtention du permis d'urbanisme exécutable Q3 2017.
Les travaux ont commencé Q1 2018.
Les ventes ont commencé et 74 % des appartements ont déjà été vendus.



GREENHILL PARK – 6.000 M² BRUXELLES

Début de la construction Q3 2017.
24 unités vendues sur 31 - 76 % vendus.



KONINGSLAAN – 5.300 M² KNOKKE-HEIST

Permis délivré en mars 2018, recours de riverains en cours d'instruction auprès du Raad voor Vergunningsbetwistingen.



'T ZOUT – 4.700 M² COXYDE

Lancement commercial Q3 2017.
Début de la construction Q4 2017.
25 unités vendues sur 54 - 65 % vendus.

BUREAUX



MÖBIUS – 60.000 M² BRUXELLES

Permis obtenus en décembre 2017.
Tour I (entièrement prise en occupation par Allianz) : le programme définitif a été arrêté.
Tour II : des contacts avec des occupants potentiels ont été pris, sans discussions concrètes à ce stade.



CALA – 20.000 M² LIÈGE

Chantier débuté début août 2018 – Fin prévue pour Q4 2020.
Location : 45 % signés – négociations avancées pour 25 %.



BELLARD – 13.800 M² BRUXELLES

En cours de conception.

MIXTE



COURS SAINT-MICHEL – 70.000 M² BRUXELLES

L'acte d'achat a été signé le 22 mars 2018.
Leaseback pour ING de 5 à 7 ans à partir du mois de cette date.
Programmation en cours.



KEY WEST – 63.000 M² ANDERLECHT

En cours de conception.
Architects seront Henning Larsen et A2RC.
Le permis sera introduit Q2 2019.
Obtention du permis d'urbanisme prévue début 2020.



DE BROUCKÈRE – 43.800 M² BRUXELLES

L'architecte Henning Larsen a rejoint l'équipe du projet.
Développement des plans en cours.
Introduction du permis Q2 2019.
Obtention du permis d'urbanisme prévue début 2020.

LANDBANKING DEVELOPMENT



DOMAINE DES VALLÉES – 37.000 M² GREZ-DOICEAU

93 % vendus.



LES CINQ SAPINS – 8.800 M² WAVRE

Viabilisation du terrain terminée et réception provisoire intervenue en octobre.
Les permis des maisons et d'un des deux immeubles à appartements ont été obtenus, soit 41 unités sur 60.
Le permis du second immeuble à appartements est en cours d'instruction.
7 réservations signées (6 appartements et une maison).

LANDBANKING (SÉLECTION DE LOTISSEMENTS)

ASTENE – 173 LOTS ASTENE

Obtention du permis de lotir pour 173 lots, préparation du permis d'urbanisme pour les constructions des maisons et appartements.

RUE DOCQUIER – 45 LOTS WAREMME

5 actes de vente signés.

EVERGEM – 9 LOTS EVERGEM

Travaux de voiries réceptionnés en fin d'année et 7 ventes signées.

MIDDELKERKE – 119 LOTS MIDDELKERKE

Vente de 8 lots (acte authentique).
Convention d'option signée avec Havenzijde BVBA pour 15 lots supplémentaires.

LONGCHAMPS – 34 LOTS EGHEZÉE

10 actes de vente signés.

LE VERGER DE FAYENBOIS – 109 LOTS GRIVEGNÉE

Excellente année de vente avec 31 ventes actées.

ACHÈNE – 32 LOTS ACHÈNE

8 ventes actées.

ESSER – 53 LOTS LONTZEN

6 actes de vente signés.

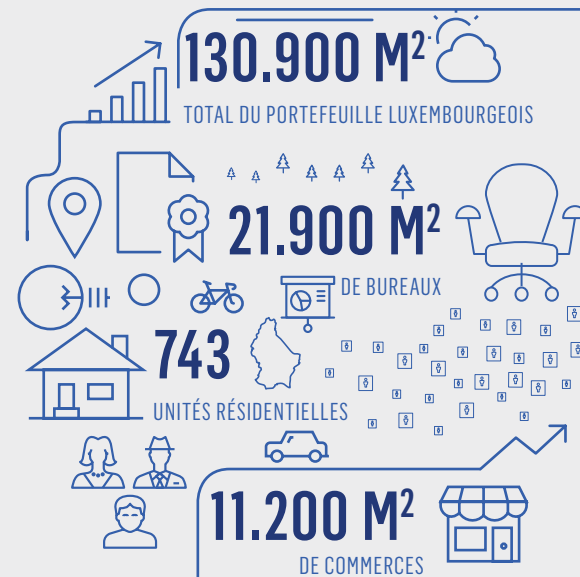
LICHTENBUSCH – 21 LOTS LICHTENBUSCH

6 premières ventes actées.

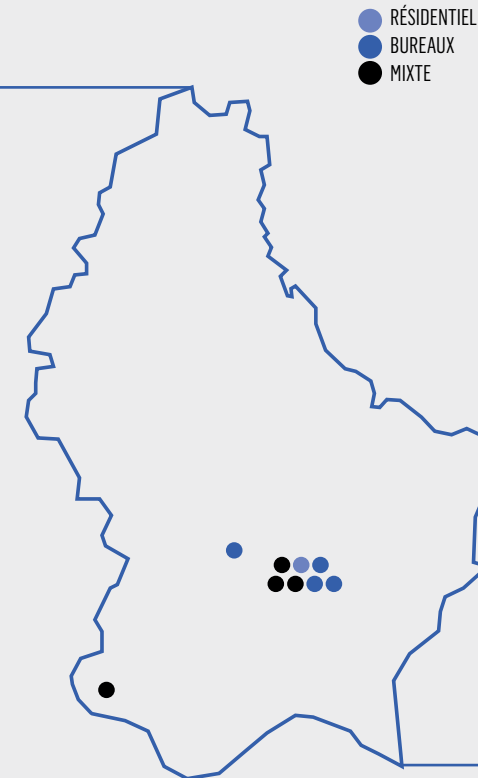
ACTIVITÉS au LUXEMBOURG

“En 2018, nous avons fait
PROGRESSER NOTRE PORTEFEUILLE
de 50 % en passant de 86.000 à
130.900 m² de PROJETS IDÉALEMENT
LOCALISÉS, résidentiels pour la
plupart. Il s'agit jusqu'ici de notre
MEILLEURE ANNÉE en termes
d'acquisitions et ceci malgré la rareté
du foncier et un environnement
concurrentiel rude.”

OLIVIER BASTIN,
CEO D'IMMOBEL LUXEMBOURG



POUR PLUS DE DÉTAILS :
WWW.IMMOBEL.LU/FR/PROJECTS



ANALYSE DE MARCHÉ

RÉSIDENTIEL

- Une dynamique économique et démographique positive a contribué à faire grimper les prix des appartements neufs à 7.000 EUR/m².
- Au Luxembourg, plus de 65 % des nouveaux projets de développement résidentiel concernent des appartements.
- Comme les villes deviennent chères et surpeuplées, les zones décentralisées et périphériques rencontrent toujours plus de succès grâce à leurs prix plus abordables.

BUREAUX

- Le Luxembourg reste un marché d'exception avec, globalement, de solides fondamentaux en matière d'économie et d'occupants.
- Au Luxembourg, la prise en occupation de bureaux de 250.000 m² fait partie des années les plus actives jamais observées.
- Au Luxembourg, les investissements dans des biens immobiliers commerciaux ont totalisé 2 milliards EUR.

RETAIL

- Dans les rues principales, le loyer de référence de 215 EUR/m²/mois reste stable.
- La prise en occupation retail de 32.800 m² correspond à une augmentation de 9 % par rapport à l'année précédente.
- Trois centres commerciaux ont été agrandis en 2018 : Nordstrooss, SC Massen, et City Concorde.

RÉSIDENTIEL



POLVERMILLEN – 26.600 M²
LUXEMBOURG-VILLE

Le désamiantage et la démolition ont été achevés en 2018. L'assainissement de près de 90 % du site est terminé. Le site devrait être totalement assaini fin 2019.

BUREAUX



THOMAS – 5.700 M²
STRASSEN

Acquisition de la société Thomas SA en juillet 2018. Immeuble actuellement loué jusqu'en 2026.



NOVA (ANCIENNEMENT CENTRE ÉTOILE) – 4.200 M²
LUXEMBOURG-VILLE

Immeuble actuellement loué jusqu'en 2020. La demande de permis d'urbanisme a été déposée en juillet 2018 en vue du redéveloppement de l'immeuble à partir de début 2021.

LAANGFUR – 22.600 M²
LUXEMBOURG-VILLE

Acquisition en octobre et décembre 2018 de terrains dans le périmètre du PAP Laangfur (Plan d'Aménagement Particulier). PAP à développer en collaboration avec les autres propriétaires (site de 24 ha). Terrain actuellement en état de terres agricoles.

MAMER – 13.800 M²
MAMER

Acquisition de terrains en décembre 2018. Terrain actuellement en l'état de terres agricoles. Programmation à prévoir sur base du nouveau PAP (Plan d'Aménagement Particulier).

MIXTE



LIVINGSTONE – 36.000 M²
LUXEMBOURG-VILLE

Réception de la convention d'exécution du projet en date du 26 juin 2017.
Phase 1 :
- Permis d'urbanisme reçu le 15 octobre 2018
- La totalité des unités de logements sont réservées (131)
- Un bail à long terme a été conclu sur la principale surface commerciale.
Phase 2 :
- Permis d'urbanisme reçu le 15 octobre 2018
- La commercialisation a démarré mi-octobre 2017
- 115 unités de logement sont réservées sur un total de 116.
Phase 3 :
- Permis d'urbanisme introduit le 24 décembre 2018.



INFINITY – 33.300 M²
LUXEMBOURG-VILLE

La construction a démarré en octobre 2017.
- Logements : La construction du 12^{ème} étage hors sol est achevée, la pose des façades a démarré
- Bureaux : La construction du gros œuvre est totalement achevée, la pose des façades est en cours d'achèvement (90 %)
- Commerces : La pose des toitures est en cours d'achèvement (90 %).
160 unités sont vendues et 3 sont réservées sur un total de 165.
100 % des surfaces commerciales et de bureaux sont louées.



FUUSSBANN – 8.100 M²
DIFFERDANGE

Le bâtiment est en cours d'achèvement, la livraison est prévue en mars 2019. 43 unités sont vendues et 1 réservée sur un total de 48. La principale surface de commerce est vendue et les deux surfaces restantes sont réservées.

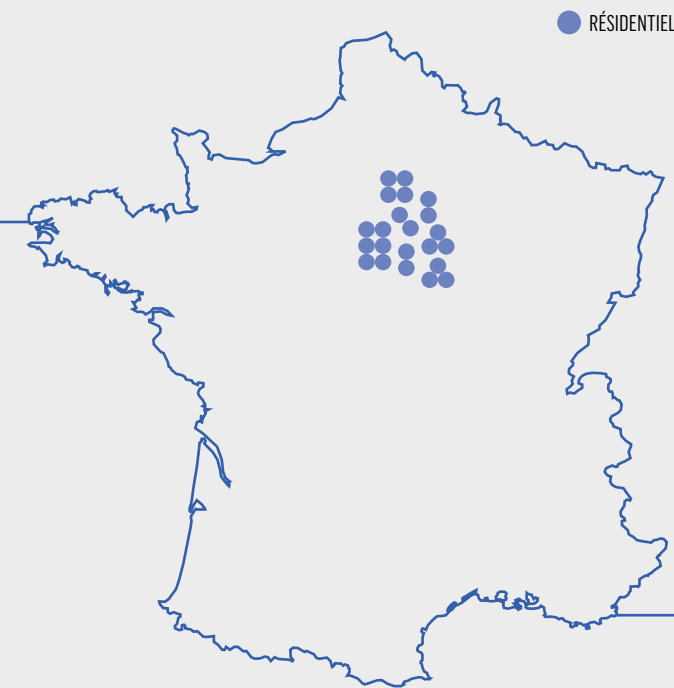
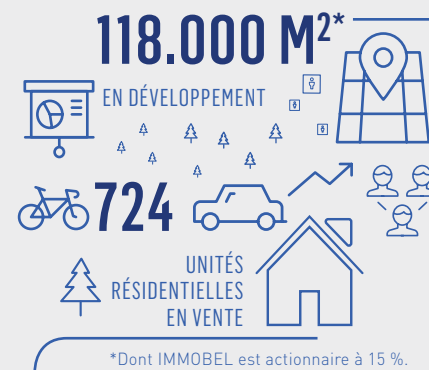
RUE DE HOLLERICH – 10.000 M²
LUXEMBOURG-VILLE

Acquisition des terrains en décembre 2018. Le site est actuellement occupé par plusieurs commerces, restaurants et bureaux. Programmation à prévoir dans le cadre d'un PAP (Plan d'Aménagement Particulier).

ACTIVITÉS en FRANCE

“ Dans la lignée de la stratégie d'expansion pan-européenne du groupe, nous avons décidé, en 2018, d'étoffer encore davantage notre filiale française. C'est ainsi que j'ai récemment constitué une ÉQUIPE LOCALE de cinq professionnels dédiée aux PROJETS TERTIAIRES. Celle-ci sera en charge de déployer le savoir-faire du Groupe dans des projets de bureaux, d'hôtels et de résidences gérées sur le marché parisien. Un challenge à la hauteur des objectifs d'IMMOBEL qui souhaite faire de la France son premier centre de profit. ”

JULIEN MICHEL,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE IMMOBEL FRANCE TERTIAIRE



ANALYSE DE MARCHÉ

RÉSIDENTIEL

- À Paris, les prix résidentiels poursuivent leur ascension, augmentant de 5,9 % au troisième trimestre de 2018 par rapport à la même période l'année précédente.
- Le nombre de ménages a crû, tandis que leur taille a diminué.
- Malgré l'augmentation des prix, les mises en chantier et les permis se sont récemment stabilisés.

BUREAUX

- À Paris, le marché des bureaux affiche une prise en occupation de 2,5 millions de m² en 2018.
- Les quartiers les plus prisés font face à une pénurie, la disponibilité totale ayant chuté en dessous de 3 millions de m².
- 2018 se distingue par d'impressionnants investissements en bureaux de 19,7 milliards EUR, soit le volume le plus élevé jamais enregistré.

POUR PLUS DE DÉTAILS :
WWW.IMMOBELFRANCE.COM/FR

RÉSIDENTIEL

(SÉLECTION DE PROJETS NAFILYAN & PARTNERS
DONT IMMOBEL EST ACTIONNAIRE À 15 %)



ESPRIT VILLE – 10.600 M²
CHELLES

Projet en cours de construction de 165 logements décomposé comme suit :

- 112 logements en accession à la vente - 40 % vendus
- 53 logements sociaux en vente - 100 % vendu
- 2 commerces.



LE CONTI – 7.000 M²
LE PLESSIS TRÉVILLE

Projet en cours de construction de 113 logements décomposé comme suit :

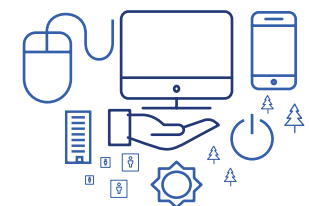
- 86 logements en accession en vente - 50 % vendus
- 27 logements sociaux en vente - 100 % vendu
- 5 commerces.



LES TERRASSES DU CANAL – 6.300 M²
AUBERVILLIERS

Réalisation d'un programme de 65 logements en accession et 1 commerce en rez-de-chaussée. Construction en cours.

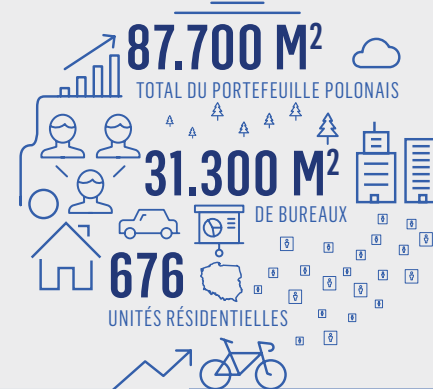
Pour la totalité des
PROJETS NAFILYAN &
PARTNERS EN FRANCE :
www.immobelfrance.com/fr



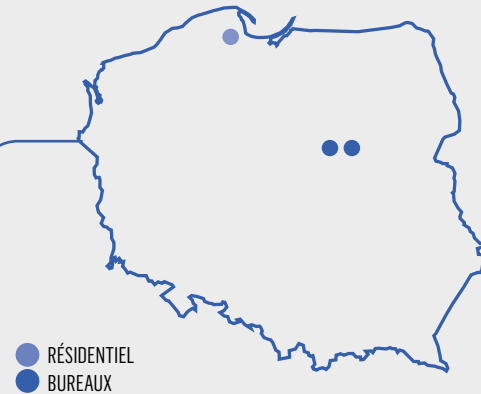
ACTIVITÉS en POLOGNE

“La VENTE de l'immeuble phare CEDET a constitué le temps fort de l'année 2018 et confirmé l'expertise d'IMMOBEL en terme de réhabilitation de bâtiments historiques en complexes urbains mixtes ainsi que l'efficacité des équipes en place.”

JACEK WACHOWICZ,
CEO D'IMMOBEL POLAND



POUR PLUS DE DÉTAILS :
WWW.IMMOBELPOLAND.COM/
EN/PROJECTS



ANALYSE DE MARCHÉ

RÉSIDENTIEL

- À Varsovie, l'achèvement de projets résidentiels a atteint 8,7 % de plus que l'année précédente, malgré un ralentissement sur les marchés régionaux.
- Les valeurs restent stables sur le marché primaire et avoisinent les 2.065 EUR/m² à partir du troisième trimestre de 2018.
- Les mises en chantier résidentielles s'élevaient à 131.100 en 2018.

BUREAUX

- En 2018, la prise en occupation de bureaux s'élevait à 1,482 million de m², dont 58 % à Varsovie.
- Une demande élevée et une faible disponibilité de nouveaux espaces ont dopé l'intérêt porté aux solutions de bureaux temporaires et flexibles.
- En Pologne, le volume d'investissements dans des biens immobiliers commerciaux a dépassé 7,2 milliards EUR en 2018, soit 45 % de plus qu'en 2017.

BUREAUX



CEDET – 22.300 M²
VARSOVIE

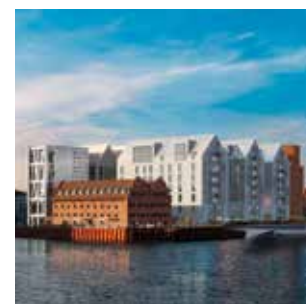
Le bâtiment Cedet a été vendu le 30 novembre 2018 à un fonds géré par GLL Real Estate Partners pour le compte d'investisseurs coréens, pour un montant de 129,5 MEUR.



CENTRAL POINT – 19.100 M²
VARSOVIE

Le contrat avec l'entrepreneur général a été signé en décembre 2018.

RÉSIDENTIEL



GRANARY ISLAND – 62.000 M²
GDANSK

- Phase 1 :
- Début des travaux de construction de la passerelle avril 2018
 - Travaux de construction des appartements, des appart-hôtels et de l'hôtel en cours
 - Le terrain de l'hôtel a été vendu à UBM en mai
 - Appart-hôtel : 82 unités réservées/vendues sur un total de 94
 - Appartements : 15 unités réservées/vendues sur un total de 26
 - Commerces rez-de-chaussée : 100 % vendu
 - Commerces 2^{ème} / 3^{ème} étage : 100 % vendu
 - Parking : 115 unités réservés/vendues sur un total 133.
- Phase 2 : En développement.

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE de L'ENTREPRISE

En tant qu'acteur majeur du développement urbain, IMMOBEL est déterminée à exercer pleinement sa responsabilité sociétale. Le Groupe a créé en 2018 un fonds destiné à **SOUTENIR DES ORGANISATIONS ET ASSOCIATIONS** qui œuvrent notamment dans les domaines de la santé, de la culture et de l'inclusion sociale. Il s'est également donné pour objectif de devenir une société soucieuse de son impact en CO₂.

LE FONDS SOCIAL IMMOBEL : S'ENGAGER AUPRÈS DES CITOYENS

La création du fonds est née d'un constat sans appel : malgré les efforts déployés par l'école pour aplanir les inégalités dans la région bruxelloise, la réussite et le bien-être de chacun dépendent encore trop souvent du milieu social d'origine ou de l'implantation géographique. Pour certains jeunes, issus de quartiers défavorisés, le décrochage scolaire est une menace réelle avec les conséquences catastrophiques que cela peut avoir sur leur avenir, leur famille et la société dans son ensemble. En contribuant financièrement à des organisations professionnelles actives dans l'éducation au sens large, le fonds IMMOBEL souhaite redonner des chances, aux jeunes

d'origines plus vulnérables, de se réintégrer socialement et sur le marché du travail. Ces soutiens ont pour mission d'aider les bénéficiaires à découvrir leurs talents et à regagner confiance en eux afin d'exercer leur impact sur la société de façon positive.

S'ENGAGER POUR UNE VILLE PLUS INCLUSIVE

Outre son implication en faveur du développement durable, IMMOBEL a conçu un programme d'initiatives philanthropiques dont il a fait un axe prioritaire de son expansion et de son identité. Dans ce but, le Groupe a créé en 2018 un fonds ayant pour vocation de soutenir financièrement des associations et organisations professionnelles belges actives dans les 3 domaines suivants :



LA SANTÉ

IMMOBEL s'engage auprès de la recherche médicale et apporte un soutien financier aux fonds Erasme, Bordet et Saint Luc.



L'INCLUSION SOCIALE

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



LA CULTURE

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

DES INITIATIVES INCLUSIVES ET NOVATRICES POUR QUE L'EXPRESSION « VIVRE ENSEMBLE » NE SOIT PAS SIMPLEMENT UN SLOGAN

Avec le concours de la Fondation Roi Baudouin, IMMOBEL a lancé un appel à projet début 2018 auprès d'associations sociales de la région bruxelloise. Les 9 projets sélectionnés ont fait l'objet d'une analyse précise par un jury de professionnels indépendants, en étroite collaboration avec un Comité de Gestion interne au Groupe dédié au suivi de ces initiatives. Les associations suivantes bénéficient désormais de financements afin de développer des actions innovantes et efficaces à long terme auprès d'un nombre conséquent de bénéficiaires sur le terrain.



D'BROEJ - CENTRUM WEST - VERENIGING ZONDER WINSTOOGMERK (MET RECHTSPERSONLIJKHEID)
CENTRUM WEST, THE PLACE TO BE FOR EVERYONE WITHOUT ANY EXCEPTION...

Centrum West une maison de jeunes de Molenbeek ouverte aux enfants et aux jeunes peu sensibilisés à des activités de loisirs saines. Avec souvent un parcours scolaire chaotique ou un séjour dans une institution fermée, ils connaissent des difficultés à l'école ou dans la famille. Dans une optique de résilience sociale et en essayant de soutenir ces enfants et adolescents le plus possible de façon individuelle, Centrum West développe des projets pour répondre à leurs besoins d'activités dans le quartier. Elle propose notamment des sports et des jeux pour tous, les samedis deux fois par mois pour leur permettre de repousser leurs limites dans des domaines différents de ceux du cadre scolaire. L'initiative consiste également à rapprocher les jeunes par des randonnées à vélo pendant les vacances scolaires ainsi qu'à développer un projet graphique et créatif autour du mur d'enceinte de la structure.



VUB CHILDREN'S UNIVERSITY // VUB KINDERUNIVERSITEIT - VRIJE UNIVERSITEIT BRUSSEL
DÉCLOISONNER L'UNIVERSITÉ POUR TRANSMETTRE LA PASSION DES SCIENCES

La VUB Children's University souhaite offrir à des enfants de 5 et 6ème primaires l'opportunité de goûter à la science et à la recherche dès le début de leur parcours éducatif. Son objectif : toucher les enfants de manière ludique et accessible en leur faisant passer le message que l'étude s'adresse à tous, indépendamment de l'origine sociale, économique ou culturelle. Elle se propose d'emmener ces enfants sur le campus, comme de véritables étudiants, afin qu'ils assistent à des ateliers animés par des chercheurs et scientifiques préparés à leur présenter une conférence pour leur transmettre leur passion. Concentrée sur les écoles de la région bruxelloise, cette initiative permet d'ouvrir de nouvelles portes pour ces enfants en leur montrant la possibilité d'obtenir un diplôme, tout en stimulant leur curiosité naturelle.



ENVOL – MUSIQUE ESPÉRANCE BELGIQUE FRANCOPHONE ASBL - LA MUSIQUE AU SERVICE DES DROITS DE L'HOMME, DE LA PAIX ET DE LA JEUNESSE
LA PRATIQUE MUSICALE, ARTISTIQUE ET CULTURELLE À L'ÉCOLE : UNE FENÊTRE OUVERTE SUR LES SAVOIRS, LA VIE, LA VILLE ET LE MONDE

ENVOL est un programme artistique et culturel intégré au cursus scolaire car appliqué depuis 12 ans à 140 élèves dans une implantation de l'Ecole Saint-Pierre d'Anderlecht. Il offre, pour les enfants de 6 à 12 ans, une série d'Ateliers de 1h toutes les 2 semaines : musique, chant, bases de solfège, rythmes, contes, arts de la scène, spectacle annuel, sorties culturelles... En faisant appel à des artistes professionnels de la musique, du théâtre et du conte pour animer ces activités, l'association utilise la pratique musicale comme vecteur d'apprentissages pour raffermir les compétences « lire, écrire, compter ». Plus globalement, l'asbl se donne pour mission de susciter le plaisir dans l'apprentissage et la joie de progresser en démocratisant l'accès à la culture. Elle étend actuellement encore ce programme pour que plus de 200 autres enfants puissent en bénéficier.



CENTRE RÉGIONAL DES JEUNESSES MUSICALES DE BRUXELLES-CAPITALE
LA MUSIQUE, SOUTIEN À L'APPRENTISSAGE ET OUTIL D'ÉVEIL DES ENFANTS

Chaque année une trentaine d'enfants de 5 ans et demi à 13 ans du quartier de Cureghem à Anderlecht profite de cette action. En partenariat avec l'Université Populaire d'Anderlecht, elle consiste à apprendre aux enfants de milieux fragilisés, qui fréquentent le soutien scolaire du mercredi, les bienfaits de la musique. L'asbl organise des ateliers musicaux et ludiques - histoire, tempo, rythme, travail du son avec l'informatique, création de chansons - afin de renforcer les apprentissages de base des enfants. Ces sessions leur permettent également de révéler leur créativité, d'apprendre à s'exprimer en groupe et d'acquérir l'envie de persévérer.



TRY-OUT - TONUSO VZW
TRY-OUT, UN LIEU DE JOUR POUR « ÊTRE SOI-MÊME »

Try-Out s'adresse aux jeunes de 12 à 18 ans de Vilvorde qui éprouvent des difficultés au cours de leurs études, ou se trouvent en situation de décrochage scolaire. Cette structure leur offre un lieu où leur sont proposées des initiatives pour les aider à se reconnecter à leurs talents et au sein duquel ils peuvent se sentir eux-mêmes. Le jeune vient à Try-out pour 5 à 6 semaines, 2 à 3 jours par semaine, selon sa situation. Au travers de diverses activités telles que la création d'un court-métrage ou des sorties dans la nature, ils acquièrent peu à peu des compétences numériques et sociales. Ils bénéficient également d'opportunités de réflexion sur leurs propres aptitudes et sur le chemin à emprunter pour les mettre en œuvre et les développer. Au cours de cette démarche, chaque jeune peut puiser en lui-même le courage de se remettre au travail afin de reprendre une trajectoire plus classique.



STAPSTEEN VZW
SOUTIEN PARENTAL ET SOUTIEN SCOLAIRE À DOMICILE POUR LES FAMILLES VULNÉRABLES À BRUXELLES

Stapsteen se veut une pierre dans un lit de rivière, un point d'appui sur le chemin. La structure s'appuie sur un réseau de travailleurs sociaux bénévoles formés pour offrir un soutien à domicile à une douzaine de familles en situation de vulnérabilité – particulièrement du point de vue social – du nord-est au sud-ouest de la région bruxelloise. En se positionnant en tant qu'amis des familles, les bénévoles fournissent une prise en charge concrète et adaptée aux besoins des bénéficiaires : relations avec l'école, support linguistique, renforcement des compétences pédagogiques chez les parents, recherche d'opportunités de jeu et de formation ou encore l'établissement de liens avec le quartier. Cette aide individualisée permet d'agir en prévention et ainsi d'exercer un impact positif sur une soixantaine d'enfants au total.



FARO - VRIJE NEDERLANDSTALIGE BEGELEIDINGSCENTA / CENTRES D'ACCOMPAGNEMENT GRATUITS NÉERLANDOPHONES
OPPOSITION NON VIOLENTE ET NOUVELLE AUTORITÉ DANS LES ÉCOLES BRUXELLOISES

FARO est une collaboration entre le CLB Pieter Breughel et PAika, département de pédopsychiatrie de l'UZ Brussel, afin de proposer un programme de lutte contre la violence scolaire. FARO offre son expertise aux équipes éducatives de plusieurs écoles bruxelloises pour atteindre quelque 800 élèves, ainsi que leurs parents. Les enseignants reçoivent des ressources qui s'appuient sur la méthode d'opposition non-violente et apprennent à collaborer pour prévenir les situations et les comportements d'intimidation, d'humiliation et d'agression. De cette manière, se met en place un climat scolaire positif dans lequel les jeunes les plus vulnérables se sentent en sécurité. Un contexte qui bénéficie à tous les élèves pour mieux répondre aux défis posés par la diversité de la société bruxelloise.



TADA TOEKOMSTATIELIERDELAVENIR ASBL
CHAQUE SAMEDI DES ATELIERS PRATIQUES ANIMÉS PAR DES PROFESSIONNELS PASSIONNÉS PAR LEUR MÉTIER

TADA est une école du week-end pour les jeunes issus de quartiers défavorisés. Elle œuvre dans le sens de la prévention en proposant un enseignement complémentaire. Chaque samedi de l'année scolaire, durant 3 ans, l'asbl propose à des jeunes de 9 ou 10 ans, nés dans la précarité, de participer à des ateliers pratiques animés par des professionnels passionnés par leur métier-journalistes, avocats, infirmiers, ingénieurs, chefs-cuisiniers au sein des antennes de Saint-Josse, Anderlecht et Molenbeek. Plus de 640 jeunes en ont déjà bénéficié. D'ici 2020, ce sont entre 1.000 et 1.500 nouveaux participants qui auront l'opportunité d'élargir leurs perspectives d'avenir. Ils pourront également développer leurs connaissances générales afin de faire grandir leur sentiment d'appartenance à la société et l'envie de repousser leurs limites.

RAPPORT de GESTION



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur les activités de IMMOBEL pendant l'exercice 2018.

IMMOBEL publie ses résultats annuels au 31 décembre 2018.

- IMMOBEL a plus que doublé son chiffre d'affaires en 2018 à 326,1 millions EUR tandis que son EBITDA et son résultat net ont atteint un niveau record de 75,1 millions EUR et 56,8 millions EUR respectivement, soit une hausse du résultat net par action de 1,26 à 6,47 EUR.
- IMMOBEL a dépassé son objectif d'acquisition de 2018 de près de 90 % en ajoutant 189 200 m² de projets principalement résidentiels à son portefeuille en Belgique et au Luxembourg.
- Le bilan de la société reste solide, avec des fonds propres de 344,7 millions EUR et un endettement net de 341,1 millions EUR à la fin 2018, conduisant à un ratio endettement net/capitaux propres de 50 %. Cette position lui donne la latitude financière nécessaire pour poursuivre sa croissance et diversifier ses gains.
- 2019, 2020 et 2021 fourniront, selon les prévisions, de solides résultats basés sur le portefeuille existant et sur la stratégie développée.
- Pour l'exercice 2018, le conseil d'administration d'IMMOBEL confirme une augmentation de 10 % des dividendes, soit 2,42 EUR par action.

Nous détaillons ci-dessous les activités de l'année 2018.

I. EVOLUTION DES AFFAIRES (art. 96 § 1, 1° et art. 119, 1° Code des Sociétés)

A. ACTIVITÉS D'IMMOBEL

Résultats financiers record...

Le tableau ci-dessous présente les chiffres consolidés principaux pour l'exercice 2018 (millions EUR) :

Résultats	31/12/2018	31/12/2017	Variation
Chiffre d'affaires	326,1	149	+ 219 %
EBITDA	75,1	25,8	+ 291 %
Résultat net - part du Groupe	56,8	11	+ 514 %
Résultat net par action (EUR/action)	6,47	1,26	+ 514 %
Dividende attribué à chaque action (EUR/action)	2,42	2,2	+ 10 %
Bilan	31/12/2018	31/12/2017	Variation
Capitaux propres	344,7	306,9	+ 12 %
Endettement net	341,1	251,0	+ 36 %

- Le doublement du [chiffre d'affaires](#) s'explique par la progression des ventes dans le segment résidentiel en Belgique, au Luxembourg et en Pologne (+ 38 % pour atteindre 172,2 millions EUR) et la vente d'un immeuble de bureaux en Pologne (120,1 millions EUR). Les lotissements ont contribué à raison de 21 millions EUR au chiffre d'affaires de 2018.
- Une forte [croissance de l'EBITDA et du revenu net](#) a été induite par des développements liés au chiffre d'affaires et la contribution à des projets en joint-ventures en Belgique et au Luxembourg (dont Universalis Park et Ernest - ex-Solvay).
- La hausse de l'[endettement net](#) traduit principalement l'acquisition de nouveaux projets (utilisation des produits des obligations nouvellement émises pour 100 millions EUR et du financement de projets) et le paiement du dividende (19 millions EUR), partiellement compensés par les autres flux de trésorerie résultant de l'exploitation (dont le produit de la vente de Cedet et les différents projets en cours de construction et de commercialisation). La société a terminé l'année avec une situation de trésorerie de 170,9 millions EUR contre 147,9 millions EUR fin 2017.

... générés par de solides performances du portefeuille

Le portefeuille de développement actuel comprend plus de 822 000 m², dont 800 000 m² sont répartis dans toute la Belgique, le Luxembourg et la Pologne et 22 000 m² représentent une part de 15 % dans Nafilyan & Partners, une société liée de développement résidentiel en France et des lotissements de 400 hectares en Belgique.

En Belgique, IMMOBEL a continué de travailler sur plus de 10 projets résidentiels lancés en 2017 (154 200 m²) et a réalisé un chiffre d'affaires de 122,9 millions EUR.

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

Projet	m²	% vendus	Construction	Achèvement
Universalis Park	110 000 (Phase 1 : 15 000)	91 % (de la phase 1)	début T4 2015	T4 2018
O'Sea	88 500 (Phase 1 : 18 000)	75 % (de la phase 1)	début T1 2017	T2 2019
Mobius	60 000 (Phase 1 : 28 000)	100 % (de la phase 1)	début T1 2018	T4 2019
Ernest	50 000 (Phase 1 : 23 800)	100 % (de la phase 1)	début en 2014	2016
	(Phase 2 : 26 200)	84 % (de la phase 2)	début T4 2017	T2 2020
Lake Front	12 000 (Phase 1 : 7 000)	100 % (de la phase 1)	début T3 2014	T3 2016
	(Phase 2 : 5 000)	96 % (de la phase 2)	début T2 2016	T3 2018
Riverview	11 000	99 %	début T3 2015	T4 2017

Parc Seny	13 200	68 %	début T4 2017	T2 2019
Royal Louise	8 000	74 %	début T1 2018	T2 2020
Greenhill Park	6 000	76 %	début T3 2017	T3 2019
't Zout	4 700	65 %	début T4 2017	T3 2019

- La demande de permis a été soumise ou est sur le point de l'être pour divers projets tels que la deuxième phase d'O'Sea (24 000 m²), Universalis Park (57 000 m²), De Brouckère (43 800 m²), Îlot Saint-Roch (26 000 m²), et RAC 4 (56 100 m²).
- Outre les projets résidentiels précédents en Belgique, la division Lotissements a vendu 243 terrains à bâtir en 2018.

Au Luxembourg, IMMOBEL a réalisé un chiffre d'affaires de 61,1 millions EUR en 2018 après le succès remarquable de la commercialisation de projets principalement résidentiels en cours de développement.

Le tableau ci-dessous indique différents projets majeurs actuellement au stade de la prévente :

Projet	m²	% vendus	Construction	Achèvement
Livingstone	36 000 (Phase 1 : 13 700)	100 % (de la phase 1)	début T4 2018	T4 2020
	(Phase 2 : 9 700)	99 % (de la phase 2)	début T1 2018	T1 2020
Infinity	33 300 (Working : 6 800 - Shopping : 6 500)	100 % (Working & Shopping)	début T4 2017	T4 2019
	(Living : 20 000)	99 % (Living)	début T4 2017	T2 2020
Fuussbann	8 100	92 %	début T1 2017	T2 2019

- Par ailleurs, les projets Polvermillen (26 600 m²) et Nova (ex-Centre Etoile) (4 200 m²) sont au stade de la demande de permis.

En Pologne, IMMOBEL a réalisé un chiffre d'affaires de 129,4 millions EUR provenant de la vente de Cedet et par le biais de la première phase du projet Granary Island (62 000 m²), qui est déjà prévu à 90,9 %.

- IMMOBEL a soumis une demande de permis de bâtir pour les phases suivantes du projet Granary Island (41 700 m²). En outre, la phase de construction du bâtiment Central Point (18 000 m² de bureaux) dans le centre de Varsovie a été entamée.
- IMMOBEL a vendu l'immeuble de bureaux Cedet (22 300 m²) en novembre 2018 à un fonds d'investissement asiatique.

En France, le chiffre d'affaires de Nafilyan & Partners (dont IMMOBEL détient 15 %) a atteint 169,7 millions en 2018, avec 17 projets en cours de commercialisation et 822 appartements vendus.

B. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

A) Indicateurs clés

CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE PAR SECTEUR ET PAR PAYS (MEUR)

	AVANT IFRS 11					APRES IFRS 11				
	Belgique	Grand-Duché du Luxembourg	Pologne	Total		Belgique	Grand-Duché du Luxembourg	Pologne	Total	
Bureaux	0,00	0,00	125,41	125,41		0,00	0,00	120,09	120,09	
Résidentiel	137,06	64,22	9,33	210,61		101,78	61,11	9,33	172,22	
Lotissement	21,11	0,00	0,00	21,11		21,11	0,00	0,00	21,11	
Total	158,17	64,22	134,74	357,13		122,89	61,11	129,42	313,42	

ETAT DU STOCK CONSOLIDE PAR SECTEUR ET PAR PAYS (MEUR)

	AVANT IFRS 11					APRES IFRS 11				
	Belgique	Grand-Duché du Luxembourg	Pologne	Total		Belgique	Grand-Duché du Luxembourg	Pologne	Total	
Bureaux	101,05	31,38	13,54	145,97		96,33	31,38	0,33	128,04	
Résidentiel	182,52	150,85	18,82	352,19		134,03	131,11	18,82	283,96	
Lotissement	99,89	0,00	0,00	99,89		99,84	0,00	0,00	99,84	
Total	383,46	182,23	32,36	598,05		330,20	162,49	19,15	511,84	

B) Comptes consolidés

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS €)

	NOTES	31/12/2018	31/12/2017
REVENUS OPÉRATIONNELS		326 131	148 999
Chiffre d'affaires	2	313 420	145 000
Autres produits opérationnels	3	12 711	3 999
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-260 953	-127 082
Coût des ventes	4	-235 325	-106 711
Frais de commercialisation	5	-1 193	-2 177
Frais d'administration	6	-24 435	-18 194
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		5 171	3 379
Gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées	7	- 114	4 368
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	7	5 285	- 989
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		70 349	25 296
Produits d'intérêt		2 099	2 199
Charges d'intérêt		-5 215	-4 178
Autres produits financiers		1 095	1 152
Autres charges financières		-2 786	-3 941
RÉSULTAT FINANCIER	8	-4 807	-4 768
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS		65 542	20 529
Impôts	9	-8 629	-9 596
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		56 913	10 933
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		56 913	10 933
Parts ne donnant pas le contrôle		99	- 102
PART D'IMMOBEL		56 814	11 035
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		56 913	10 933
Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		77	21
Ecart de conversion		77	21
Autres éléments de résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats	22	45	- 560
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies	22	45	- 560
Impôts différés			
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL		122	- 539
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE		57 035	10 394
Parts ne donnant pas le contrôle		99	- 102
PART D'IMMOBEL		56 936	10 496
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE)	10	6.48	1.26
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE)	10	6.49	1.20
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (DILUÉ)	10	6.47	1.26
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (DILUÉ)	10	6.48	1.20

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS €)

ACTIFS	NOTES	31/12/2018	31/12/2017 (retraité IFRS 15)	31/12/2017
ACTIFS NON COURANTS		181 670	66 454	66 179
Immobilisations incorporelles	11	427	405	405
Immobilisations corporelles	12	947	1 034	1 034
Immeubles de placement	13	104 290	2 960	2 960
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	14	46 451	26 452	26 387
Avances aux coentreprises et entreprises associées	14	24 151	24 345	24 345
Autres actifs financiers non-courants		806	1 259	1 259
Actifs d'impôts différés	15	4 501	4 377	4 167
Autres actifs non courants		97	5 623	5 623
ACTIFS COURANTS		784 700	738 985	734 063
Stocks	16	511 837	519 973	518 514
Créances commerciales	17	20 734	11 694	11 694
Actifs de contrats	18	10 954	8 280	
Créances fiscales		921	165	165
Autres actifs courants	19	22 562	31 246	36 063
Avances aux coentreprises et entreprises associées		46 328	18 934	18 934
Autres actifs financiers courants		478	768	768
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	170 886	147 926	147 926
TOTAL DES ACTIFS		966 370	805 439	800 242

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	31/12/2018	31/12/2017 (retraité IFRS 15)	31/12/2017
CAPITAUX PROGRESS TOTAUX	21	344 749	306 958	303 578
CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL		344 633	306 941	303 561
Capital		97 256	97 256	97 256
Résultats non distribués		247 174	209 603	206 224
Réserves		203	82	82
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		116	17	17
PASSIFS NON COURANTS		332 875	340 185	338 838
Pensions et obligations similaires	22	618	672	672
Impôts différés	15	9 681	7 854	6 507
Dettes financières	20	322 040	330 090	330 090
Instruments financiers dérivés	20	536	1 568	1 568
Dettes commerciales		-	-	-
PASSIFS COURANTS		288 746	158 296	157 826
Provisions	23	1 896	1 355	1 355
Dettes financières	20	193 749	68 816	68 816
Instruments financiers dérivés		-	-	-
Dettes commerciales	24	48 470	41 493	41 493
Passifs de contrats	25	7 259	470	
Dettes fiscales		5 303	6 211	6 211
Autres passifs courants	26	32 069	39 952	39 952
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		966 370	805 439	800 242

C) Comptes sociaux d'IMMOBEL SA

Le Compte de Résultats

Le résultat d'exploitation s'élève à -2,3 MEUR pour l'exercice clôturé, les frais de structure n'étant que partiellement absorbés par les ventes de l'activité lotissement et des projets résidentiels (Parc Saint-Anne, Oostduinkerke, Gastuche).

Le résultat financier s'élève lui à 1,9 MEUR. Il est principalement composé de reprises de réductions de valeur sur participations d'une part, et des charges d'intérêts sur les financements groupe (obligations et lignes corporate) d'autre part, compensées partiellement par les intérêts provenant des prêts aux différentes filiales.

L'exercice social d'IMMOBEL se clôture par une perte nette de -0,9 MEUR.

Le Bilan

Le total du bilan s'élève à 661,2 MEUR et est principalement composé des participations dans les filiales et de créances sur ces filiales (430,9 MEUR), du stock de projets directement détenus par IMMOBEL SA (62,9 MEUR), d'actions propres (54,5 MEUR) et de liquidités (93,3 MEUR).

Les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2018 à 285,5 MEUR. Les passifs sont essentiellement composés de dettes long terme (230,7 MEUR) et court terme (139,5 MEUR).

Affectation des résultats

Le bénéfice à affecter, compte tenu du report de l'exercice précédent s'élève à 102,3 MEUR.

Au vu de la politique de dividende arrêtée par le Conseil d'Administration et des résultats au 31 décembre 2018, le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 mai 2019 de distribuer un dividende brut de 2,42 EUR par action en circulation au titre de l'exercice 2018, montant qui devrait augmenter chaque année, sous réserve d'événements exceptionnels imprévus.

Principaux risques et incertitudes.

Le Groupe IMMOBEL est confronté aux risques et incertitudes inhérents ou liés au secteur du développement immobilier ainsi que ceux liés à la conjoncture et au monde financier. Parmi ceux-ci, et sans que cette liste ne soit exhaustive, nous pouvons notamment mentionner :

- 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 Pologne et en France.

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 en Belgique 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'acquérir 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 Belux qu'en Pologne, est 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 2013, de 2017 et de 2018 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 (près d'une centaine). Veuillez également mentionner dans ce risque la complexité du Groupe IMMOBEL est active en Belgique, au Luxembourg, en France et en Pologne. Des équipes compétentes en charge de la produire et des outils et systèmes adaptés doivent permettre d'éviter que cette information financière ne soit pas produite dans les temps ou présente des manquements quant à la qualité requise.

II. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE DE L'EXERCICE (art. 96 § 1, 2° et art. 119, 2° C. Soc.)

Il n'y a pas eu d'événements postérieurs à la clôture ayant un impact significatif sur les comptes de la Société.

III. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA SOCIETE (art. 96 § 1, 3° et 119, 3° C. Soc.)

A la connaissance des Administrateurs, il ne devrait pas y avoir de circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la Société.

IV. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE & DEVELOPPEMENT (art. 96 § 1, 4° et art. 119, 4° C. Soc.)

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

V. UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS (art. 96 § 1, 8° et art. 119, 5° C. Soc.)

Le Conseil d’Administration confirme qu’IMMOBEL a utilisé des instruments financiers destinés à couvrir une hausse éventuelle des taux d’intérêts. La valeur de marché de ces instruments financiers s’élève à 0,5 MEUR au 31 décembre 2018.

VI. JUSTIFICATION DE L’INDEPENDANCE ET DE LA COMPETENCE D’AU MOINS UN MEMBRE DU COMITE D’AUDIT & FINANCIER (art. 96 § 1, 9° et art. 119, 6° C. Soc.)

Madame Karin KOKS – van der SLUIJS et Monsieur Pierre NOTHOMB¹ appelés aux fonctions d’Administrateurs en date respectivement du 17 novembre 2016 et du 25 septembre 2015, répondent à tous les critères d’indépendance mentionnés tant à l’art. 524 qu’à l’art. 526ter du Code des Sociétés et siègent au Conseil d’Administration et au Comité d’Audit & Financier 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 COMPLEMENTAIRES

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

- qu’IMMOBEL n’a pas établi de succursales (art. 96 § 1, 5° C. Soc.) 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. 96 § 1, 6° C. Soc.).

Au sujet de l’information à insérer en vertu de l’art. 96 § 1, 7° du C. Soc., le Conseil d’Administration signale :

- qu’au cours de l’exercice écoulé le Conseil d’Administration de la Société n’a pas décidé d’augmenter le capital d’IMMOBEL dans le cadre du capital autorisé (art. 608 C. Soc.) ;
- que ni IMMOBEL, ni aucune filiale directe, ni aucune autre personne agissant en son nom propre mais pour le compte d’IMMOBEL ou d’une filiale directe n’a acquis ou vendu de parts d’IMMOBEL (art. 624 C. Soc.), à l’exception des achats et ventes d’actions propres opérées dans le cadre de la mise en œuvre du contrat de liquidité conclu avec Kepler Cheuvreux, portant sur ses actions ordinaires (Euronext Brussels-Code ISIN BE0003599108) conforme aux dispositions des lois et règlements belges applicables et plus particulièrement des dispositions concernant les opérations sur actions propres réalisées en application des articles 620 à 626 du Code des Sociétés. La négociation d’actions propres a été donnée par les Actionnaires à l’occasion de l’Assemblée Générale Extraordinaire d’IMMOBEL du 17 novembre 2016. Pour la mise en œuvre de ce contrat, IMMOBEL a mis à disposition 40.000 de ses titres. Kepler Cheuvreux a négocié les actions IMMOBEL depuis le 9 juillet 2018. Les transactions font l’objet d’un *reporting* hebdomadaire par voie de communiqué de presse qui est publié sur le site Internet d’IMMOBEL à l’adresse suivante <https://www.immobelgroup.com/fr/press-releases/?year=2018&category=103>. A la fin de 2018 Kepler Cheuvreux détenait encore 34,587 actions et une position de trésorerie de 296,622.62 EUR liée à la vente (nette) de 5,413 actions (i.e. 22,216 actions vendues et 16,803 actions achetées).

VIII. APPLICATION DE L’ARTICLE 523/524 C. SOC. – « CORPORATE OPPORTUNITIES »

Le Conseil d’Administration signale qu’au courant de l’exercice sous revue il n’a, ni appliqué la procédure de conflit d’intérêts ni la procédure en matière de « Corporate Opportunities ».

IX. DECLARATION DE GOUVERNANCE D’ENTREPRISE (art. 96 § 2 C. Soc.), COMPRENANT LE RAPPORT DE REMUNERATION (art. 96 § 3 C. Soc.) ET LA DESCRIPTION DES SYSTÈMES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES (art. 119, 7° C. Soc.)

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

X. OFFRE PUBLIQUE D’ACQUISITION

En application de l’article 34 de l’Arrêté Royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d’instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, le Conseil d’Administration d’IMMOBEL expose que les informations suivantes pourraient avoir une incidence en cas d’O.P.A. (les autres éléments étant actuellement non-applicables pour IMMOBEL) :

- 1° le capital s’élève à 97.356.533,86 EUR représenté par 9.997.356 actions, sans mention de valeur nominale, représentant chacune une partie égale du capital (art. 4 des Statuts).
- 2° le Conseil d’Administration est autorisé à augmenter le capital social à concurrence d’un montant maximum de 97.000.000,00 EUR (art. 13 des Statuts), étant rappelé que l’exercice de ce pouvoir est limité en cas d’offre publique d’acquisition par l’article 607 C. Soc. - le Conseil d’Administration est autorisé, pour une durée de 3 ans à compter de la publication au Moniteur belge de celle-ci à acquérir et à aliéner des actions de la société lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter un dommage grave et imminent (art. 14 des Statuts) ;
- 3° en ce qui concerne la nomination et le remplacement des Membres du Conseil d’Administration, les statuts précisent que le Conseil d’Administration se compose de 5 Membres au moins, nommés par l’Assemblée Générale, sur proposition du Comité de Nomination, et pour une durée de 4 ans au plus;
- 4° pour les modifications des Statuts, il n’y a pas de réglementation autre que celle déterminée par le Code des Sociétés.

XI. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE – COMITE EXECUTIF

A. CONSEIL D’ADMINISTRATION

Il vous sera proposé lors de l’Assemblée Générale Ordinaire du 23 mai prochain, d’élire définitivement la société M.J.S. CONSULTING bvba² ainsi que la société LSIM sa³ en vue d’achever les mandats de, respectivement, la société ZOU2 sprl⁴, jusqu’à l’Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2021 et de Monsieur Piet VERCRUYSE, jusqu’à l’Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2020. Le Conseil remercie Mme LAMBRIGHS⁵ et M. VERCRUYSE pour l’exercice de leurs mandats respectifs.

Par ailleurs, lors de cette même Assemblée Générale vous aurez à vous prononcer sur le renouvellement de mandat des sociétés AHO CONSULTING bvba⁶ et ARFIN sprl⁷, pour une période de 4 ans expirant lors de l’Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2023.

Au vu des critères d’indépendance repris à l’article 526ter C. Soc., il vous sera également proposé de confirmer :

- la société LSIM sa, représentée par M. Wolfgang de LIMBURG STIRUM, en qualité d’Administrateur indépendant au sens des articles 524 et 526ter C. Soc., laquelle répond à l’ensemble des critères d’indépendance énoncés par lesdites dispositions ; et
- la société ARFIN sprl, représentée par M. Pierre NOTHOMB en qualité d’Administrateur indépendant au sens des articles 524 et 526ter C. Soc., laquelle répond à l’ensemble des critères d’indépendance énoncés par lesdites dispositions.

² Représentée par son représentant permanent, Mme Michèle SIOEN.

³ Représentée par son représentant permanent, M. Wolfgang de LIMBURG STIRUM.

⁴ Représentée par son représentant permanent, Mme Sophie LAMBRIGHS.

⁵ Représentant permanent de la société ZOU2 sprl.

⁶ Représentée par son représentant permanent, Monsieur Alexander HODAC.

⁷ Représentée par son représentant permanent, Monsieur Pierre NOTHOMB.

¹ en qualité de représentant permanent de ARFIN sprl.

B. COMITÉ EXÉCUTIF

Il vous est également rappelé que les fonctions exercées par Monsieur Valéry AUTIN* et Madame Hilde DE VALCK* en qualité de Membres du Comité Exécutif d'IMMOBEL ont pris fin au courant du 2^{ème} semestre 2018. Le Conseil leur exprime ses remerciements.

Monsieur Rudi op't ROODT, n'est plus Membre du Comité Exécutif⁸, mais exerce toujours ses fonctions de Head of Technical.

Monsieur Karel BREDAS*, en sa qualité de nouveau Chief Financial Officer, été appelé à siéger en tant que Membre du Comité Exécutif⁹, lequel est actuellement composé comme suit :

- Alexander HODAC*, Président du Comité Exécutif ;
- Marnix GALLE*,
- Karel BREDAS*, Chief Financial Officer; et
- Adel YAHIA*, Chief Development Officer.

*Agissant pour le compte d'une société.

* * *

Dès lors, nous vous demandons de bien vouloir approuver les termes du présent Rapport et de donner décharge aux Administrateurs ainsi qu'au Commissaire.

* * *

Arrêté en séance du Conseil d'Administration du 29 mars 2019.

AHO CONSULTING bvba
représentée par Alexander Hodac
Administrateur Délégué

A³ MANAGEMENT bvba
représentée par Marnix Galle
Président du Conseil

⁸ Depuis le 1^{er} juillet 2018.

⁹ Depuis le 1^{er} août 2018.

DÉCLARATION de GOUVERNANCE D'ENTREPRISE



IMMOBEL adhère aux principes de Gouvernance d'Entreprise contenus dans le Code belge de Gouvernance d'Entreprise publié le 12 mars 2009 (ci-après Code 2009), qui est disponible sur le site Internet de GUBERNA : www.guberna.be.

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 belge de Gouvernance d'Entreprise.

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 : en effet, actuellement il y a une parité entre hommes et femmes. 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.

I. ORGANES DE DÉCISION (AU 29 MARS 2019)

A. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

A) COMPOSITION

Nom <i>Fonction</i>	Date première nomination	Fin mandat	Adresse professionnelle	Mandats d'Administrateur dans d'autres sociétés cotées
Marnix GALLE ¹ <i>Président Exécutif</i>	25/09/2014	AGO 2022	Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles	Néant
Alexander HODAC ² <i>Administrateur Délégué</i>	01/12/2015	AGO 2019	Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles	Néant
Astrid DE LATHAUWER ³ <i>Administrateur (Indépendant)</i>	26/08/2015	AGO 2020	c/o Ontex BVBA – Aalst Office, Korte Keppestraat 21, 9320 Erembodegem	Etablissements Fr. Colruyt - Etablissements Fr. Colruyt NV, cotée sur Euronext Bruxelles
Wolfgang de LIMBURG STIRUM ^{4 5} <i>Administrateur (Indépendant)</i>	01/01/2019	AGO 2021	c/o Ergon Capital Advisors SA/ NV, Avenue Marnix 24, 1000 Bruxelles	Néant
Karin KOKS - van der SLUIJS <i>Administrateur (Indépendant)</i>	17/11/2016	AGO 2020	't Breede Weer 10, 2265 EH Leidschendam (Nederland)	NSI N.V., cotée sur Euronext Amsterdam

¹ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Marnix GALLE agit en qualité de représentant permanent de la société A³ Management sprl.
² Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Alexander HODAC agit en qualité de représentant permanent de la société AHO Consulting sprl.
³ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Mme Astrid DE LATHAUWER agit en qualité de représentant permanent de la société ADL Comm. V.
⁴ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Wolfgang de LIMBURG STIRUM agit en qualité de représentant permanent de la société LSIM sa.
⁵ Depuis le 1^{er} janvier 2019, en remplacement de M. Piet VERCRUYSE.

Pierre NOTHOMB ⁶ <i>Administrateur (Indépendant)</i>	25/09/2015	AGO 2019	c/o Deminor SA/NV Rue Joseph Stevens 7, 1000 Bruxelles	Néant
Michèle SIOEN ^{7 8} <i>Administrateur</i>	20/12/2018	AGO 2020	c/o Sioen Industries NV Fabriekstraat 23, 8850 Ardooi	Sioen Industries NV, cotée sur Euronext Bruxelles
Annick VAN OVERSTRAETEN ⁹ <i>Administrateur (Indépendant)</i>	28/09/2016	AGO 2022	c/o Lunch Garden SA/NV Avenue des Olympiades 2, 1140 Bruxelles	Néant
Piet VERCRUYSE <i>Administrateur</i>	25/09/2014	31/12/2018	Rue Clément Delpierre 67, 1310 La Hulpe	Néant

Les « curriculum vitae » peuvent être résumés comme suit :

Marnix GALLE, 55 ans, a obtenu son diplôme universitaire en économie à la Tulane University à New Orleans, en Louisiane, aux USA. Il a commencé sa carrière professionnelle en 1987 chez Cegos Belgique en qualité de consultant. Il a fait ses premiers pas dans l'immobilier dès 1989 (portefeuille familial). Il a créé sa propre société ALLFIN en 2001 laquelle est devenue un des groupes prépondérants de développement immobilier en Belgique. ALLFIN Group a pris en 2014 une participation de 29% dans IMMOBEL, cotée en bourse sur Euronext depuis 1863. Après la fusion entre ALLFIN Group et IMMOBEL en 2016 il en est devenu le Président Exécutif. Durant la période 2015-2018, il a été Président de Urban Land Institute Belgium et exerce en outre, actuellement des mandats d'Administrateur, Membre et Trustee de diverses associations de premier plan, européennes et américaines. Il a épousé Michèle SIOEN; ils ont six enfants.

Alexander HODAC, 38 ans, après avoir obtenu le diplôme d'ingénieur commercial (Solvay/VUB), il a entamé sa carrière professionnelle auprès de Deloitte Corporate Finance-Real Estate (2005-2013). Ensuite il est devenu Chief Commercial Officer de la SIR belge résidentielle Home Invest Belgium de 2013 à 2015. Dans cette dernière fonction, il était responsable de l'ensemble des processus d'acquisition et de cession d'actifs/ des portefeuilles existants et des projets de développement.

Astrid DE LATHAUWER, 55 ans, après avoir étudié l'histoire de l'art à Gand et la politique internationale et les sciences diplomatiques à la KU Leuven, elle démarre sa carrière chez Monsanto, tout d'abord au Département Marketing, puis en tant que HR Manager pour l'Europe de l'Est. Elle rejoint ensuite AT&T, où elle exerce pendant huit ans diverses fonctions en Europe et aux États-Unis. En 2000, elle est revenue en Belgique et a commencé sa carrière chez Belgacom où elle devint Executive Vice-President Human Resources de l'ensemble du Groupe à partir de 2003. De janvier 2012 à septembre 2014, elle a travaillé chez Acerta en tant que Directeur Général de la branche Acerta Consult. Depuis octobre 2014 elle est Group HR Director chez Ontex. Elle est également Administrateur Indépendant chez Colruyt Group depuis septembre 2011.

Wolfgang de LIMBURG STIRUM, 47 ans, est titulaire d'un MBA de la University of Chicago, Booth School of Business (États-Unis), d'un bachelier en ingénieur de gestion et d'un master en Gestion et Sciences Économiques Appliquées de la Louvain School of Management (Belgique). En vingt ans, il s'est forgé une solide expérience en Europe et aux États-Unis, en investissant dans de nombreux secteurs, dont les soins de santé, les produits chimiques spécialisés, les produits industriels de niche, les services, les loisirs et les médias. Il est Administrateur Délégué d'Ergon Capital Partners, un fonds de private equity actif dans le segment « mid-market » qui gère un portefeuille de près de €1,0 milliard, qu'il a rejoint en 2005. Avant cela, il a passé la majeure partie de sa carrière dans les services bancaires en fusions et acquisitions chez Lehman Brothers à New York et à Londres, où il est devenu co-head de l'équipe M&A Healthcare européenne. Il est également Administrateur non-exécutif de Keesing Media Group, Sausalitos, Opseo, Looping Group, SVT et VPK Packaging Group.

Karin KOKS - van der SLUIJS, 50 ans, est titulaire d'une maîtrise en économie d'entreprise et d'un baccalauréat en économie commerciale et est détentrice d'une charte CFA. Au cours de sa carrière de plus de 25 ans dans le secteur immobilier, dont 19 ans dans l'immobilier international non coté, elle a travaillé avec des clients institutionnels, chargée de la sélection et de la gestion de fonds immobiliers non cotés européens et mondiaux. En ses cinq ans chez MN Vermogensbeheer elle a géré le portefeuille immobilier européen. Par la suite, elle a travaillé chez Aberdeen Asset Management pendant 10 ans. Actuellement elle occupe le poste de membre non-exécutif du Conseil d'Administration Genesta Nordic Capital Fund Management S.à r.l., ainsi que de Président du Comité d'Investissements. En outre, elle est membre du Conseil de Surveillance (et membre du Comité d'Audit, membre du Comité d'Investissement et Présidente du Comité de Rémunération) de la société immobilière cotée en bourse néerlandaise NSI N.V. Elle est

⁶ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Pierre NOTHOMB agit en sa qualité de représentant permanent de la société ARFIN sprl.
⁷ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Mme Michèle SIOEN agit en sa qualité de représentant permanent de la société M.J.S. Consulting sprl.
⁸ Depuis le 20 décembre 2018, en remplacement de Mme Sophie LAMBRIGHTS.
⁹ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Mme Annick VAN OVERSTRAETEN agit en sa qualité de représentant permanent de la société civile A.V.O. - Management sprl.

également Administrateur de Iberia Shopping Centre Venture Coöperatief U.A., un véhicule d’investissement néerlandais chargé d’investir dans des centres commerciaux au Portugal et en Espagne.

Pierre NOTHOMB, 56 ans, diplômé en sciences économiques appliquées (UCL Louvain-la-Neuve). Il a rejoint Deminor lors de sa création il y a plus de 25 ans, et exerce (ou a exercé) divers mandats en tant qu’Administrateur au sein de diverses sociétés ou associations, tels que ForSettlement (Fortis), Modulart, Imperbel, DBAssociates, Cercle de Lorraine, Domaine du Pont d’Oye, DIM Funds, Epsilon et des sociétés du groupe Deminor. Accessoirement, il est également membre du comité d’audit de la Sabam, d’Imperbel et du réseau de soins psychiatriques Epsilon (La Ramée - Fond’Roy). Avant d’entrer chez Deminor en 1991, il a exercé la fonction de Senior Auditor chez Coopers & Lybrand (actuellement PriceWaterhouse Coopers) et a ensuite été chargé de Corporate Finance chez Petercam Securities.

Michèle SIOEN, 54 ans, titulaire d’un Master en économie et de programmes d’études pour cadres à la Vlerick Management School notamment, elle est CEO de Sioen Industries, un groupe belge coté en bourse spécialisé dans la production de textiles techniques et de vêtements de protection professionnels. Elle a été Présidente de la FEB de 2015 à 2017 et est actuellement Présidente Honoraire. En plus de son implication quotidienne au sein de Sioen Industries, elle est également Administrateur de diverses sociétés cotées belges, dont D’Ieteren et Sofina, ainsi que d’associations telles que Fedustria et Guberna. Enfin, elle est profondément impliquée dans les Arts et la Culture à travers sa Présidence de KANAL et en tant que membre du Conseil d’Administration de la Chapelle Musicale Reine Elisabeth.

Annick VAN OVERSTRAETEN, 53 ans, est diplômée en sciences économiques (KUL – 1987) et a obtenu un Master en Management (IAG-UCL – 1992) et démarra sa carrière en 1987 chez Philips, en qualité de chef de projet au sein du département des ressources humaines. Durant la période 1991-1999, elle poursuit sa carrière dans le commerce au détail, et plus particulièrement dans le secteur du textile (New-D, Mayerline), avant de s’orienter vers le monde alimentaire chez Confiserie Leonidas, où elle était Directeur Commercial & Marketing (1999 – 2004). De 2004 jusqu’en 2009, elle était Directeur des Opérations de Quick Restaurants Belux SA. Actuellement elle est Chief Executive Officer et Administrateur de Lunch Garden Group depuis 2010, Administrateur indépendant de QSR Belgium NV/SA et de Euro Shoe Group NV.

Piet VERCRUYSE, 69 ans, après des études d’enseignement technique il a obtenu une licence en droit (magna cum laude) à la KU Leuven en 1973. Inscrit au Barreau de Bruxelles en 1973, il a également été assistant à la KU Leuven de 1976 à 1979. Il est cofondateur du cabinet d’avocats Vercruysse & Kadaner. Il est devenu avocat honoraire en 2003 et était Administrateur d’ALLFIN et ALLFIN Group entre 2004 et 2010. Il a été Administrateur d’IMMOBEL jusque fin 2018 et est actuellement Membre de son Comité d’Investissement. Il est également Administrateur de quatre sociétés holding non cotées.

B) RAPPORT D'ACTIVITÉS

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

En principe, il se réunit au moins trois fois par an (en mars, en septembre et en décembre). Des réunions supplémentaires peuvent être organisées à tout moment moyennant des délais de convocation raisonnables. Cette fréquence permet entre autres d’examiner les comptes semestriels (en août), annuels (en mars) ainsi que les budgets (en décembre). En 2018, il s’est réuni à cinq reprises.

B. LES COMITÉS DU CONSEIL D’ADMINISTRATION

A) LE COMITÉ D’AUDIT & FINANCIER

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

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

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

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

COMPOSITION :

Pierre NOTHOMB, Président,
Karin KOKS - van der SLUIJS, et
Michèle SIOEN¹⁰, Membres.

En 2018, le Comité d’Audit & Financier s’est réuni quatre fois, sur convocation de son Président.

B) LE COMITÉ DE RÉMUNÉRATION

Le Comité de Rémunération a pour mission de :

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

Le Comité de Rémunération est composé uniquement d’Administrateurs non exécutifs. Au moins une majorité d’entre eux sont des Administrateurs indépendants qui disposent de l’expertise nécessaire en matière de politique de rémunération.

Un Administrateur non exécutif préside le Comité de Rémunération.

COMPOSITION :

Astrid DE LATHAUWER, Présidente,
Annick VAN OVERSTRAETEN, et
Pierre NOTHOMB¹¹, Membres.

En 2018, le Comité de Rémunération s’est réuni quatre fois, sur convocation de sa Présidente.

C) LE COMITÉ DE NOMINATION

La mission du Comité de Nomination consiste à :

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

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

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

Composition :

Marnix GALLE, Président,
Astrid DE LATHAUWER, et
Annick VAN OVERSTRAETEN, Membres.

¹⁰ Membre depuis le 1^{er} janvier 2019, en remplacement de M. Piet VERCRUYSE.

¹¹ Membre depuis le 1^{er} janvier 2019, en remplacement de M. Piet VERCRUYSE.

En 2018, 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 se réunit en principe quatre fois par an, ce qui ne lui permet pas de prendre des décisions d’investissement en ligne avec les attentes du secteur. Le Conseil d’Administration délègue par conséquent au Comité Exécutif le pouvoir de réaliser des investissements d’un montant de 40 MEUR maximum par projet, y compris le prix d’acquisition et les coûts totaux de développement (incluant p. ex. les frais de construction, les frais de financement, les honoraires et les impôts) sur base des études de faisabilité proposées, prenant en compte la participation de la Société pour les projets en partenariat. Cela signifie que le Comité Exécutif peut, discrétionnairement, acquérir des droits de propriété ou d’autres droits similaires pour des projets dont le coût total ne dépasse pas 40 MEUR, sans accord préalable du Comité d’Investissement ou du Conseil d’Administration. Tant le Comité d’Investissement que le Conseil d’Administration ratifieront la décision d’acquisition lors de leur première réunion suivant cette décision.

Le Conseil d’Administration délègue en outre au Comité d’Investissement le pouvoir de réaliser des investissements d’un montant de 140 MEUR maximum par projet, y compris le prix d’acquisition et les coûts totaux de développement (incluant p. ex. les frais de construction, les frais de financement, les honoraires et les impôts) sur base des études de faisabilité proposées, prenant en compte la participation de la Société pour les projets en partenariat. Cela signifie que le Comité d’Investissement peut, discrétionnairement, mandater le Comité Exécutif pour l’acquisition de droits de propriété ou d’autres droits similaires pour des projets dont le coût total ne dépasse pas 140 MEUR, sans accord préalable du Conseil d’Administration. Le Conseil d’Administration ratifiera la décision d’acquisition lors de sa première réunion suivant cette décision.

Tout processus d’investissement doit être basé sur une recherche approfondie, comprenant une étude de faisabilité.

Le Comité d’Investissement est composé de quatre membres au moins, dont le Président Exécutif et le Chief Executive Officer.

Composition :

Alexander HODAC, Président,

Marnix GALLE,

Karin KOKS – van der SLUIJS,

Sophie LAMBRIGHTS¹², et

Piet VERCRUYSE, Membres.

En 2018, le Comité d’Investissement s’est réuni dix fois, sur convocation de son Président.

C. LE COMITÉ EXÉCUTIF

Le Comité Exécutif de la Société se compose du Président Exécutif, du Chief Executive Officer et des Membres du Comité Exécutif. Il est principalement chargé des taches suivantes :

- étudier, définir et préparer, sous la conduite du Président Exécutif et du Chief Executive Officer, 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 ;

¹² Membre jusqu’au 21 novembre 2018.

- élaborer et mettre en œuvre les politiques de la Société que le Président Exécutif et le Chief Executive Officer estiment relever des compétences du Comité Exécutif.

Composition (au 31 décembre 2018) :

Alexander HODAC, Président,

Marnix GALLE,

Karel BRED¹³, Chief Financial Officer, et

Adel YAHIA, Chief Development Officer, Membres.

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

Les « curriculum vitae » des Membres du Comité Exécutif en fonction (à l’exception de ceux de Marnix GALLE et d’Alexander HODAC, déjà repris ci-dessus) peuvent être résumés comme suit :

Karel BRED¹³, 43 ans, était, avant de rejoindre IMMOBEL le 1er août 2018, CEO du Moyen Orient, de l’Asie du Sud et Centrale et de la Turquie pour Engie Solar basé à Dubai et en Inde. Après avoir étudié les Sciences Economiques Appliquées à la KU Leuven et décroché un MBA à l’University of Chicago, Booth School of Business, il a entamé sa carrière professionnelle en 1999 en développant quelques start-up internet en Europe. En 2002, il rejoint GDF Suez (devenu Engie par la suite) pour y prendre différentes fonctions de direction dans les départements M&A et Project Finance en Europe, en Asie du Sud, dans le Moyen Orient et en Afrique. En 2011, il a été promu et est devenu le Chief Financial Officer pour la région d’Asie du Sud, du Moyen Orient et d’Afrique et en 2014 pour Engie E&P aux Pays-Bas.

Adel YAHIA, 40 ans, a rejoint IMMOBEL en décembre 2017 afin de diriger les départements Développement, Technique, Ventes et Lotissement. Il était actif chez AG Real Estate, depuis 2015, en qualité de Responsable du département Résidentiel ainsi qu’en qualité de co-Head of Development. Entre 2010 et 2015 il a travaillé chez Matexi comme Directeur de diverses business units. Il a commencé sa carrière en 2004 en qualité de développeur immobilier et a également travaillé en real estate investment banking. Il a obtenu son diplôme en droit à la KU Leuven, ainsi qu’un Master en General Management (PUB) à la Vlerick Management School. Il a aussi obtenu un Master en Real Estate (Postgraduaat Vastgoedkunde) à la KU Leuven en 2006 et a terminé, en 2014, la formation "Executive Program in Real Estate Management" à la Solvay Business School (ULB). Depuis 2010 il est également conférencier à la KU Leuven, et depuis 2015, à la Solvay Business School.

D. L’EQUIPE DE GESTION DU GROUPE

Le Président Exécutif et le Chief Executive Officer ont constitué un Comité qui les assiste dans la mise en oeuvre pratique des pouvoirs exécutifs (l’«Équipe de Gestion»). La constitution de ce Comité a été approuvée par le Conseil d’Administration.

L’Equipe de Gestion rend compte de l’exercice de ses compétences au Président Exécutif et au Chief Executive Officer, et a pour rôle de mettre en place un système de contrôle interne et de gestion des risques efficients ainsi que d’assurer la gestion journalière des activités. Elle élabore et met en œuvre les politiques d’IMMOBEL que le Président Exécutif et le Chief Executive Officer estiment relever de ses compétences.

Sous la responsabilité du Président Exécutif et du Chief Executive Officer, elle :

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

Composition (au 31 décembre 2018) :

Alexander HODAC¹⁴, CEO IMMOBEL, Président,

Marnix GALLE¹⁵, Président Exécutif,

Karel BRED¹⁶, Chief Financial Officer,

Olivier BASTIN, CEO IMMOBEL Luxembourg,

Sophie GRULOIS¹⁷, Head of Legal Services,

Sandrine JACOBS¹⁸, Head of Marketing & Communication,

¹³ Depuis le 1^{er} août 2018 en remplacement de M. Valéry AUTIN.
¹⁴ Représentant permanent de la société AHO Consulting sprl.
¹⁵ Représentant permanent de la société A³ Management sprl.
¹⁶ Représentant permanent de la société KB Financial Services sprl.
¹⁷ Représentant permanent de la société SG Management sprl.
¹⁸ Représentant permanent de la société Happybizz sprl.

Joëlle MICHA¹⁹, Head of Corporate Affairs,
Julien MICHEL²⁰, Directeur Général de IMMOBEL France Tertiaire,
Rudi op 't ROODT²¹, Head of Technical Department,
Jacek WACHOWICZ, CEO IMMOBEL Poland,
Olivier XHONNEUX²², Head of Landbanking²³, et
Adel YAHIA²⁴, Chief Development Officer.

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

Olivier BASTIN, 48 ans, entama sa carrière dans le secteur bancaire (BACOB, 1994-1995) avant de s'orienter vers l'immobilier chez Intermarché où il contribua à l'expansion de l'enseigne en Wallonie (1995-1996). En 1997, il rejoint Jones Lang LaSalle où il prendra 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 cumulera 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 est titulaire d'un diplôme d'économie appliquée (ULG, 1988-1992) et d'un MBA (ULG & Université de Maastricht, 1993-1994).

Sophie GRULOIS, 43 ans, a rejoint IMMOBEL suite à la fusion avec ALLFIN Group en juin 2016 ; elle était legal counsel de cette dernière depuis 2013. Auparavant, elle a travaillé pendant 2 ans chez PwC - Financial Services & Real Estate (FSRE) et a acquis son expérience dans l'immobilier chez Goodman où elle a travaillé pendant plus de 7 ans en tant que juriste in-house. Elle a commencé sa carrière au barreau et a travaillé pour Freshfields pendant 2 ans. Elle a obtenu son diplôme en droit à la KUL et a obtenu un LL.M. en "International Business Law" à King's College London.

Sandrine JACOBS, 44 ans, a rejoint IMMOBEL suite à la fusion avec ALLFIN Group en juin 2016, où elle était déjà en charge de la gestion du département Marketing & Communications depuis janvier 2015. Elle intégra le secteur immobilier en 2007 en rejoignant le promoteur coté en bourse Atenor Group, qui débutait alors ses projets de grande ampleur et créa pour eux son département Marketing & Communications, son identité Corporate et celle de leurs projets. Après avoir obtenu son diplôme en Sciences Economiques, Politiques et Sociales à l'UCL (1997), elle débuta sa carrière dans le domaine de la publicité, en gérant pendant 10 ans de grands comptes au sein des agences Publicis et DDB.

Joëlle MICHA, 49 ans. Elle était en 2000 Secrétaire Générale de la sicafi Cibix. Puis, depuis 2007, Head of Corporate Affairs et Compliance Officer d'IMMOBEL. Auparavant elle était Avocate chez Loeff Claey Verbeke (actuellement Allen & Overy), puis Fondée de Pouvoirs dans une banque privée (Banque Delen), ensuite elle a travaillé à la CBFA (actuellement FSMA) au sein du département Surveillance des marchés. Elle est titulaire d'une Licence en Droit (UCL), d'une Licence en Droit Fiscal (HEC-Liège), a obtenu le certificat «Certified European Financial Analyst» (ABAF) et est Membre de l'IPI (Titulaire, Courtier et Syndic). Elle est également Administrateur de sociétés.

Julien MICHEL, 36 ans, a rejoint IMMOBEL en sa qualité de Directeur Général de IMMOBEL France Tertiaire. Il a débuté comme responsable de projets chez Bouygues Construction dans le Grand Est en 2007 avant de poursuivre cette première expérience en tant que chef de projets chez Linkcity, la filiale francilienne de développement immobilier où il a pu travailler sur des projets tertiaires de grande ampleur. Il a ensuite rejoint Demathieu Bard Immobilier, promoteur et développeur immobilier. Depuis 2015, il est directeur de projets développement chez Axa Investment Managers où il a pu accompagner différents investisseurs dans le développement de nombreux projets emblématiques et variés. Cette dernière expérience chez AXA IM lui a permis de parfaire sa connaissance du cycle immobilier et d'avoir une vision 360° des enjeux de projets de grande ampleur.

Rudi op 't ROODT, 55 ans, a rejoint l'équipe d'ALLFIN en 2013, en tant que Head of Technical Department. Depuis la fusion avec ALLFIN Group il est le responsable de la gestion technique et du bon développement de tous les projets chez IMMOBEL, en Belgique et à l'étranger. Il a démarré sa carrière chez Van Roey (Entreprise Générale), où, en tant que Project Manager, il était responsable de la réalisation de grands projets de construction (immeubles industriels, hôpitaux, bureaux, hôtels,...). En 1996, il devient Administrateur de la société Vernibouw/Eribel, active dans le domaine de finitions d'immeubles. En 2006, après plus de 19 ans dans le domaine de la construction, il intègre le secteur immobilier : d'abord chez CIP et CIP Luxembourg (Project Director), et plus tard Project T&T (Operational Director). Il est Ingénieur Civil de formation (KUL 1987).

Jacek WACHOWICZ, 52 ans, a rejoint IMMOBEL en septembre 2017 en qualité de CEO de l'entité polonaise. Après avoir étudié à l'Université de Varsovie, il a commencé sa carrière chez Raiffeisen Bank à Varsovie. Ensuite, il rejoint Cargill à Cobham (Royaume-Uni). En 2007, après avoir travaillé chez Heitman à Londres et Varsovie, il a rejoint TriGranit Development en tant que Managing Director pour la Pologne. Ensuite il est temporairement entré en partenariat avec ALLFIN Lux, en vue de l'acquisition et du développement d'actifs immobiliers en Pologne. Précédemment il a également été Conseiller pour Warimpex (2009-2010), ainsi que

Chief Investment Officer et membre du Conseil d'Administration de GTC (2010-2017), deux sociétés de développement immobilier cotées en bourse à Varsovie. De février 2016 à fin août 2017, il était également Administrateur d'IMMOBEL.

Olivier XHONNEUX, 47 ans, a rejoint IMMOBEL en 2012 pour assurer le développement des activités du Département « Lotissement » en tant qu'Operations and Project Manager. Dans ce cadre il a contribué à développer une nouvelle stratégie et des outils marketings ciblés pour le Département « Lotissement ». Passionné d'immobilier et d'aménagement du territoire, il a commencé sa carrière en gérant et développant des actifs immobiliers comme juriste d'entreprise chez Redevco (1996-2002) avant de se consacrer au développement de projets de centres commerciaux chez Foruminvest (2002-2010) puis chez City Mall (2010-2012). Il est Membre de l'IPI, titulaire d'une licence en droit (UCL), d'un certificat en droit international et européen (Leiden -NL) et a suivi l'Executive Programme en immobilier de la Solvay Business School.

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 belge 2009 de Gouvernance d'Entreprise 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 «COSO²⁵».

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 développeur immobilier belge coté en bourse. Depuis sa fondation en 1863, le Groupe développe et commercialise des projets urbains novateurs, à l'écoute des besoins des villes et de leurs habitants. Grâce à sa stratégie intelligente et ses 200 talents, IMMOBEL a su diversifier son expertise dans les secteurs résidentiels, de bureaux, de commerces, urbains mixtes ainsi que dans ceux du lotissement et de l'hospitalité, atteignant une capitalisation boursière de plus de 500 MEUR, ce qui lui permet de s'imposer comme un des leaders sur le marché. IMMOBEL poursuit son expansion pan-européenne avec un portefeuille de plus de 820.000 m² en développement dans 6 pays (Belgique, Grand-Duché de Luxembourg, Pologne, France, Espagne, Allemagne) et exerce sa responsabilité sociétale en rétribuant une partie de ses bénéfices au soutien de projets caritatifs dans les domaines de la Santé, de la Culture et de l'Inclusion sociale. Le Groupe met en œuvre une vision durable du développement urbain et travaille à devenir une société soucieuse de son impact en CO₂.

B) Une définition des rôles des organes de décision

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

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

C) Une culture de risque

IMMOBEL adopte une attitude prudente. La Société, par le biais de ses trois 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.

²⁵ Abréviation de "Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission".

¹⁹ Représentant permanent de la société JOMI sprl.

²⁰ Depuis le 29 octobre 2018.

²¹ Représentant permanent de la société 2Build Consultancy sprl.

²² Représentant permanent de la société Avimore sprl.

²³ Jusqu'au 28 février 2019 inclus.

²⁴ Représentant permanent de la société Adel Yahia Consult sprl.

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).

Une fonction de Compliance Officer existe.

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. Dans le courant de 2016, il a été plus particulièrement décidé de
 - modifier la rémunération des Administrateurs (approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016), portant d'une part sur l'approbation du « Performance Share Plan 2017 – 2019 » au bénéfice du Président Exécutif et du Chief Executive Officer, et d'autre part sur la révision de la rémunération des Administrateurs non exécutifs à partir de cette Assemblée Générale Extraordinaire ; et
 - mettre une uniformisation des principes et modalités des rémunérations variables en place dans les contrats des Membres du Comité Exécutif, actifs en Belgique.
- Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 mai 2017, les Actionnaires ont approuvés l'éventuelle extension dudit plan à d'autres Membres du Comité Exécutif. En application de ce Plan, et tel que prévu pour le Président Exécutif et le Chief Executive Officer, d'autres Membres du Comité Exécutif se sont vu accorder des Actions de Performance, annuellement, sous certaines conditions.

B. ANALYSE DES RISQUES

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

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

C. ACTIVITES DE CONTRÔLE

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

- La mise en place systématique d'une « étude de faisabilité » permettant un suivi de la marge des projets qui est analysée par le contrôleur financier, le développeur, le directeur technique, le Chief Development Officer, le Head of Technical et le CFO ensemble avec le Président Exécutif et/ou le Chief Executive Officer.
- Le Comité Exécutif peut, discrétionnairement, acquérir des droits de propriété ou d'autres droits similaires dont le coût total de développement (incluant p.ex. les frais de construction, les frais de financement, les honoraires et les impôts) ne dépasse pas 40 MEUR, 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 acquérir des droits de propriété ou d'autres droits similaires dont le coût total de développement (incluant p.ex. les frais de construction, les frais de financement, les honoraires et les impôts) ne dépasse pas 140 MEUR, 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 est 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.

Pour assurer une communication rapide et un traitement égal des Actionnaires, IMMOBEL publie l'Ordre du Jour et les Procès-Verbaux des Assemblées Générales, les Résultats financiers semestriels et annuels, les Communiqués de Presse, les Statuts, la Charte de Gouvernance d'Entreprise et le Rapport Annuel, sur son site Internet. Certaines informations sont également publiées dans la presse.

E. SURVEILLANCE ET MONITORING

Le Comité d'Audit & Financier est responsable de la surveillance du contrôle interne. Pour l'année 2018 et les précédentes, le Comité d'Audit & Financier n'a pas estimé nécessaire la création de la position d'auditeur interne afin de l'assister dans sa mission, vu la taille et les activités de la Société et du Groupe.

Vu l'augmentation de la taille et des activités de la Société et du Groupe, le Comité d'Audit & Financier compte évaluer au courant de 2019 la nécessité de créer (ou pas) une fonction d'audit interne pour l'assister dans cette mission.

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

III. RÈGLEMENTATIONS ET PROCÉDURES

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

Au courant de l'exercice financier 2018, il n'y a pas eu de telles transactions entre IMMOBEL (sociétés liées incluses) et ses Administrateurs, les Membres de son Comité Exécutif ou ses 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 l'entreprise 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 518bis du Code des Sociétés relative à la diversité des genres, sont à cet égard respectées.

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

Suite à la politique de diversité en vigueur chez IMMOBEL au cours de l'exercice sous revue, la ventilation de la composition du Conseil d'Administration est la suivante (au 31 décembre 2018) :

- Experience & (Educational) Background mix :
 - o Real Estate & Finance : 6
 - o Other (HR, Legal): 2
- Gender mix :
 - o 4 H/4 F
- Generation mix :
 - o < 50 : 2
 - o > 50 : 6
- Executive v. Non-Executive :
 - o Executive : 2
 - o Non-Executive : 6
- National v. Non-National :
 - o National : 7
 - o Non-national : 1
- Linguistic mix :
 - o NL : 6
 - o FR : 2.

C. POLITIQUE DE DIVERSITÉ APPLIQUÉE À TOUS LES COLLABORATEURS DU GROUPE, Y COMPRIS LES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF ET DE L'EQUIPE DE GESTION

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

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

En d'autres termes, l'ambition RH d'IMMOBEL est le reflet de ses engagements : valoriser et développer le capital humain du Groupe, riche de ses diversités, en menant une politique ouverte et innovante de ressources humaines et ainsi créer des opportunités "*Creating opportunities*." pour chacun et construire le futur "*Building the future*.", tant pour IMMOBEL que pour ses collaborateurs et ses clients. Cette ambition se concrétise dans la culture managériale du Groupe, l'association des collaborateurs aux résultats et aux objectifs stratégiques, et le développement d'un dialogue social de qualité.

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

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

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

Suite à la politique de diversité mise en œuvre par IMMOBEL au cours de l'exercice sous revue, la ventilation des équipes opérationnelles d'IMMOBEL dans les quatre pays, est la suivante (au 31 décembre 2018) :

- Gender mix (Management/ Collaborateurs²⁶) :
 - Hommes : 59, répartis comme suit
 - Collaborateurs : 50
 - (Senior) Management : 9

- Femmes : 46, répartis comme suit :
 - Collaborateurs : 43
 - (Senior) Management : 3
- Generation mix :
 - < 50 : 86
 - > 50 : 17
- Linguistic mix :
 - NL : 39
 - FR : 50
 - Autres : 16.

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

D. 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 desdites règles afin de réduire le risque d'abus de marché par opération d'initié. Ainsi, il établit et tient à jour les listes des personnes disposant d'informations privilégiées ou susceptibles d'en disposer et qui savent ou ne peuvent raisonnablement ignorer le caractère privilégié de cette information.

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 Madame Joëlle MICHA.

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

²⁶ Ce terme comprend aussi bien les salariés que les personnes liées par un contrat de prestation de services.

E. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Le Conseil d'Administration d'IMMOBEL déclare qu'il n'existe, à l'exception de ceux dont il est fait mention à la Note 27 des Etats Financiers Consolidés « Principaux Actifs et Passifs éventuels » aucune intervention gouvernementale, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage qui pourraient avoir une influence importante, ou l'auraient eue dans un passé récent, sur la position financière ou la rentabilité de la Société et qu'il n'y a pas, à sa connaissance, de situations ou faits qui pourraient causer ces interventions gouvernementales, procès ou arbitrage.

IV. INFORMATIONS SUR LE CAPITAL SOCIAL

A. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Sur la base des déclarations de transparence reçues par IMMOBEL, les actionnaires les plus importants de la Société sont les suivants (depuis le 29 mars 2019) :

Actionnaires	Droits de vote	% du total des actions ²⁷
A ³ CAPITAL sa (et une société liée) ²⁸ ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Quai des Péniches 52	5.875.369	58,77 %
IMMOBEL sa/nv (actions propres) ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue de la Régence 58	1.214.750 ²⁹	12,15 %
CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT nv ³⁰ ayant son siège social à 2020 Anvers, Jan Van Rijswijcklaan 178	412.196	4,12 %

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

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

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

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

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016, le Conseil d'Administration est autorisé à acquérir et à aliéner des actions de la Société lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication de cette autorisation aux annexes du Moniteur Belge. Cette autorisation est également valable pour l'acquisition ou l'aliénation d'actions de la Société par une société filiale directe, selon l'article 627 du Code des sociétés.

En outre, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016, le Conseil d'Administration est autorisé à acquérir ou à aliéner des actions de la Société à concurrence de maximum vingt 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 vingt derniers jours de cotation de l'action de la Société sur Euronext Bruxelles précédant l'acquisition ou l'aliénation. Cette autorisation est consentie pour une période de cinq (5) ans à dater de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016. Cette autorisation est également valable pour l'acquisition ou l'aliénation d'actions de la Société par une société filiale directe, selon l'article 627 du Code des sociétés.

²⁷ Sur un total de 9.997.356 titres émis.

²⁸ Sociétés contrôlées par M. Marnix GALLE.

²⁹ Soit 1.185.603 actions nominatives et 29.147 actions dématérialisées.

³⁰ Organisme de placement collectif.

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

Les clauses de changement de contrôle figurant dans des conventions de crédit conclues avec des institutions financières ont été approuvées par l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 mai 2018, conformément à l'article 556 du C. Soc.

V. AUTRES INTERVENANTS

A. COMMISSAIRE

Le Commissaire est Deloitte Reviseurs d'Entreprises, représenté par M. Kurt Dehoorne, qui a établi son siège social à 1930 Zaventem, Gateway building, Luchthaven Nationaal 1J. Les honoraires fixes du Commissaire Deloitte Reviseurs d'Entreprise facturés à IMMOBEL SA pour l'examen et la révision des comptes statutaires et consolidés se sont élevés à 127 KEUR (hors TVA). Ses honoraires pour la révision des comptes statutaires des filiales se sont élevés à 116 KEUR (hors TVA).

Le total des émoluments facturés par le Commissaire et son réseau en 2018 dans le cadre du mandat au niveau du Groupe s'est élevé à 307 KEUR (hors TVA).

B. AGENT PAYEUR CENTRALISATEUR

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

AHO Consulting sprl
représentée par Alexander Hodac
Administrateur Délégué

A³ Management sprl
représentée par Marnix Galle
Président du Conseil

RAPPORT de RÉMUNÉRATION



I. PROCÉDURE APPLIQUÉE AU COURS DE L'ANNÉE 2018 POUR ÉLABORER LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

A. DES ADMINISTRATEURS

En 2018, la Société a poursuivi la politique de rémunération pour les Administrateurs telle que décrite à l'Annexe 2 de la Charte de Gouvernance d'Entreprise, disponible sur le site Internet de la Société (www.immobelgroup.com).

- Le Comité de Rémunération formule à l'attention du Conseil d'Administration des propositions détaillées relatives à la rémunération des Administrateurs.
- L'Assemblée Générale des Actionnaires fixe ensuite la rémunération des Administrateurs sur proposition du Conseil d'Administration.

Le niveau et la structure de la rémunération des Administrateurs non exécutifs sont déterminés d'après leurs responsabilités générales et spécifiques et d'après la pratique sur le marché. Cette rémunération comprend une rémunération de base fixe ainsi qu'une rémunération variable pour la participation aux réunions du Conseil d'Administration ainsi qu'à celles d'un ou de plusieurs Comités constitués par le Conseil d'Administration ou pour chaque mandat de président de Comité.

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

Aucun changement n'a été apporté à la politique de rémunération des Administrateurs en 2018.

B. DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

En 2018, la Société a poursuivi la politique de rémunération pour les Membres du Comité Exécutif telle que décrite à l'Annexe 2 de la Charte de Gouvernance d'Entreprise, disponible sur le site Internet de la Société (www.immobelgroup.com).

Le Conseil d'Administration approuve, sur recommandation du Comité de Nomination, les propositions de nomination des Membres du Comité Exécutif et décide de leur rémunération, sur recommandation du Comité de Rémunération.

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

Une procédure existe pour l'évaluation de leurs performances. La décision finale quant à la rémunération variable à octroyer aux Membres du Comité Exécutif appartient au Conseil d'Administration (après l'évaluation des performances au vu des objectifs/critères de performance prédéfinis). A l'initiative du Comité de Rémunération, le Conseil d'Administration analyse la compétitivité de la structure de rémunération d'IMMOBEL.

La rémunération des Membres du Comité Exécutif vise à :

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

Aucun changement n'a été apporté à la politique de rémunération des Membres du Comité Exécutif en 2018.

II. RÉMUNÉRATION INDIVIDUELLE ET PROCÉDURE APPLIQUÉE EN 2018 POUR FIXER CELLE-CI

A. DU PRÉSIDENT EXÉCUTIF

La Charte de Gouvernance d'Entreprise d'IMMOBEL prévoit que le Conseil d'Administration désigne un Président parmi ses Membres. Le Président est nommé sur base de ses connaissances, de ses compétences, de son expérience et de ses aptitudes de médiation.

La rémunération du Président du Conseil s’élève à 50.000 EUR (hors TVA) par an, pour ses fonctions non exécutives, lesquelles comprennent notamment :

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

Au-delà de son rôle de gestion en tant que Président du Conseil, il lui incombe, en sa qualité de Président Exécutif, notamment de prendre la direction et de superviser (i) la préparation d’une stratégie de Développement Immobilier adoptée dans le cadre des lignes directrices établies par le Conseil d'Administration et, (ii) conjointement avec le Chief Executive Officer, les départements « Développement », « Technique » et « Marketing & Communication ».

Sur proposition d'un expert indépendant externe, le Conseil d’Administration a décidé d’attribuer les rémunérations suivantes au Président du Conseil d'Administration, pour l’exercice de ses fonctions exécutives au sein de la Société :

- une rémunération de base annuelle de 325.000 EUR (payable mensuellement) ;
- une rémunération variable « Short Term Incentive » : si réalisation de tous les objectifs (quantitatifs et qualitatifs) à concurrence de 100 %, la rémunération variable sera égale à 50 % de la rémunération fixe (pondération des critères quantitatifs – qualitatifs: 80 % - 20 % en 2018) ;
- un « Long Term Incentive » : « Performance Share Plan 2017-2019 » approuvé par les Actionnaires lors de l’Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016 (voir détail sous le point V. ci-après).

Plus particulièrement, les critères appliqués pour fixer la rémunération individuelle du Président Exécutif comprennent, d’une part, la rentabilité sur fonds propres ("Return on Equity") comme critère quantitatif (à concurrence de 80 % de la rémunération variable totale à 100%), tel que défini et arrêté par le Conseil d’Administration.

D’autre part, les critères qualitatifs (à concurrence de 20 % de la rémunération variable totale à 100 %) comprennent (à pondération identique pour chacun d’eux – 10 %) :

- Organisation interne – incluant des critères qualitatifs généraux (applicables à tous les Membres du Comité Exécutif) tels que repris ci-dessous sous le point IV. A. et qui sont analysés en fonction des responsabilités particulières de chacun ;
- Acquisitions de nouveaux projets.

Le Comité de Rémunération examine si les critères de prestations prédéfinis ont été atteints. En finale, il incombera à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires de se prononcer sur le Rapport de Rémunération, et de l'approuver ou non.

B. DU CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Sur proposition d’un expert indépendant externe, la rémunération du Chief Executive Officer comprend :

- une rémunération de base annuelle de 325.000 EUR (payable mensuellement) ;
- une rémunération variable « Short Term Incentive » : si réalisation de tous les objectifs (quantitatifs et qualitatifs) à concurrence de 100 %, la rémunération variable sera égale à 50 % de la rémunération fixe (pondération des critères quantitatifs – qualitatifs: 80 % - 20 % en 2018) ;
- un « Long Term Incentive » : « Performance Share Plan 2017-2019 » approuvé par les Actionnaires lors de l’Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016 (voir détail sous le point V. ci-après).

Plus particulièrement, les critères appliqués pour fixer la rémunération individuelle du Chief Executive Officer comprennent, d’une part, la rentabilité sur fonds propres ("Return on Equity") comme critère quantitatif (à concurrence de 80 % de la rémunération variable totale à 100 %), tel que défini et arrêté par le Conseil d’Administration.

D’autre part, les critères qualitatifs (à concurrence de 20 % de la rémunération variable totale à 100 %) comprennent (à pondération identique pour chacun d’eux – 10 %) :

- Organisation interne – incluant des critères qualitatifs généraux (applicables à tous les Membres du Comité Exécutif) tels que repris ci-dessous sous le point IV. A. et qui sont analysés en fonction des responsabilités particulières de chacun ;
- Acquisitions de nouveaux projets.

Le Comité de Rémunération examine si les critères de prestations prédéfinis ont été atteints. En finale, il incombera à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires de se prononcer sur le Rapport de Rémunération, et de l'approuver ou non.

C. DES ADMINISTRATEURS NON EXECUTIFS

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

	Fréquence estimée des réunions	Rémunération & jetons de présence
Conseil d’Administration	4	Président = 50.000 EUR (forfait annuel) Administrateur : <ul style="list-style-type: none">▪ 14.000 EUR (forfait annuel)▪ 2.100 EUR/ réunion physique▪ 1.050 EUR/ réunion téléphonique
Comité d’Audit & Financier	4	Président : <ul style="list-style-type: none">▪ 3.100 EUR/ réunion physique▪ 1.050 EUR/ réunion téléphonique Membres : <ul style="list-style-type: none">▪ 2.100 EUR/réunion physique▪ 1.050 EUR/ réunion téléphonique
Comité d’Investissement	4 (+ 6 – en fonction des nécessités par téléphone)	Président = CEO - Néant Membres : <ul style="list-style-type: none">▪ 2.100 EUR/ réunion physique▪ 1.050 EUR/ réunion téléphonique
Comité de Nomination	2	Président = Néant Membres : <ul style="list-style-type: none">▪ 1.050 EUR/ réunion physique▪ 525 EUR/ réunion téléphonique
Comité de Rémunération	3	Président : <ul style="list-style-type: none">▪ 1.200 EUR/ réunion physique▪ 525 EUR/ réunion téléphonique Membres : <ul style="list-style-type: none">▪ 1.050 EUR/réunion physique▪ 525 EUR/ réunion téléphonique

La Société rembourse aux Administrateurs leurs frais de voyage et de séjour à l’international pour les séances et l’exercice de leur fonction au sein du Conseil d’Administration et de ses Comités. La Société veille par ailleurs à prendre des polices d’assurance habituelles pour couvrir les responsabilités des Membres du Conseil d'Administration dans le cadre de l’exercice de leur mandat.

D. DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

La rémunération des Membres du Comité Exécutif et les critères quantitatifs et qualitatifs de leur rémunération variable sont fixés par le Conseil d’Administration, sur recommandation du Comité de Rémunération et sur proposition du Président Exécutif et du Chief Executive Officer.

III. MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS ET AUTRES AVANTAGES ACCORDÉS, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN 2018, AUX ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS ET AU PRÉSIDENT DU CONSEIL, DANS SES FONCTIONS NON EXÉCUTIVES

Le montant individuel des rémunérations octroyées, directement ou indirectement, aux Administrateurs non exécutifs et au Président du Conseil dans ses fonctions non exécutives, pour l’exercice 2018, est repris dans le tableau ci-dessous. Tous les montants présentés sont, le cas échéant, des montants bruts, avant déduction du précompte professionnel.

	Présences					Rémunération de base (hors TVA)
	CA	CAF	CR	CN	CI	
A ³ MANAGEMENT bvba ¹	4	4	3	3	10	50.000
ADL Comm.V ²	4		3	2		27.050
ARFIN sprl ³	5	4	1	1	1	39.000
ZOU2 sprl ⁴	4				7	29.227
Piet VERCRUYSE	5	4	4		10	49.175
A.V.O.-MANAGEMENT bvba ⁵	5		4	3		30.800
Karin KOKS-van der SLUIJS	5	4			10	45.500
REMUNERATION BRUTE TOTALE						270.752

IV. RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT EXÉCUTIF, DU CHIEF EXECUTIVE OFFICER ET DES AUTRES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF RELATIVE À L’EXERCICE 2018

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

A l’exception de celle du Chief Development Officer, la rémunération des Membres du Comité Exécutif (y compris celle du Président Exécutif ainsi que du Chief Executive Officer, telle que détaillée ci-dessus), est répartie en une partie fixe, une partie variable STI (« Short Term Incentive ») et une partie variable LTI (« Long Term Incentive »).

La partie variable STI comprend :

- une rémunération variable quantitative exclusivement basée sur le niveau de Rentabilité sur Fonds Propres;
- une rémunération variable qualitative mesurable déterminée en fonction des critères généraux applicables à tous les Membres du Comité Exécutif. Ces critères généraux sont les suivants :
 - “Sense of urgency and optimal management of priorities;
 - Respecting general/ internal deadlines;
 - Ownership of the projects;
 - Added-value business partner for other departments;
 - People Management/ Teamwork; et
 - Leadership.”
- une rémunération variable qualitative mesurable déterminée en fonction des responsabilités, des missions et des objectifs à atteindre individuellement par chacun des Membres du Comité Exécutif durant l’exercice écoulé.

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

“Under this plan, you will receive a conditional grant of shares (“Performance Shares”) that vest at the end of the Performance Period, subject to and upon realization of the Performance Conditions.

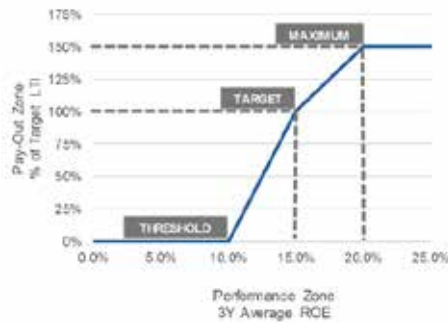
Performance Conditions

The Performance Shares granted will become unconditional / will vest following a Performance Period / vesting period of three full calendar years, conditional to the achievement of two Performance Conditions which are equally weighted:

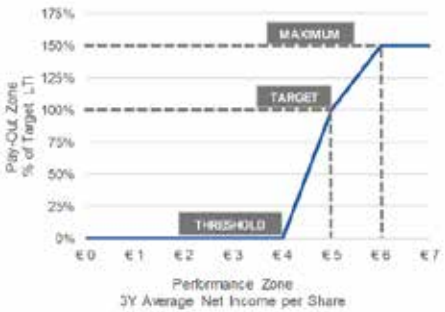
- 3Y Average Return on Equity (ROE) at IMMOBEL Group level
- 3Y Average Net Income per Share at IMMOBEL Group level (excluding Treasury Shares)

The precise vesting level of the Performance Shares will depend upon the actual achievement level of the Performance Conditions:

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



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



Performance Period

The achievement of the Performance Conditions will be determined over a three-full calendar year Performance Period, i.e. January 1st, 2017 – December 31st, 2019.

Dividends

Upon vesting, you will not receive the value of the dividends relating to the previous three years with respect to the Performance Shares vested.

Vesting

The Performance Shares granted under the Plan will vest at the end of the Performance Period, subject to and upon realization of the Performance Conditions. Performance Shares that do not become vested are forfeited and lapse. In addition, good leaver / bad leaver provisions apply in case of termination of the management services agreement entered into between the Member of the Executive Committee and IMMOBEL during the Performance Period.”

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

Certains Membres du Comité Exécutif bénéficient d’une pondération, par rapport à la rémunération variable totale de 80 % pour les aspects quantitatifs, et de 20 % pour les aspects qualitatifs ; d’autres bénéficient d’une pondération de 50 % - 50 %.

Sur base de la performance globale de la Société durant l’année 2018 et sur base de la réalisation des objectifs individuels des Membres du Comité Exécutif entre le 1er janvier et le 31 décembre 2018, la partie variable globale (qualitative et quantitative) des rémunérations versées au titre de l’exercice 2018 représente 20,91 % de la rémunération de base pour les Membres du Comité Exécutif (à l’exclusion de celles du Président Exécutif et du Chief Executive Officer, détaillée ci-dessus).

La rémunération variable du Président Exécutif, du Chief Executive Officer et d’autres Membres du Comité Exécutif s’élève à plus de 25 % de leurs rémunérations annuelles respectives. Suite à l’Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016, il a été expressément prévu à l’article 16 des statuts que la Société peut déroger aux dispositions de l’article 520ter alinéa 1 et 2 et de l’article 525 dernier alinéa du Code des Sociétés, pour toute personne entrant dans le champ d’application de ces dispositions. Ainsi leurs rémunérations variables ne sont pas étalées dans le temps.

IMMOBEL a introduit un plan d’intéressement à long terme au bénéfice du Président Exécutif, du Chief Executive Officer et d’autres Membres du Comité Exécutif (comme détaillé ci-dessous).

¹ Représentée par son représentant permanent M. Marnix GALLE.

² Représentée par son représentant permanent Mme Astrid DE LATHAUWER.

³ Représentée par son représentant permanent M. Pierre NOTHOMB.

⁴ Représentée par son représentant permanent Mme Sophie LAMBRIGHS jusqu’au 21 novembre 2018.

⁵ Représentée par son représentant permanent Mme Annick van OVERSTRAETEN.

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

(01.01.2018-31.12.2018)	Président Exécutif	CEO	Comité Exécutif ⁶
Rémunération de base	325.000	325.000	1.279.402 ⁷
Rémunération variable STI ⁸	254.638	254.638	267.500 ⁹
Rémunération variable LTI ¹⁰	1.477 actions	1.477 actions	1.052 actions ¹¹
Engagement individuel de pension	Néant	Néant	Néant
Autres	25.000 ¹²	Néant	1.246 ¹³

Le Conseil d'Administration a décidé que les rémunérations variables (« Short Term Incentive ») seront payées aux Membres du Comité Exécutif après le Conseil d'Administration de mars 2019 qui établit les Comptes Annuels au 31 décembre 2018, sous réserve d'une approbation finale par l'Assemblée Générale de mai 2019.

Il est rappelé que les Actionnaires ont, en date des 17 novembre 2016 et 24 mai 2017, décidé d'approuver un plan d'actions de performance « Performance Share Plan 2017-2019 ». Ce plan offre annuellement, sous certaines conditions, des actions de performance au Président Exécutif, au Chief Executive Officer et à d'autres Membres du Comité Exécutif. Ces « Actions de Performance », offertes gratuitement aux bénéficiaires, seront acquises définitivement après une période de trois années civiles complètes, à condition d'atteindre les objectifs de performance prédéfinis, basés sur le rendement moyen sur fonds propres sur trois ans, ainsi que le revenu net moyen par action (à l'exclusion des Actions de Trésorerie) sur trois ans. Ces Actions de Performance sont des actions ordinaires, et incluent les mêmes droits que les actions existantes. Les objectifs sont fixés chaque année par le Conseil d'Administration, conformément à la stratégie de la Société.

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

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

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

En vertu dudit plan, il y a une attribution d'Actions de Performance au cours de chacune des années 2017 à 2019 et le nombre total d'Actions de Performance s'élève, pour le Président Exécutif et le Chief Executive Officer, en 'target' à 25 % par année de la rémunération de base, et à 10 % ou 15 % pour certains autres Membres du Comité Exécutif.

En 2018, 4.406 actions¹⁴ ont été accordées sous condition de la réalisation des objectifs de performance à 100 %, ventilés comme suit :

- Président Exécutif : 1.477 Actions de Performance.
- Chief Executive Officer : 1.477 Actions de Performance.
- Chief Financial Officer¹⁵ : 233 Actions de Performance.
- Chief Financial Officer¹⁶: 205 Actions de Performance.
- Head of Technical Department : 614 Actions de Performance.
- Head of Project Structuring & Financing : 400 Actions de Performance¹⁷.

Les Actions de Performance attribuées dans le cadre du Plan sont acquises à la fin de la Période de Performance, sous réserve de la réalisation des Conditions de Performance. En conséquence, en 2018, aucune option n'a encore été exercée.

En 2019, un total 3.746 actions seront accordées sous condition de la réalisation des objectifs de performance à 100 %, réparties comme suit (sur base de la valeur de l'action IMMOBEL au 2 janvier 2019) :

- Président Exécutif : 1.606 Actions de Performance.
- Chief Executive Officer : 1.606 Actions de Performance.
- Chief Financial Officer : 534 Actions de Performance.

VI. EVALUATION DES PERFORMANCES

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

L'interaction entre les Administrateurs non-exécutifs et le Management Exécutif a été évaluée durant l'année 2018.

Une évaluation périodique de la contribution de chaque Administrateur aura lieu en vue d'adapter la composition du Conseil d'Administration pour tenir compte des changements de circonstances. La performance des Administrateurs individuels est évaluée dans le cadre de la procédure de réélection.

Chaque année, sur proposition du Comité de Rémunération, le Conseil d'Administration arrête les objectifs du Président Exécutif et du Chief Executive Officer pour l'exercice à venir, et évalue leurs performances pour la période précédente, conformément à la procédure existante. Cette évaluation des performances sert aussi à fixer la partie variable de leur rémunération annuelle.

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

Les Actionnaires ont en date des 17 novembre 2016 et 24 mai 2017 accepté un plan d'actions de performance (« Performance Share Plan 2017-2019 »), au bénéfice du Président Exécutif, du Chief Executive Officer et d'autres Membres du Comité Exécutif, pour les exercices 2017, 2018 et 2019 (voir le détail des conditions et des Actions concernées ci-dessus).

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

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

Pour autant que de besoin, il est rappelé que la politique de rémunération a été revue durant les années 2016 et 2017 pour les années à venir (cfr. supra, point II).

⁶ Voir composition du Comité Exécutif supra.
⁷ Y compris les montants payés à M. Valéry AUTIN, à Mme Hilde DE VALCK et à Monsieur Rudi op 't ROODT, et/ou leurs sociétés respectives.
⁸ Relatif à l'exercice 2018, mais payable en 2019.
⁹ Y compris les montants payés à Monsieur Rudi op 't ROODT et/ou sa société jusqu'au 30 juin 2018 inclus.
¹⁰ Relatif à l'exercice 2018.
¹¹ Y compris les actions attribuées à M. Valéry AUTIN et à Monsieur Rudi op 't ROODT, et/ou leurs sociétés respectives, jusque respectivement le 31 juillet 2018 et le 30 juin 2018 inclus.
¹² Ce montant représente une participation à des frais de voiture.
¹³ Ce montant représente des remboursements de frais de GSM.

¹⁴ Dont 400 annulées suite à la signature d'une « convention de sortie » avec Mme Hilde DE VALCK et sa société.
¹⁵ Jusqu'au 31 juillet 2018 inclus, M. Valéry AUTIN, représentant permanent de la société Val U Invest sprl.
¹⁶ Depuis le 1^{er} août 2018, M. Karel BREDA, représentant permanent de la société KB Financial Services sprl.
¹⁷ Plan annulé suite à la signature d'une « convention de sortie ».

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

A. ENGAGEMENT

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

B. DÉPART

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

La liste ci-dessous reprend les délais de préavis ou l'indemnité compensatoire de préavis due par IMMOBEL lors de la résiliation des contrats avec les Membres du Comité Exécutif/ Administrateurs Exécutifs, actifs au sein de IMMOBEL au 31 décembre 2018, suivants :

- Marnix Galle : 12 mois
- Alexander Hodac : 6 mois
- Karel Breda : 6 mois
- Adel Yahia : 3 mois¹⁸.

Ci-après vous trouverez les délais de préavis ou l'indemnité compensatoire de préavis effectivement payés par IMMOBEL lors de la résiliation des contrats avec les Membres du Comité Exécutif suivants :

- Valéry Autin : 4 mois¹⁹
- Hilde De Valck : 6 mois²⁰

Pour autant que de besoin, il est précisé que les indemnités de sortie ont été négociées puis payées en tenant compte au minimum des dispositions contractuelles existantes.

C. DROITS DE RECouvreMENT

Il n'y a pas de droit spécifique de recouvrement de la rémunération variable attribuée sur la base d'informations financières erronées, sauf dans le Performance Share Plan mentionné plus haut qui contient une Claw Back clause. Comme indiqué ci-dessus (point V.), le Conseil d'Administration a décidé que les rémunérations variables (« Short Term Incentive ») seront payées aux Membres du Comité Exécutif/ Administrateurs Exécutifs après le Conseil d'Administration du 29 mars 2019 qui établit les Comptes Annuels au 31 décembre 2018, sous réserve d'une approbation finale par l'Assemblée Générale de mai 2019.

ADL Comm.V
(représentée par Astrid De Lathauwer)
Présidente du Comité de Rémunération

A³ Management bvba
(représentée par Marnix Galle)
Président Exécutif du Conseil d'Administration

¹⁸ Néanmoins, contractuellement jusqu'à décembre 2019, l'indemnité de préavis compensatoire s'élève à 12 mois.

¹⁹ Qui ont été complétés de 16.833 EUR.

²⁰ Qui ont été complétés de 115.000 EUR, pour solde de tout compte.

COMPTES CONSOLIDÉS et
COMPTES STATUTAIRES
ABRÉGÉS



I. COMPTES CONSOLIDÉS.....	64
A. ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS EUR)	64
B. ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS EUR)	65
C. ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN MILLIERS EUR)	66
D. ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EN MILLIERS EUR)	67
E. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	68
1) INFORMATIONS GÉNÉRALES	68
2) DÉCLARATION DE CONFORMITÉS AUX IFRS	68
3) PRÉPARATION ET PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS	71
4) PRINCIPES DE CONSOLIDATION	71
5) DEVICES ÉTRANGÈRES.....	72
6) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	72
7) IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	72
8) IMMEUBLES DE PLACEMENT	73
9) CONTRATS DE LOCATION	73
10) INSTRUMENTS FINANCIERS.....	73
11) STOCKS.....	75
12) PROVISIONS.....	75
13) AVANTAGES DU PERSONNEL.....	76
14) SUBSIDES À L'INVESTISSEMENT	76
15) REVENUS OPERATIONNELS	76
16) DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS.....	77
17) IMPÔTS.....	77
18) ACTIVITÉS ABANDONNÉES	78
19) PRINCIPAUX JUGEMENTS ET PRINCIPALES SOURCES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS	78
20) SOCIÉTÉS MOMENTANÉES	78
21) INFORMATION SECTORIELLE	78
F. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (EN MILLIERS EUR)	79
1) INFORMATION SECTORIELLE - DONNÉES FINANCIÈRES PAR SECTEUR.....	79
2) CHIFFRE D'AFFAIRES	81
3) AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	83
4) COÛT DES VENTES	83
5) FRAIS DE COMMERCIALISATION	83
6) FRAIS D'ADMINISTRATION	83
7) COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	84
8) RÉSULTAT FINANCIER	85
9) IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT.....	85
10) RÉSULTAT PAR ACTION.....	85
11) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	86
12) IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	86
13) IMMEUBLES DE PLACEMENT	87
14) PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	88
15) IMPÔTS DIFFÉRÉS.....	92
16) STOCKS.....	93
17) CRÉANCES COMMERCIALES	94
18) ACTIFS DE CONTRATS	94

19) AUTRES ACTIFS COURANTS	95
20) INFORMATIONS RELATIVES À L'ENDETTEMENT FINANCIER NET.....	95
21) CAPITAUX PROPRES	98
22) PENSIONS ET OBLIGATIONS SIMILAIRES	98
23) PROVISIONS.....	99
24) DETTES COMMERCIALES	100
25) PASSIFS DE CONTRATS.....	100
26) AUTRES PASSIFS COURANTS.....	100
27) PRINCIPAUX ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS	101
28) VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT.....	101
29) INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIÉES	101
30) ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE.....	102
31) ENTREPRISES APPARTENANT AU GROUPE IMMOBEL	103
G. DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES	105
H. RAPPORT DU COMMISSAIRE	106
II. COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS	113
A. SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS EUR)	113
B. RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS EUR)	114
C. AFFECTATION ET PRÉLÈVEMENTS (EN MILLIERS EUR)	114
D. RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION	115

I. COMPTES CONSOLIDÉS

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

	NOTES	31/12/2018	31/12/2017
REVENUS OPÉRATIONNELS		326 131	148 999
Chiffre d'affaires	2	313 420	145 000
Autres produits opérationnels	3	12 711	3 999
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-260 953	-127 082
Coût des ventes	4	-235 325	-106 711
Frais de commercialisation	5	-1 193	-2 177
Frais d'administration	6	-24 435	-18 194
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		5 171	3 379
Gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées	7	- 114	4 368
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	7	5 285	- 989
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		70 349	25 296
Produits d'intérêt		2 099	2 199
Charges d'intérêt		-5 215	-4 178
Autres produits financiers		1 095	1 152
Autres charges financières		-2 786	-3 941
RÉSULTAT FINANCIER	8	-4 807	-4 768
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS		65 542	20 529
Impôts	9	-8 629	-9 596
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		56 913	10 933
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		56 913	10 933
Parts ne donnant pas le contrôle		99	- 102
PART D'IMMOBEL		56 814	11 035
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		56 913	10 933
Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		77	21
Ecart de conversion		77	21
Autres éléments de résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats	22	45	- 560
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies	22	45	- 560
Impôts différés			
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL		122	- 539
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE		57 035	10 394
Parts ne donnant pas le contrôle		99	- 102
PART D'IMMOBEL		56 936	10 496
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE)	10	6,48	1,26
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE)	10	6,49	1,20
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (DILUÉ)	10	6,47	1,26
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (DILUÉ)	10	6,48	1,20

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

ACTIFS	NOTES	31/12/2018	31/12/2017
ACTIFS NON COURANTS		181 670	66 179
Immobilisations incorporelles	11	427	405
Immobilisations corporelles	12	947	1 034
Immeubles de placement	13	104 290	2 960
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	14	46 451	26 387
Avances aux coentreprises et entreprises associées	14	24 151	24 345
Autres actifs financiers non-courants		806	1 259
Actifs d'impôts différés	15	4 501	4 167
Autres actifs non courants		97	5 623
ACTIFS COURANTS		784 700	734 063
Stocks	16	511 837	518 514
Créances commerciales	17	20 734	11 694
Actifs de contrats	18	10 954	
Créances fiscales		921	165
Autres actifs courants	19	22 562	36 063
Avances aux coentreprises et entreprises associées		46 328	18 934
Autres actifs financiers courants		478	768
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	170 886	147 926
TOTAL DES ACTIFS		966 370	800 242

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	31/12/2018	31/12/2017
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	21	344 749	303 578
CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL		344 633	303 561
Capital		97 256	97 256
Résultats non distribués		247 174	206 224
Réserves		203	82
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		116	17
PASSIFS NON COURANTS		332 875	338 838
Pensions et obligations similaires	22	618	672
Impôts différés	15	9 681	6 507
Dettes financières	20	322 040	330 090
Instruments financiers dérivés	20	536	1 568
Dettes commerciales		-	-
PASSIFS COURANTS		288 746	157 826
Provisions	23	1 896	1 355
Dettes financières	20	193 749	68 816
Instruments financiers dérivés		-	-
Dettes commerciales	24	48 470	41 493
Passifs de contrats	25	7 259	
Dettes fiscales		5 303	6 211
Autres passifs courants	26	32 069	39 952
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		966 370	800 242

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

	NOTES	31/12/2018	31/12/2017
Revenus opérationnels		326 131	148 999
Charges opérationnelles		-260 953	-127 082
Amortissements et dépréciations d'actifs		4 698	470
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			- 86
Variation des provisions & autres éléments		32	- 468
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées		226	
Cessions de coentreprises et entreprises associées	14	117	15 361
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées		4 635	24 841
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées		-15 846	-9 269
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		59 040	52 766
Variation du besoin en fonds de roulement	28	-97 996	-45 862
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT INTÉRÊTS ET IMPÔTS PAYÉS		-38 956	6 904
Intérêts payés	8	-13 064	-14 020
Intérêts reçus		2 056	2 199
Autres flux de trésorerie		-2 389	-1 638
Impôts payés	9	-8 589	-7 997
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		-60 942	-14 552
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants		- 354	- 895
Acquisitions des coentreprises et entreprises associées			-10 000
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants			215
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		- 354	-10 680
Nouveaux emprunts		224 153	168 833
Remboursements d'emprunts		-120 599	-95 944
Dividendes payés		-19 298	-20 369
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		84 256	52 520
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		22 960	27 288
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE LA PERIODE		147 926	120 638
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PERIODE		170 886	147 926

Les acquisitions et cessions de projets, que ce soit directement ou indirectement au travers de l'acquisition ou la cession d'une société dédiée à un projet (filiales, coentreprises et entreprises associées) ne sont pas considérées comme des opérations d'investissement et sont directement reprises dans les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles, essentiellement "Revenus opérationnels / Charges opérationnelles et Variation du besoin en fonds de roulement". Suivant cette approche, les acquisitions de coentreprises et entreprises associées mentionnées dans les flux de trésorerie provenant des activités d'investissement en 2017 concernaient spécifiquement une acquisition qui n'était pas liée à un projet.

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

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

	CAPITAL	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	RÉSERVES D'ACQUISITION	ECARTS DE CONVERSION	RÉSERVES ASSOCIÉES AUX PLANS DE PENSION	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AU GROUPE	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
2017								
Situation au 01-01-2017	97 189	143 694	69 501	- 43	691	311 032	3 917	314 949
Hors actions propres	97 189	143 694	124 869	- 43	691	366 400	3 917	370 317
Actions propres			-55 368			-55 368		-55 368
Résultat global de la période		10 821	214			11 035	- 102	10 933
Autres éléments de résultat global				21	- 560	- 539		- 539
Dividendes et autres allocataires payés		-18 059				-18 059	-2 310	-20 369
Autres mouvements	66	26				92	-1 488	-1 396
Mouvements de l'exercice	66	-7 212	214	21	- 560	-7 471	-3 900	-11 371
Situation au 31-12-2017	97 256	136 482	69 715	- 22	131	303 561	17	303 578
Hors actions propres	97 256	136 482	124 869	- 22	131	358 715	17	358 732
Actions propres			-55 154			-55 154		-55 154

	CAPITAL	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	RÉSERVES D'ACQUISITION	ECARTS DE CONVERSION	RÉSERVES ASSOCIÉES AUX PLANS DE PENSION	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AU GROUPE	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
2018								
Situation au 01-01-2018 (avant correction à l'ouverture IFRS 15)	97 256	136 482	69 715	- 22	131	303 562	17	303 579
Hors actions propres	97 256	136 482	124 869	- 22	131	358 716	17	358 733
Actions propres			-55 154			-55 154		-55 154
Retraitement IFRS 15 à l'ouverture (voir note E.2.)	-	3 379	-	-	-	3 379	-	3 379
Résultat global de la période	-	56 569	245			56 814	99	56 913
Autres éléments de résultat global	-	-	-	77	45	122	-	122
Dividendes et autres allocataires payés	-	-19 298	-	-	-	-19 298	-	-19 298
Autres mouvements	-	55		-	-	55	-	55
Variation de la juste valeur des actions propre	-	-		-	-		-	
Mouvements de l'exercice		40 705	245	77	45	41 072	99	41 171
Situation au 31-12-2018	97 256	177 187	69 960	55	176	344 634	116	344 750
Hors actions propres	97 256	177 187	124 869	55	176	399 543	116	399 659
Actions propres			-54 909			-54 909		-54 909

Un dividende unitaire brut de 2,42 EUR par action (hors actions propres) a été proposé par le conseil d'administration le 29 mars 2019. 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 2018.

Au 31 décembre 2018, le solde des actions propres acquises au travers de la fusion avec ALLFIN, restent valorisées au cours de bourse de 29 juin 2016, date de l'opération.

E. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

1) INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

2) DÉCLARATION DE CONFORMITÉS AUX IFRS

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Le Conseil d'Administration de la Société a arrêté les états financiers consolidés et autorisé leur publication en date du 29 mars 2019.

Les principes comptables retenus sont les mêmes que ceux utilisés dans la préparation des états financiers consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, à l'exception de l'impact des normes IFRS 15 et IFRS 9, ainsi que des amendements à IAS 40, applicables à compter du 1er janvier 2018, qui est détaillé ci-dessous. Un changement de méthode comptable est également intervenu pour la valorisation des immeubles de placement à dater du 1er janvier 2018.

NORMES ET INTERPRÉTATIONS APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1ER JANVIER 2018

- Amendements à IAS 40 - Transferts des immeubles de placement
- IFRS 9 - Instruments financiers et les amendements liés
- Amendements à IFRS 2 - Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions
- Amendements à IFRS 4 - Application d'IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4 Contrats d'assurance
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2014-2016 : Amendements aux IFRS 1, IFRS 12 et IAS 28
- IFRIC 22 - Transactions en monnaies étrangères et contrepartie payée d'avance
- IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients

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

NORMES ET INTERPRÉTATIONS ÉMISES MAIS PAS ENCORE APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1ER JANVIER 2018

Le groupe n'a pas anticipé les normes et interprétations suivantes dont l'application n'est pas obligatoire au 31 décembre 2018 :

- Amendements à IAS 1 et IAS 8 Modification de la définition du terme « significatif » (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 19 Modification, réduction ou liquidation d'un régime (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 28 Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019)
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 9 Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019)
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise (date d'entrée en vigueur reportée à une date indéterminée, par conséquent l'adoption au niveau européen a également été reportée)
- Amendements des références au Cadre conceptuel de l'information financière dans les normes IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2015-2017 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais non encore adoptées au niveau européen)
- IFRIC 23 Incertitude relative aux traitements des impôts sur le résultat (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019)
- IFRS 14 Comptes de report réglementaires (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, mais non encore adoptée au niveau européen)
- IFRS 16 Contrats de location (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019)
- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2021, mais non encore adoptée au niveau européen)

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces normes et interprétations sur les états financiers consolidés du groupe est en cours. A l'exception d'IFRS 16, dont l'impact est détaillé ci-dessous, le groupe ne s'attend pas à des modifications résultant de l'application de ces normes.

Concernant la norme IFRS 16 Contrats de location, le Groupe a choisi d'appliquer la méthode rétrospective simplifiée au 1er janvier 2019. L'option de transition retenue consiste à valoriser l'actif au même montant que la dette. Les actifs de faible valeur et les locations à court terme seront toutefois exclues et comptabilisées au compte de résultats. Selon les estimations, le montant des actifs et des dettes qui seront portés au bilan au 1er janvier 2019 en application de la norme IFRS 16 s'élève à € 2,9 millions.

IFRS 15 – PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES (CHIFFRE D'AFFAIRES) TIRÉS DE CONTRATS CONCLUS AVEC DES CLIENTS (APPLICABLE POUR LES PÉRIODES ANNUELLES OUVERTES À COMPTER DU 1ER JANVIER 2018)

En mai 2014, l'IASB a publié une nouvelle norme relative à la comptabilisation du chiffre d'affaires. En application de cette norme, 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.

IFRS 15 est applicable de manière obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2018.

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

VENTES DE BUREAUX

Le revenu issu des contrats de vente de bureaux était comptabilisé sous l'ancienne norme IAS 18 comme une ou deux obligation(s) de prestations dont le produit de la vente était reconnu à la date de livraison, à moins que le contrat ne qualifie de contrat de construction ou ne prévoit un transfert de propriété continu permettant de reconnaître le produit de la vente au fur et à mesure de ce transfert, soit à l'avancement des travaux.

Conformément à IFRS 15, IMMOBEL évalue désormais, au cas par cas :

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

Etant donné qu'aucun contrat « Bureau » en cours au 31 décembre 2017 n'a été identifié comme organisant un transfert progressif, aucune modification matérielle n'est d'application au 1^{er} janvier 2018.

VENTES DE PROJET RÉSIDENTIELS

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

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

Le cadre légal en Belgique et au Luxembourg transfère progressivement la propriété des unités à l'acheteur au cours de la période de construction. Dans une telle situation, l'obligation de prestation est satisfaite progressivement dès lors que le contrôle sur l'actif est transféré au fur et à mesure de la construction. Le fait de considérer une obligation de prestation unique (sans distinction « terrain » et « construction ») représente un changement par rapport au mode de comptabilisation actuel. En effet, le Groupe reconnaissait jusqu'ici une marge terrain (à l'acte) et une marge construction (au fur et à mesure de l'avancement).

Une marge unique est désormais reconnue pour chaque vente au fur et à mesure du transfert de l'actif développé.

L'application de l'IFRS 15 engendre donc un retraitement conduisant à augmenter les fonds propres d'ouverture au 1^{er} janvier 2018 d'un montant de 3.380 milliers d'euros.

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

L'analyse du cadre réglementaire en Pologne a conclu à l'obligation 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), sans impact sur les fonds propres d'ouverture.

Autres ventes de projets résidentiels

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

Le Groupe n'a pas identifié d'impact sur ce segment d'activité, le revenu des ventes restant comptabilisé au transfert de l'actif.

RETRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPARATIVE

Pour la mise en œuvre de la norme IFRS 15, le Groupe a opté pour la méthode rétrospective simplifiée. Les états financiers comparatifs n'ont pas fait l'objet d'un retraitement, l'impact net étant comptabilisé dans la situation d'ouverture au 1^{er} janvier 2018. Les données de l'exercice 2017, présentées à titre de comparatif n'ont pas été ajustées et continuent à être présentées conformément au référentiel comptable d'application en 2017.

EFFETS SUR L'ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2017

Les effets de la mise en œuvre d'IFRS 15 sur l'état de la situation financière au 31 décembre 2017 sont présentés dans le tableau suivant :

SYNTHESE DES PRINCIPAUX IMPACTS (EN MILLIERS €)				
ACTIFS	31/12/2017	Reclassi- fications	Ajustements	01/01/2018
ACTIFS NON COURANTS	66 179	0	275	66 454
Immobilisations incorporelles	405			405
Immobilisations corporelles	1 034			1 034
Immeubles de placement	2 960			2 960
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	26 387		65	26 452
Avances aux coentreprises et entreprises associées	24 345			24 345
Autres actifs financiers non-courants	1 259			1 259
Actifs d'impôts différés	4 167		210	4 377
Autres actifs non courants	5 623			5 623
ACTIFS COURANTS	734 063	0	4 922	738 985
Stocks	518 514		1 459	519 973
Créances commerciales	11 694			11 694
Actifs de contrats		4 817	3 463	8 280
Créances fiscales	165			165
Autres actifs courants	36 063	-4 817		31 246
Avances aux coentreprises et entreprises associées	18 934			18 934
Autres actifs financiers courants	768			768
Trésorerie et équivalents de trésorerie	147 926			147 926
TOTAL DES ACTIFS	800 242	0	5 197	805 439
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31/12/2017	Reclassi- fications	Ajustements	01/01/2018
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	303 579	0	3 380	306 958
CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL	303 562	0	3 380	306 941
Capital	97 256			97 256
Résultats non distribués	206 224		3 380	209 604
Réserves	82			82
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE	17			17
PASSIFS NON COURANTS	338 838	0	1 347	340 185
Pensions et obligations similaires	672			672
Impôts différés	6 507		1 347	7 854
Dettes financières	330 090			330 090
Instruments financiers dérivés	1 568			1 568
Dettes commerciales	-			0
PASSIFS COURANTS	157 826	0	470	158 296
Provisions	1 355			1 355
Dettes financières	68 816			68 816
Instruments financiers dérivés	-			0
Dettes commerciales	41 493			41 493
Passifs de contrats			470	470
Dettes fiscales	6 211			6 211
Autres passifs courants	39 952			39 952
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	800 243	0	5 197	805 439

IFRS 9 – INSTRUMENTS FINANCIERS (APPLICABLE POUR LES PÉRIODES ANNUELLES OUVERTES À COMPTER DU 1ER JANVIER 2018)

En juillet 2014, l'IASB a publié une nouvelle norme sur les instruments financiers. IFRS 9 inclut les trois volets principaux suivants :

Classification et évaluation des actifs/passifs financiers

IFRS 9 requiert que les actifs financiers soient classés en fonction de leur nature, des caractéristiques de leurs flux de trésorerie contractuels et du modèle économique suivi pour leur gestion.

Les instruments classés comme « prêts et créances » selon IAS 39 ont été classés comme « actifs financiers au coût amorti ». Les instruments « disponibles à la vente » ont été classés comme « actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultats ».

Dépréciation

IFRS 9 détermine les principes et la méthodologie à appliquer pour évaluer et comptabiliser les pertes de crédit attendues sur les actifs financiers, les engagements de prêts et les garanties financières.

Il représente essentiellement la comptabilisation des pertes de valeur attendues pour risque de crédit dès la comptabilisation initiale des créances, ou dès les engagements de prêts ou garanties financières. Les principaux éléments concernés sont les avances aux coentreprises et entreprises associées ainsi que les garanties qui peuvent leur être octroyées. Dans l'estimation de ces pertes de valeur attendues, IMMOBEL applique un modèle simplifié et évalue le risque sur la durée de vie des actifs.

L'introduction de ce nouveau modèle est sans impact significatif sur les comptes du Groupe au 1er janvier 2018, du fait qu'un actif physique peut généralement servir de garantie dans l'évaluation de ces pertes de crédit attendues. En effet, les créances commerciales concernent principalement 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.

Comptabilité de couverture

Cette disposition est sans impact sur les comptes du Groupe, celui-ci n'ayant, à date, aucun instrument dérivé désigné comme couverture.

Le Groupe a fait le choix de ne pas retraiter les chiffres 2017 et d'appliquer IFRS 9 à partir du 1er janvier 2018.

AMENDEMENTS À IAS 40 – TRANSFERTS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

En application des amendements à IAS 40 – Transferts des immeubles de placement, IMMOBEL a reconsidéré la classification des immeubles acquis en vue d'un développement futur et faisant l'objet d'une location. Ceux-ci sont à présent comptabilisés comme immeubles de placement. Cette modification a été appliquée au 1er janvier 2018 car IMMOBEL n'a pas opté pour une application rétrospective. Cette reclassification n'a pas eu d'impact sur les fonds propres au 1er janvier 2018 étant donné que les immeubles de placement sont valorisés au coût (voir paragraphe suivant).

CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE POUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Etant donné que les immeubles de placement concernent essentiellement des projets de développement futur, la direction a considéré que le modèle du coût était une méthode de valorisation plus appropriée que la juste valeur. En effet, la juste valeur pourrait être influencée par les activités de développement, telles que l'obtention des permis par exemple, ce qui conduirait à la reconnaissance d'un profit avant que le projet ne soit vendu.

En conséquence, l'immeuble de placement existant (terrain en emphytéose) doit être comptabilisé rétrospectivement à son coût d'acquisition. Ceci n'a pas d'impact sur les comptes consolidés vu le montant peu significatif des mouvements de juste valeur.

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 des titres détenus à des fins de transaction, des titres disponibles à la vente et des instruments financiers dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

4) PRINCIPES DE CONSOLIDATION

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

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

FILIALES

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

Le Groupe a le contrôle lorsqu'il :

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

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

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

PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES

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

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

PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

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

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

DATES DE LA CLÔTURE DISTINCTES

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

REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES ET GOODWILL

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

GOODWILL

Le goodwill représente l'excédent du prix du regroupement d'entreprises (y compris l'estimation des ajustements de prix futurs mais coûts annexes non inclus) augmenté de la valeur des participations ne donnant pas le contrôle (détenues par les actionnaires minoritaires des filiales) par rapport à la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entreprise acquise à la date de l'acquisition. Le goodwill est considéré comme un actif et ne fait pas l'objet d'amortissements mais bien d'un test de dépréciation annuel à la date de clôture (ou plus fréquemment s'il y a des indices de perte de valeur). Les dépréciations sont comptabilisées immédiatement en résultats et ne sont pas reprises ultérieurement.

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

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

GOODWILL NÉGATIF

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

5) DEISES 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 DEISES ÉTRANGÈRES DANS LES SOCIÉTÉS DU GROUPE

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

6) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

7) 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.

8) 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 de 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.

9) CONTRATS DE LOCATION

Le Groupe distingue les locations-financement des locations simples en déterminant si des critères objectifs tendent à démontrer que la majeure partie de la valeur de l'actif sera consommée par le Groupe :

- parce que la valeur des loyers minimaux reconstitue la majorité de la valeur de l'actif,
- parce que la durée de la location couvre la majeure partie de la durée de vie de l'actif
- parce que le Groupe dispose d'une option d'achat pour un prix inférieur à la valeur estimée de l'actif à la date d'exercice
- sur base d'autres indicateurs

LOCATION-FINANCEMENT

Les actifs détenus en location-financement par le Groupe sont comptabilisés initialement au montant le plus faible entre leur juste valeur et la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. La dette envers le bailleur relative à cet actif est reprise au bilan en tant que dette de location-financement.

Les paiements locatifs sont répartis proportionnellement entre les frais financiers et la réduction de la dette locative et ce, à un taux d'intérêt constant par rapport au solde de la dette. Les frais financiers sont directement pris en compte de résultats. Les immobilisations détenues en location-financement sont amorties de manière linéaire sur la durée la plus courte entre leur durée d'utilité et la durée du contrat de location.

IMMOBEL n'a pas des contrats pour lesquels IMMOBEL détiendrait un actif en location-financement ni pour lesquels IMMOBEL serait le bailleur.

LOCATION SIMPLE

Les paiements relatifs à des contrats de location simple sont comptabilisés en charges dans le compte de résultats sur une base linéaire sur la durée du contrat de location.

10) 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, la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

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

ACTIFS FINANCIERS - TITRES DE CRÉANCE

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

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

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

Les titres de créance comprennent :

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

ACTIFS FINANCIERS - INVESTISSEMENTS DANS DES INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES

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

MÉTHODE DU COÛT AMORTI ET DE L'INTÉRÊT EFFECTIF

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

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

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

INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE

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

Un dérivé avec une juste valeur positive est comptabilisé comme un actif financier, tandis qu'un dérivé avec une juste valeur négative est comptabilisé comme un passif financier. Un dérivé est présenté comme actif non courant ou comme passif non courant si la durée résiduelle jusqu'à l'échéance de l'instrument est supérieure à 12 mois et si on ne s'attend pas à ce que l'actif soit réalisé ou le passif réglé dans un délai de 12 mois. Les autres dérivés sont présentés comme actifs courants ou comme passifs courants.

DÉPRÉCIATION D'ACTIFS FINANCIERS

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers, un modèle de perte de crédit attendue est appliqué. Le modèle de pertes de crédit attendues exige que le Groupe comptabilise les pertes de crédit attendues et les variations de ces pertes de crédit attendues à chaque date de clôture afin de refléter les variations du risque de crédit depuis la comptabilisation initiale des actifs financiers. Plus précisément, les actifs suivants sont inclus dans le périmètre d'évaluation de la dépréciation du Groupe : 1) créances commerciales ; 2) créances et prêts courants et non courants à des parties liées; 3) 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 portés au coût amorti. Toute différence entre la contrepartie reçue et la valeur de remboursement est comptabilisée en résultats sur la période de l'emprunt sur base du taux d'intérêt effectif.

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

CAPITAUX PROPRES

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

FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

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

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

11) STOCKS

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

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

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

Les intérêts intercalaires sont capitalisés. Les coûts d'emprunts activés le sont en fonction de la nature du financement. Les coûts des financements « Project financing » sont affectés entièrement aux projets financés. Les coûts des financements « Corporate » et « Obligations » sont affectés en partie sur la base d'une clé de répartition tenant compte des projets en cours de développement et des montants investis. L'activation des coûts d'emprunts cesse dès la réception provisoire du projet ou à la réception d'un acompte qui serait supérieur à la valeur du stock.

12) PROVISIONS

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

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

GARANTIES

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

PASSIFS ÉVENTUELS ET ACTIFS ÉVENTUELS

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

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

13) 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.

14) SUBSIDES À L'INVESTISSEMENT

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

15) REVENUS OPERATIONNELS

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

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

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

VENTES DE BUREAUX

Conformément à IFRS 15, IMMOBEL évalue au cas par cas :

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

VENTES DE PROJET RÉSIDENTIELS

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

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

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

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

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

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

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

LOTISSEMENT

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

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

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 ;
- Co-entreprises/joint-ventures : conformément à la norme IFRS 11, lors de partenariat qui donne lieu à un contrôle conjoint sur l'actif net, IMMOBEL 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, IMMOBEL comptabilise les actifs, passifs et résultats pour sa quote-part détenue conjointement (méthode de la consolidation proportionnelle).

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.

16) DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS

La valeur comptable des actifs non courants (à l'exception des actifs financiers entrant dans le champ d'application de l'IFRS 9, des impôts différés et des actifs non courants détenus en vue de la vente) est revue à chaque date de clôture afin de déterminer s'il existe une indication qu'un actif ait perdu de sa valeur. Si une telle indication existe, la valeur recouvrable est alors estimée. Pour ce qui est des immobilisations incorporelles ayant une durée d'utilité indéfinie et des goodwill, la valeur recouvrable est estimée à chaque clôture. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur comptable de cet actif ou de son unité génératrice de trésorerie dépasse sa valeur recouvrable. Les dépréciations 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 des créances et des placements de la société détenus jusqu'à leur échéance est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs, escomptés au taux d'intérêt originel effectif inhérent à ces actifs.

La valeur recouvrable des autres actifs 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 les goodwill.

17) IMPÔTS

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

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

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

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

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

18) ACTIVITÉS ABANDONNÉES

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

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

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

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

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

Dans le cadre de tests de dépréciation de valeur, la valeur recouvrable d’un actif est estimée sur base de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs attendus générés par cet actif.

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

Les projets en stocks et les contrats de construction font l’objet d’études de faisabilité servant 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 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 IMMOBEL 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.

Comme mentionné en note E.15, 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 des ventes. Cette présentation comptable est un choix que le Groupe a décidé pour tenir compte des spécificités de son secteur d'activité.

20) SOCIETES MOMENTANEEES

Les comptes des Sociétés Momentanées sont inclus dans les états financiers selon la méthode proportionnelle, chaque rubrique du bilan et du compte de résultats est intégrée en proportion de la quote-part détenue dans la société momentanée.

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.

21) INFORMATION SECTORIELLE

Un secteur est une composante distincte du Groupe IMMOBEL qui génère des revenus et encourt des charges. Les résultats opérationnels sont régulièrement revus par le Comité de Gestion en vue d’assurer le suivi de la performance des différents secteurs par rapport aux objectifs stratégiques, plans et budgets. Le Groupe IMMOBEL est composé de 3 secteurs : bureaux, résidentiel et lotissement.

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. 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.

L’activité de base du Groupe, le développement immobilier, englobe les activités de « bureaux », de « résidentiel », et de « lotissement».

Il n’y a pas de transaction entre les différents secteurs. L’activité du Groupe s’exerce en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne.

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

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. Cette vue interne avant IFRS 11 implique que tous les résultats dans les projets du Groupe sont repris pour leur quote-part dans les revenus et charges opérationnelles à l'exception de ceux qui proviennent des entreprises associées (liste en note 31).

Le résultat de cession d’un projet détenu par une coentreprise est en vue interne, présenté en brut pour la quote-part d’IMMOBEL dans les produits et charges de la vente.

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.

URBAN LIVING BELGIUM et NAFILYAN sont traitées comme des entreprises associées dans la vue interne.

SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	31/12/2018	31/12/2017
REVENUS OPÉRATIONNELS	371 265	226 716
Chiffre d'affaires	357 131	222 165
Autres produits opérationnels	14 134	4 551
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-297 440	-198 940
Coût des ventes	-270 994	-176 778
Frais de commercialisation des ventes	-1 288	-2 741
Frais d'administration et de marketing	-25 158	-19 421
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	- 445	- 326
Gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées	- 114	
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	- 331	- 326
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	73 380	27 450
Produits d'intérêt	1 736	1 732
Charges d'intérêt	-5 746	-5 159
Autres produits et charges	-1 766	-2 954
RÉSULTAT FINANCIER	-5 776	-6 381
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS	67 604	21 069
Impôts	-10 691	-10 140
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	56 913	10 930
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	56 913	10 930
Parts ne donnant pas le contrôle	99	- 102
PART D'IMMOBEL	56 814	11 032

	CHIFFRE D'AFFAIRES 31/12/2018	RÉSULTAT OPÉRATION- NEL 31/12/2018	CHIFFRE D'AFFAIRES 31/12/2017	RÉSULTAT OPÉRATION- NEL 31/12/2017
BUREAUX				
Belgique		- 57	9 963	4 608
Grand-Duché de Luxembourg			55 050	- 769
Pologne	125 413	21 534		-1 959
SOUS-TOTAL BUREAUX	125 413	21 477	65 013	1 880
RÉSIDENTIEL				
Belgique	137 057	26 996	110 448	18 161
Grand-Duché de Luxembourg	64 216	15 443	24 515	3 114
Pologne	9 330	2 328		- 792
SOUS-TOTAL RÉSIDENTIEL	210 603	44 767	134 963	20 483
LOTISSEMENT				
Belgique	21 115	7 136	22 190	5 087
SOUS-TOTAL LOTISSEMENT	21 115	7 136	22 190	5 087
TOTAL CONSOLIDÉ	357 131	73 380	222 166	27 450
Belgique	158 172	34 075	142 601	27 856
Grand-Duché de Luxembourg	64 216	15 443	79 565	2 345
Pologne	134 743	23 862		-2 751

SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	31/12/2018	31/12/2017
ACTIFS NON COURANTS	187 279	25 398
Immobilisations incorporelles et corporelles	1 374	1 439
Immeubles de placement	158 284	2 960
Participations dans les entreprises associées	21 224	9 627
Impôts différés	5 487	4 487
Autres actifs non courants	910	6 885
ACTIFS COURANTS	896 035	845 576
Stocks	598 057	606 585
Créances commerciales	21 558	11 773
Créances fiscales et autres actifs courants	90 327	67 884
Trésorerie et équivalents de trésorerie	186 093	159 334
TOTAL DES ACTIFS	1 083 314	870 974

CAPITAUX PROPRES TOTAUX	344 749	303 578
PASSIFS NON COURANTS	414 877	383 990
Dettes financières	403 805	368 671
Impôts différés	9 918	6 507
Autres passifs non courants	1 154	8 812
PASSIFS COURANTS	323 688	183 406
Dettes financières	194 522	68 888
Dettes commerciales	56 328	46 068
Dettes fiscales et autres passifs courants	72 838	68 450
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 083 314	870 974

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	BUREAUX	RÉSIDENTIEL	LOTISSEMENT	CONSOLIDÉ
Actifs sectoriels	207 896	575 305	106 066	889 267
Eléments non affectés ¹				194 047
TOTAL DES ACTIFS				1 083 314
Passifs sectoriels	167 905	492 785	57 959	718 649
Eléments non affectés ¹				19 916
TOTAL DES PASSIFS				738 565

	BELGIQUE	GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	POLOGNE	FRANCE	ESPAGNE	TOTAL
Actifs sectoriels	591 264	245 677	42 322	10 000	4	889 267
Actifs sectoriels non courants	126 813	43 987	83	10 000	4	180 887

(1) Eléments 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 : Passifs d’impôts différés - Dettes fiscales - Instruments financiers dérivés. Les actifs non courants sont affectés aux secteurs sur la base d'une clé de répartition.

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

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	31/12/2018	31/12/2017
Ventilation des stocks et immeubles de placement par secteur :		
Bureaux	192 522	167 372
Résidentiel	463 925	352 575
Lotissement	99 894	89 598
TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	756 341	609 545

Ventilation des stocks et immeubles de placement par zone géographique :		
Belgique	498 156	393 855
Grand-Duché de Luxembourg	225 818	114 944
Pologne	32 367	100 746
TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	756 341	609 545

TABLEAU DE RÉCONCILIATION

	Information Sectorielle	31/12/2018 Ajustements	Information Publiée
Chiffre d'affaires	357 131	-43 711	313 420
Résultat opérationnel	73 380	-3 031	70 349
Total bilantaire	1083 314	-116 944	966 370

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 secteur et zone géographique	Belgique	Grand-Duché de Luxembourg	Pologne	31/12/2018
Bureaux			120 092	120 092
Résidentiel	101 776	61 107	9 330	172 213
Lotissement		21 115		21 115
Total	122 891	61 107	129 422	313 420

Ventilation croisée par secteur et zone géographique	Belgique	Grand-Duché de Luxembourg	Pologne	31/12/2017
Bureaux	5 098			5 098
Résidentiel	94 592	23 121		117 713
Lotissement	22 189			22 189
Total	121 879	23 121		145 000

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

Les promotions Chambon et Ste Anne à Bruxelles, Lake Front à Knokke-Heist, Riverview à Nieuport, O'Sea à Ostende, ainsi que Greenhill Park, Royal Louise, 't Zout et Parc Sény contribuent essentiellement au chiffre d'affaires "Résidentiel" pour la Belgique.

Au niveau international, les projets Infinity au Grand-Duché de Luxembourg, ainsi que Cedet et Granaria en Pologne ont également contribué au chiffre d'affaires.

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

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

VENTES DE BUREAUX

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

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

Au 31 décembre 2018, aucun contrat « Bureau » organisant un transfert progressif du contrôle n'est en cours.

VENTES DE PROJET RÉSIDENTIELS

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

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

LOTISSEMENT

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

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

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

Le chiffre d'affaires relatif aux obligations de performance non réalisées ou partiellement réalisées au 31 décembre 2018 s'élève à € 314,2 millions.

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

	31/12/2018
BUREAUX	
Construction, commercialisation et autres dispositions contractuelles	97 627
RÉSIDENTIEL	
Construction d'unités vendues	216 578
Construction, commercialisation et autres dispositions contractuelles	4 630
LOTISSEMENT	-
TOTAL	318 835

La direction estime que 56% du prix alloué à ces obligations de performance non satisfaites au 31 décembre 2018 seront reconnus comme revenus dans le courant de l'exercice 2019.

3) AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS

Se décomposent comme suit :

	31/12/2018	31/12/2017
Produits locatifs de projets en attente d'un développement futur	5 831	
Autres produits (récupération taxes, refacturations diverses...)	6 880	3 999
TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	12 711	3 999

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 secteur :

	31/12/2018	31/12/2017
Bureaux	-94 996	-2 697
Résidentiel	-134 079	-91 357
Lotissement	-12 739	-12 657
TOTAL COÛT DES VENTES	-241 814	-106 711

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

	31/12/2018	31/12/217
Belgique	-103 872	-87 151
Grand-Duché de Luxembourg	-43 013	-19 560
Pologne	-94 929	
TOTAL COÛT DES VENTES	-241 814	-106 711

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, honoraires qui ne sont pas capitalisés à la rubrique Stocks.

6) FRAIS D'ADMINISTRATION

Se décomposent comme suit :

	31/12/2018	31/12/2017
Frais de personnel	-9 334	-8 584
Amortissements et dépréciations d'actifs	-4 698	- 470
Autres charges opérationnelles	-10 403	-9 140
FRAIS D'ADMINISTRATION	-24 435	-18 194

FRAIS DE PERSONNEL

Se décomposent comme suit :

	31/12/2018	31/12/2017
Rémunération et honoraires du personnel et des membres du Comité Exécutif	-14 645	-12 773
Frais de suivi de projets capitalisés sous la rubrique "stock"	6 378	5 399
Rémunérations des Administrateurs non exécutifs	- 270	- 300
Charges de sécurité sociale	- 641	- 670
Charges de retraite	10	- 12
Autres	- 166	- 228
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	-9 334	-8 584

AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS

Se décomposent comme suit :

	31/12/2018	31/12/2017
Amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles, et immeubles de placement	-4 596	- 496
Réductions de valeur sur stocks		
Réductions de valeur sur créances	- 102	26
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS D'ACTIFS	-4 698	- 470

AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES

Se décomposent comme suit :

	31/12/2018	31/12/2017
Services et biens divers	-9 052	-7 963
Autres charges d'exploitation	-1 309	-1 645
Provisions	- 42	468
TOTAL DES AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES	-10 403	-9 140

Principales composantes des services et bien divers :

	31/12/2018	31/12/2017
Loyers et charges locatives, incluant notamment le loyer et les charges locatives du siège social	-1 161	- 846
Rétribution de tiers, comprenant notamment les honoraires payés à des tiers et relatifs au chiffre d'affaires	-4 979	-5 464
Autres services et biens divers, reprenant les fournitures faites à l'entreprise, les frais de publicité, les frais d'entretien et de réparations des immeubles destinés à la vente ou en attente de développement	-2 912	-1 653
TOTAL DES SERVICES ET BIENS DIVERS	-9 052	-7 963

Obligations en matière de location simple :

	31/12/2018	31/12/2017
Montant total des paiements comptabilisés en charge de la période	-1 161	- 846
Montant total des paiements minimaux à effectuer		
- à moins d'un an	- 829	- 827
- à plus d'un an mais moins de 5 ans	-2 938	-2 043
- à plus de 5 ans	- 169	- 1

Ces montants correspondent principalement au loyer du siège social et à des loyers de véhicules.

Montant des honoraires attribués au cours de l'exercice à la SC s.f.d. SCRL Deloitte Reviseurs d'Entreprises et son réseau :

	31/12/2018	31/12/2017
Honoraires du Commissaire au sein du Groupe	- 307	- 258
Honoraires pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein du Groupe:	- 76	- 104
- Missions de conseils légaux		
- Missions de conseils fiscaux et autres	- 6	- 7
- Autres missions extérieures à la mission révisorale	- 70	- 97

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

Principales composantes des variations des provisions :

	31/12/2018	31/12/2017
Provisions relatives aux ventes	325	
Autres provisions	- 367	468
TOTAL DES VARIATIONS DE PROVISIONS	- 42	468
Dotations	- 230	
Utilisations et reprises	188	468

7) COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

Ces gains se résument comme suit :

	31/12/2018	31/12/2017
Prix de cession de coentreprises	117	15 361
Valeur d'inventaire des participations cédées ou liquidées	- 231	-10 993
GAINS (PERTES) SUR VENTES DE COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES	- 114	4 368

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

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat opérationnel	9 083	1 168
Résultat financier	-3 176	-1 613
Impôts	- 622	- 544
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	5 285	- 989

De plus amples informations relatives aux coentreprises et entreprises associées sont données en note 14.

8) RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier se ventile de la manière suivante :

	31/12/2018	31/12/2017
Charges d'intérêts des dettes financières au coût amorti	-11 392	-15 806
Coûts financiers activés sur projets en développement	5 280	9 648
Variation de juste valeur	970	1 980
Produits d'intérêts	2 099	2 199
Autres produits et charges financières	-1 764	-2 789
RÉSULTAT FINANCIER	-4 807	-4 768

Charges d'intérêts des dettes financières au coût amorti	-11 392	-15 806
Amortissements des frais d'émission d'emprunts	238	410
Variation des interêts payés / non payés	-1 910	1 376
INTERETS PAYES (ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE)	-13 064	-14 020

9) IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :

	31/12/2018	31/12/2017
Impôts courants relatifs à l'année en cours	-6 330	-3 481
Impôts courants relatifs aux exercices antérieurs	- 596	535
Impôts différés sur les différences temporaires	-1 703	-5 950
Impôt différé actif non reconnu		- 700
TOTAL DE LA CHARGE D'IMPOTS REPRISE AU RESULTAT GLOBAL	-8 629	-9 596
Impôts courants	-6 926	-2 946
Variation des créances et des dettes fiscales	-1 663	-5 051
IMPOTS PAYES (ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE)	-8 589	-7 997

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

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat des activités poursuivies avant impôts	65 542	20 529
Résultat des coentreprises et entreprises associées	-5 285	989
RESULTAT AVANT IMPOTS ET PART DANS LES RESULTATS DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES	60 257	21 518
IMPOTS AU TAUX MOYEN D'IMPOSITION DE:	29,58%	33,99%
	-17 824	-7 314
Effets fiscaux:		
- Des revenus non imposables	3 239	1 542
- Des dépenses non déductibles	- 948	- 646
- D'utilisations de pertes fiscales et d'intérêts notionnels sur lesquels aucun actif d'impôt différé n'a été reconnu les années précédentes	1 128	142
- De pertes fiscales de l'exercice sur lesquelles aucun actif d'impôts différé n'a été reconnu	-2 084	-3 855
- De pertes fiscales des exercices antérieurs sur lesquelles un actif d'impôts différé a été reconnu	5 180	
- De latences fiscales reconnues	- 461	
- De latences fiscales non reconnues	840	
- De taux d'imposition différents	2 896	
Impôts d'exercices antérieurs	- 596	535
CHARGE FISCALE	-8 630	-9 596
TAUX D'IMPOT EFFECTIF	14,32%	44,59%

10) RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat de l'exercice par le nombre moyen d'actions (résultat net et résultat global). Le calcul du nombre moyen d'actions est défini par IFRS 3 B 26.

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

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net de l'exercice	56 814	11 035
Résultat global de la période	56 936	10 496
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires:		
Actions ordinaires au 1 janvier	9 997 356	9 997 356
Acitons propres au 1 janvier	-1 225 603	-1 230 398
Actions propres octroyées à un membre du comité exécutif		4 795
Actions propres vendues	5 413	
Actions ordinaires au 31 décembre	8 777 166	8 771 753
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires	8 771 991	8 767 169
Résultat net (part du Groupe) par action	6,477	1,259
Résultat global (part du Groupe) par action	6,491	1,197

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 :

	31/12/2018	31/12/2017
Les éléments de dilution		
Résultat net de l'exercice	56 814	11 035
Résultat global de la période	56 936	10 496
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires:	8 771 991	8 767 169
Élément dilutif : actions de performance	8 279	
Moyenne pondérée du nombre d'actions dilué	8 780 270	8 767 169
Résultat net dilué par action	6,471	1,259
Résultat global dilué par action	6,485	1,197

11) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles évoluent comme suit :

	31/12/2018	31/12/2017
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT	823	474
Acquisitions	152	349
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	975	823
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT	- 419	- 333
Amortissements	- 130	- 86
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	- 549	- 419
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE	426	404

12) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles évoluent comme suit :

	31/12/2018	31/12/2017
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT	4 201	3 655
Entrée dans le périmètre	234	
Acquisitions	199	546
Cessions/désaffectations	- 479	
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	4 155	4 201
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT	-3 167	-2 757
Entrée dans le périmètre	- 229	
Amortissements	- 291	- 410
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations	479	
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	-3 208	-3 167
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE	947	1 034

Les immobilisations corporelles comprennent essentiellement les frais d'aménagement du siège social, amorti sur la durée du bail, soit 9 ans.

13) IMMEUBLES DE PLACEMENT

Jusqu'au 31 décembre 2017, cette rubrique reprenait le tréfonds d'emphytéose d'un immeuble de bureaux dont le bail emphytéotique vient à échéance le 31 octobre 2025. Ce bien a précédemment été évalué par des experts indépendants selon le modèle de la juste valeur conformément à la norme IAS 40.

Depuis le 1er janvier 2018, cette rubrique comprend également les biens acquis dans le but d'être redéveloppés et générant un revenu locatif dans l'attente de leur développement futur. Ceci représente un changement de méthode comptable appliqué à ces biens par rapport aux années précédentes, au cours desquelles les coûts jusqu'à leur développement futur étaient comptabilisés en stocks.

Dans ce contexte, la règle d'évaluation appliquée aux immeubles de placement à compter du 1er janvier 2018 a été modifiée pour appliquer dorénavant le modèle du coût, qui a été considéré par la direction comme étant plus approprié pour évaluer ces biens loués en attente de développement.

Dès lors, à compter des états financiers 2018, les règles suivantes ont été appliquées : (i) classer en tant qu'immeubles de placement tous les immeubles acquis dans le but d'être redéveloppés et générant un revenu locatif dans l'attente de leur développement futur, (ii) reconnaître les revenus locatifs dans l'état du résultat global et (iii) évaluer les immeubles de placement après leur comptabilisation initiale selon le modèle du coût (coût d'acquisition moins amortissements et dépréciations éventuelles).

Comme expliqué ci-dessus, l'application du modèle du coût représente un changement de la règle d'évaluation appliquée jusqu'à présent au tréfonds d'emphytéose qui était auparavant l'unique propriété incluse dans cette rubrique. Le changement de méthode d'évaluation de ce bien n'a cependant pas d'incidence sur les comptes au 1er janvier 2018, étant donné que l'impact de l'application du modèle de la juste valeur a toujours été très limité dans le passé et qu'aucun amortissement n'est applicable (terrain).

Les immeubles de placement ont évolué comme suit :

	31/12/2018
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT	2 960
Transfert de la valeur comptable nette des immeubles de placement au terme de l'exercice précédent	81 387
Entrée dans le périmètre	24 118
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	108 465
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT	
Amortissements	-4 175
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	-4 175
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE	104 290

	31/12/2017
JUSTE VALEUR AU 1ER JANVIER 2017	2 874
Variations de la juste valeur reconnue dans l'état consolidé du résultat global	86
JUSTE VALEUR AU 31 DECEMBRE 2017	2 960

La juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2018 s'élève à € 105,7 millions. 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).

14) PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

	31/12/2018	31/12/2017
Participations dans les entreprises associées	21 224	9 627
Participations dans les coentreprises	25 227	16 759
TOTAL DES PARTICIPATIONS DANS L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	46 451	26 386
	31/12/2018	31/12/2017
Quote-part dans le résultat net des coentreprises	5 616	- 663
Quote-part dans le résultat net des entreprises associées	- 331	- 326
QUOTE-PART DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIEES DANS LE RESULTAT GLOBAL	5 285	- 989
	31/12/2018	31/12/2017
Gain sur vente de coentreprises et entreprises associées	- 114	4 368
Valeur d'inventaire des participations cédées ou liquidées	231	10 993
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DE CESSIONS DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES	117	15 361

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

	31/12/2018	31/12/2017
VALEUR AU 1ER JANVIER (avant correction à l'ouverture IFRS 15)	26 387	35 388
Impact IFRS 15 (correction des fonds propres à l'ouverture)	65	
Part dans le résultat	5 285	- 989
Acquisitions et injections de capital	16 569	12 893
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées	- 226	
Cessions de coentreprises et entreprises associées	622	-10 993
Remboursement de capital	-2 257	-9 902
Ecart de conversion	6	- 10
MUTATIONS DE L'EXERCICE	20 064	-9 001
VALEUR AU 31 DECEMBRE	46 451	26 387

Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice concernent principalement l'acquisition de 30% d'Urban Living Belgium SA. Cette acquisition a été considérée comme l'acquisition d'un groupe d'actifs et non comme un regroupement d'entreprises dans l'application de la méthode de mise en équivalence.

Par ailleurs, IMMOBEL a effectué au cours de l'exercice 2018 une révision de sa quote-part dans la juste valeur de l'actif net identifiable de NAFILYAN & PARTNERS, dont IMMOBEL avait acquis 15% en décembre 2017. Cette révision peut se résumer comme suit :

ACQUISITION 15% DE NAFILYAN & PARTNERS	
Actifs non courants	2 232
Actifs courants	244 390
TOTAL DES ACTIFS	246 622
Capitaux propres	5 916
Parts ne donnant pas le controle	3 201
Passifs non courants	32 059
Passifs courants	205 446
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	246 622

ACTIFS NETS AU 31 DÉCEMBRE 2017	5 916
Ajustemens de juste valeur	
Options sur terrains et projets	6 100
Dettes financières à taux fixe	- 665
Impôts diff sur les ajustements à la juste valeur	-1 522
Impôts diff sur les pertes fiscales	2 918
Total ajustements de juste valeur	12 747
ACTIFS NETS APRÈS AJUSTEMENTS DE JUSTE VALEUR (100%)	12 747
PART D'IMMOBEL (15%)	1 912
PRIX D'ACQUISITION	9 999
Goodwill	8 087
Cap	38

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

	% INTÉRÊT		VALEUR D'INVENTAIRE DES PARTICIPATIONS		QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT GLOBAL	
NOMS	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Bella Vita	50%	50%	112	2 670	- 75	- 250
CBD International	50%	50%	-1 798	-1 465	- 334	- 476
Château de Beggen	50%	50%	577	546	31	234
CSM Development	50%		31			
CSM Properties	50%		3 533		- 367	
Debrouckère Development	50%		625			
Fanster Enterprise		50%				25
Foncière du Parc		50%		119	- 2	
Gateway	50%	50%	326	328	- 2	- 17
Ilot Ecluse	50%	50%	174	177	- 2	- 11
Immo Keyenveld 1	50%	50%	88	- 21	108	- 15
Immo Keyenveld 2	50%	50%	85	- 26	111	- 10
Immo PA 33 1	50%	50%	1 595	1 849	- 254	- 709
Immo PA 44 1	50%	50%	658	421	263	214
Immo PA 44 2	50%	50%	2 262	1 551	790	736
Kons Investment		33%				- 116
Les Deux Princes Developement	50%	50%	2 204	- 51	2 085	- 83
M1	33%	33%	-1 112	- 850	- 262	- 448
M7	33%	33%	476	137	234	104
ODD Construct	50%	50%	26	30	- 4	- 1
Plateau d'Erpent	50%		12		- 19	
RAC 3	40%	40%	3 003	2 982	21	55
RAC 4	40%	40%	3 103	3 614	- 511	- 448
RAC4 Developement	40%	40%	1 201	396	6	- 4
RAC 5	40%	40%	5 126	4 848	278	- 74
SPV WW 13	50%	50%			1	
Unipark	50%	50%	3 873	2 530	1 323	68
Universalis Park 2	50%	50%	-1 324	-1 324		- 42
Universalis Park 3	50%	50%	-1 866	-1 867		- 55
Universalis Park 3AB	50%	50%	1 689	43	1 651	434
Universalis Park 3C	50%	50%	548	122	546	231
Vilpro		50%				- 7
TOTAL DES COENTREPRISES			25 227	16 759	5 616	- 665
DHR Clos du Château	33%	33%	26	33	- 8	- 3
Elba Advies	60%		2 946		- 156	
Graspa Development	25%	25%		- 406	- 339	- 323
Nafilyan	15%	15%	10 000	10 000		
ULB Holding	60%		-4 792		- 4	
Urban Living Belgium	30%		13 044		176	
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			21 224	9 627	- 331	- 326
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES			46 451	26 386	5 285	- 991

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

	CHIFFRES À 100%					VALEUR DES PARTICI-PATIONS	AVANCES ACTIONNAIRES PAR LE GROUPE
AU 31 DÉCEMBRE 2018	CHIFFRES D'AFFAIRES	RÉSULTAT GLOBAL	TOTAL DES ACTIFS	TOTAL DES PASSIFS	CAPITAUX PROPRES		
Bella Vita	- 9	- 149	1 088	864	224	112	
CBD International	10 643	- 668	26 772	30 791	-4 019	-1 798	11 510
Château de Beggen		63	2 323	1 168	1 155	577	
CSM Development			76	14	62	31	
CSM Properties	1	- 733	106 895	99 828	7 067	3 533	62
Debruckère Development		- 1	1 997	748	1 249	625	
Foncière du Parc		- 2		0	0		
Gateway		- 4	655	2	653	326	
Ilot Ecluse		- 5	355	6	349	174	4
Immo Keyenveld 1	840	216	217	42	175	88	
Immo Keyenveld 2	840	226	211	42	169	85	
Immo PA 33 1	1 321	- 507	4 750	1 560	3 190	1 595	
Immo PA 44 1	1 491	527	3 561	2 245	1 316	658	503
Immo PA 44 2	4 472	1 580	11 010	6 485	4 525	2 262	1 366
Les Deux Princes Developement	29 268	4 171	9 905	5 498	4 407	2 204	1 956
M1		- 786	58 385	61 721	-3 336	-1 112	8 817
M7	10 349	701	7 935	6 507	1 428	476	856
ODD Construct		- 7	163	110	53	26	11
Plateau d'Erpent		- 38	6 455	6 431	24	12	2 204
RAC 3		52	9 400	1 891	7 509	3 003	782
RAC 4		-1 277	29 085	21 328	7 757	3 103	6 078
RAC4 Developement		14	2 977	- 26	3 003	1 201	
RAC 5		696	12 970	154	12 816	5 126	
SPV WW 13		1	21 442	21 441	1		
Unipark	24 855	2 645	13 360	5 614	7 746	3 873	352
Universalis Park 2			20 902	23 549	-2 647	-1 324	5 504
Universalis Park 3			29 624	33 357	-3 733	-1 866	7 225
Universalis Park 3AB	6 833	3 301	4 366	988	3 378	1 689	228
Universalis Park 3C	1 564	1 092	1 862	766	1 096	548	3 057
TOTAL COENTREPRISES	92 468	11 108	388 741	333 124	55 617	25 227	50 515
DHR Clos du Château	14	- 24	1 557	1 480	77	26	366
Elba Advies		33	1 257	1 057	200	2 946	
Graspa Dev.		-1 357		0	0		
Nafilyan*	169 665	3 801	283 098	271 534	11 564	10 000	
ULB Holding		- 7	15 652	15 597	55	-4 792	
Urban Living Belgium	6 711	586	166 725	157 970	8 755	13 044	19 598
TOTAL ENTREPRISES ASSOCIÉES	176 390	3 032	468 289	447 638	20 651	21 224	19 964
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	268 858	14 140	857 030	780 762	76 268	46 451	70 479
* chiffres non audités							
Principales composantes des actifs et passifs:			Principaux projets et dettes financières:		STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	DETTES FINANCIÈRES	
Immeubles de placement		108 519	CSM Properties		105 308	98 950	
Autres actifs immobilisés		26 805	Immo PA		13 915		
Stocks		383 497	M1 M7		59 196	32 379	
Trésorerie et équivalents de trésorerie		76 540	Nafilyan		41 329	58 761	
Créances et autres actifs		261 669	RAC(s)		29 466		
Dettes financières bancaires long terme			Universalis Park		52 491	31 630	
Dettes financières bancaires court terme			Urban Living Belgium		143 637	62 420	
Impôts différés			Autres		46 674	377	
Avances d'actionnaires			TOTAL		492 016	284 517	
Autres dettes							
TOTAL		857 030				780 762	

	CHIFFRES À 100%					VALEUR DES PARTICI-PATIONS	AVANCES ACTIONNAIRES PAR LE GROUPE
AU 31 DÉCEMBRE 2017	CHIFFRES D'AFFAIRES	RÉSULTAT GLOBAL	TOTAL DES ACTIFS	TOTAL DES PASSIFS	CAPITAUX PROPRES		
Bella Vita	6 554	- 500	6 481	1 142	5 339	2 670	
CBD International		- 952	22 057	25 408	-3 352	-1 465	8 975
Château de Beggen		469	2 346	1 255	1 092	546	
Fanster Entreprise		50					
Fonc. du Parc	23	- 1	240	3	237	119	
Gateway		- 33	659	2	657	328	
Ilot Ecluse		- 22	361	8	354	177	
Immo Keyenveld 1		- 31	522	564	- 41	- 21	280
Immo Keyenveld 2		- 20	523	576	- 53	- 26	286
Immo PA 33 1	4 652	-1 417	7 280	3 582	3 697	1 849	530
Immo PA 44 1	2 950	429	3 928	3 085	842	421	488
Immo PA 44 2	8 850	1 472	12 301	9 199	3 102	1 551	1 345
Kons Investment		-68 470					
Les Deux Princes Develop.	3 024	- 167	11 394	11 495	- 101	- 51	1 898
M1		-1 343	52 351	54 901	-2 550	- 850	7 141
M7	4 039	312	9 020	8 609	411	137	814
ODD Construct		- 2	62	2	60	30	
RAC3	396	137	9 223	1 766	7 456	2 983	723
RAC4		-1 120	27 921	18 887	9 034	3 614	7 596
RAC4 Developt		- 11	1 096	107	989	396	
RAC5		- 185	12 471	350	12 121	4 848	
SPV WW 13		- 3	2	3	- 1		
Unipark	4 683	137	16 034	10 973	5 061	2 530	
Universalis Park 2		- 84	20 582	23 229	-2 648	-1 324	5 326
Universalis Park 3		- 110	29 165	32 898	-3 733	-1 867	6 952
Universalis Park 3AB	3 248	869	6 556	6 469	87	43	226
Universalis Park 3C	1 724	462	1 185	942	243	121	156
Vilpro		- 15					
TOTAL COENTREPRISES	40 143	-70 148	253 761	215 457	38 303	16 759	42 735
DHR Clos du Château	32	- 8	1 576	1 476	100	33	138
Graspa Dev.		-1 292	24 551	26 173	-1 622	- 406	406
Nafilyan*	94 657	3 185	83 446	81 593	1 853	10 000	
TOTAL ENTREPRISES ASSOCIÉES	94 689	1 885	109 573	109 242	331	9 628	544
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	134 832	-68 263	363 334	324 699	38 635	26 387	43 279
Principales composantes des actifs et passifs:			Principaux projets et dettes financières:		STOCKS	DETTES FINANCIÈRES	
Stocks		225 757	CBD International		21 780		
Trésorerie et équivalents de trésorerie		24 804	M1 M7		57 281	33 678	
Créances et autres actifs		13 151	RAC(s)		27 004		
Dettes financières bancaires long terme			88 315	Universalis Park	66 428	44 758	
Dettes financières bancaires court terme			12 227	Solvay	27 562	10 096	
Avances d'actionnaires			111 692	Graspa	24 120	11 632	
Autres dettes			30 872	Autres	1 583	377	
TOTAL		263 712	243 106	TOTAL		225 757	100 541

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

	31/12/2018	31/12/2017
Valeur comptable des actifs mis en gage pour sûretés de dettes	334 058	176 886
Montant des dettes garanties par les sûretés ci-avant	284 517	100 541

Pour la plupart des crédits bancaires ci-avant, la société IMMOBEL 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.

15) IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

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

	ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS		PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Pertes fiscales	4 329			
Reconnaissance des revenus	1 734	3 487	11 476	6 361
Dettes financières		112		
Juste valeur des instruments financiers	134	568		32
Autres éléments			- 99	114
Netting (situation fiscale nette par entité)	-1 696		-1 696	
TOTAL	4 501	4 167	9 681	6 507

VALEUR AU 1ER JANVIER (avant correction à l'ouverture IFRS 15)	4 167	6 507
Impact IFRS 15 (correction des fonds propres à l'ouverture)	210	1 347
Impôts différés reconnus dans l'état consolidé du résultat global	124	1 827
VALEUR AU 31 DECEMBRE	4 501	9 681

Sur la base de la situation au 31 décembre 2018, toute variation du taux d’imposition de 1 % entraîne une augmentation ou une diminution de la charge nette d’impôts de € 207 milliers.

MONTANTS DES PERTES FISCALES ET AUTRES DÉDUCTIONS POUR LESQUELLES AUCUN ACTIF D'IMPÔT DIFFÉRÉ N'A ÉTÉ COMPTABILISÉ :	26 800
Expirant fin 2019	172
Expirant fin 2020	269
Expirant fin 2021	26
Expirant fin 2022	62
Expirant fin 2023	124
Non limitées dans le temps	26 147

16) STOCKS

Les stocks se composent d’immeubles et de terrains acquis en vue de leur développement et leur revente. La ventilation de cette rubrique par secteur est la suivante :

	31/12/2018	31/12/2017
Bureaux	128 039	153 239
Résidentiel	283 962	275 676
Lotissement	99 836	89 599
TOTAL STOCKS	511 837	518 514

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	31/12/2018	31/12/2017
Belgique	330 187	333 020
Grand-Duché de Luxembourg	162 496	95 850
Pologne	19 154	89 644
TOTAL STOCKS	511 837	518 514

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

	31/12/2018	31/12/2017
STOCKS AU 1ER JANVIER (avant correction à l'ouverture IFRS 15)	518 514	443 115
Impact IFRS 15 (correction des fonds propres à l'ouverture)	1 459	
Transfert de la valeur comptable nette des immeubles de placement au terme de l'exercice précédent	-70 354	
Achats de l'exercice	121 971	56 926
Développements	170 355	115 538
Cessions de l'exercice	-235 325	-106 713
Coûts d'emprunts	5 217	9 648
Réductions de valeurs actées		
MUTATIONS DE L'EXERCICE	-6 677	75 399
STOCKS AU 31 DECEMBRE	511 837	518 514

Composantes par secteur des mouvements de la période :	Impact IFRS 15	Transfert immeubles de placement	Achats/ Développe- ments/ Cessions	Coûts d'emprunts	Net
Bureaux		-17 267	-9 236	1 303	-25 200
Résidentiel	1 459	-53 087	56 675	3 239	8 286
Lotissement			9 562	675	10 237
Total	1 459	-70 354	57 001	5 217	-6 677

Composantes par zone géographique des mouvements de la période :	Impact IFRS 15	Transfert immeubles de placement	Achats/ Développe- ments/ Cessions	Coûts d'emprunts	Net
Belgique	201	-53 087	46 347	3 706	-2 833
Grand-Duché de Luxembourg	1 258	-17 267	81 057	1 598	66 646
Pologne			-70 403	- 87	-70 490
Total	1 459	-70 354	57 001	5 217	-6 677

La valeur des stocks à récupérer dans :

12 mois	121 880
> 12 mois	389 957
La répartition des stocks par type	
Sans permis	286 067
Permis obtenu, mais pas encore en développement	13 380
En développement	212 390

17) CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs suivants :

	31/12/2018	31/12/2017
Bureaux	1 538	839
Résidentiel	15 943	10 078
Lotissement	3 253	777
TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES	20 734	11 694

L'analyse de l'échéancier clients se présente comme suit:	31/12/2018	31/12/2017
Echus < 3 mois	631	6 650
Echus > 3 mois < 6 mois	203	231
Echus > 6 mois < 12 mois	443	406
Echus > 1 an	657	1 962

RISQUE DE CRÉDIT

Le risque de crédit est lié aux éventuelles défaillances des clients lorsqu'ils ne respectent pas leurs engagements vis-à-vis du Groupe. De par la nature des clients qui sont essentiellement soit des investisseurs connus, soit des clients publics ou assimilés, le Groupe ne recourt à aucun instrument de couverture de risque de crédit client. Les clients sont suivis de façon régulière et des réductions de valeur adéquates sont actées pour couvrir les montants considérés comme non recouvrables.

Au 31 décembre 2018, 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 d'IFRS 9, il n'y a cependant pas de perte de crédit attendue qui puisse être jugée significative à cette date.

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

	31/12/2018	31/12/2017
SITUATION AU 1ER JANVIER	275	301
Additions	93	- 26
MUTATIONS DE L'EXERCICE	93	- 26
SITUATION AU 31 DECEMBRE	368	275

18) ACTIFS DE CONTRATS

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

	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2017
Bureaux			
Résidentiel	10 954	8 280	
Lotissement			
TOTAL ACTIFS DE CONTRATS	10 954	8 280	

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

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

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

Il est attendu que la totalité du montant reflété au 31 décembre 2018 devienne exigible et soit encaissé au cours l'exercice 2019.

Les actifs de contrats font l'objet, au même titre que les créances commerciales et autres débiteurs, d'un test de dépréciation 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.

19) AUTRES ACTIFS COURANTS

Les composantes de cette rubrique sont :

	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2017
Autres créances	20 232	28 217	28 217
dont : acomptes et garanties versées	1 399	6 974	6 974
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer	11 674	7 445	7 445
créance sur vente (escrow account)	1 000	1 094	1 094
subsidés et indemnités à recevoir		358	358
loyers non échus sur projets en développement		11 033	11 033
autres	6 159	1 313	1 313
Charges à reporter et produits acquis	2 330	3 029	7 846
dont : sur projets en développement			
autres	2 330	3 029	7 846
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	22 562	31 246	36 063

Les autres actifs courants sont relatifs aux secteurs suivants :

	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2017
Bureaux	11 479	14 587	14 587
Résidentiel	10 022	15 574	20 391
Lotissement	1 061	1 085	1 085
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	22 562	31 246	36 063

20) 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 € -344 903 milliers au 31 décembre 2018 contre € -250 980 milliers au 31 décembre 2017.

	31/12/2018	31/12/2017
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)	170 886	147 926
Dettes financières non courantes (-)	322 040	330 090
Dettes financières courantes (-)	193 749	68 816
ENDETTEMENT FINANCIER NET	-344 903	-250 980

Le ratio d'endettement du Groupe (endettement financier net / fonds propres) s'élève à 100,1% au 31 décembre 2018 contre 82,7% au 31 décembre 2017.

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles s'élèvent à € 170 886 milliers par rapport à € 147 926 milliers à fin 2017, soit une augmentation de € 22 960 milliers. Les valeurs disponibles se détaillent comme suit :

	31/12/2018	31/12/2017
Dépôts à terme d'une durée inférieure à 3 mois		60 000
Valeurs disponibles	170 886	87 926
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	170 886	147 926

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.

Un montant de € 17.888 milliers concerne des comptes en nantissement. Ces comptes sont utilisés pour le développement des projets liés et sont libérés lorsque le projet progresse.

DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières augmentent de € 116 883 milliers, passant de € 398 906 milliers au 31 décembre 2017 à € 515 789 milliers au 31 décembre 2018. Les dettes financières s’établissent comme suit :

	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts obligataires non subordonnés :		
- échéance 27-06-2019 taux de 6,75 % - valeur nominale 35,65 MEUR		35 518
- échéance 31-05-2022 taux de 3,00 % - valeur nominale 100 MEUR	99 885	99 647
- échéance 17-10-2023 taux de 3,00 % - valeur nominale 50 MEUR	50 000	
- échéance 17-10-2025 taux de 3,50 % - valeur nominale 50 MEUR	50 000	
Emprunts bancaires	122 155	194 925
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES	322 040	330 090
Emprunt obligataire non subordonné :		
- échéance 28-03-2018 taux de 5,5 % - valeur nominale 60 MEUR		59 936
- échéance 28-03-2018 taux de 5,5 % - valeur nominale 60 MEUR - juste valeur		330
- échéance 27-06-2019 taux de 6,75 % - valeur nominale 35,65 MEUR	35 517	
Emprunts bancaires	154 666	3 074
Intérêts non échus	3 566	5 476
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES COURANTES	193 749	68 816
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	515 789	398 906
Dettes financières à taux fixes	235 402	195 431
Dettes financières à taux variables	276 821	197 999
Intérêts non échus	3 566	5 476
Montant des dettes garanties par des sûretés	276 821	197 999
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés	369 690	385 919

Les dettes financières ont évolué comme suit :

	31/12/2018	31/12/2017
DETTES FINANCIÈRES AU 1ER JANVIER	398 906	322 110
Dettes contractées	239 485	168 833
Dettes remboursées	-120 600	-95 944
Variation de juste valeur reconnue dans l'état consolidé du résultat global	- 330	-1 980
Intérêts sur emprunts obligataires payés	-5 476	
Intérêts sur emprunts obligataires non échus	3 392	5 476
Intérêts sur autres emprunts non échus	174	
Amortissements des frais d'émission d'emprunts obligataires	238	411
VARIATION DE L'EXERCICE	116 883	76 796
DETTES FINANCIÈRES AU 31 DECEMBRE	515 789	398 906

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, + marge commerciale. Au 31 décembre 2018, IMMOBEL dispose d'une ligne de crédit Corporate de € 10 millions, non utilisée, et de lignes de crédit bancaires confirmées de € 465 millions dont € 276 millions utilisés à fin décembre 2018.

Ces lignes de crédit (Crédits Project Financing) sont spécifiques pour le développement de certains projets.

Au 31 décembre 2018, la valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantir le Crédit Corporate et les Crédits Project Financing s’élève à € 370 millions.

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

ECHÉANT EN	2019	2020	2022	2023	2024	2025 et plus	Total
Emprunts obligataires (*)	35 650		100 000	50 000		50 000	235 650
Crédits Project Financing	108 961	83 332	8 600	46 443	11 150	18 335	276 821
Intérêts à payer	8 656	6 250	4 500	3 063	1 750	1 531	25 750
MONTANT TOTAL DES DETTES	153 267	89 582	113 100	99 506	12 900	69 866	538 221

* Le montant inscrit au bilan, € 235 402 milliers, comprend € 248 milliers de frais restant à amortir jusqu’aux échéances en 2019 et 2022.

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Sur la base de la situation au 31 décembre 2018, toute variation des taux d’intérêt de 1 % entraîne une augmentation ou une diminution annuelle de la charge d’intérêts des dettes à taux variable de € 2 768 milliers.

Dans le cadre de la mise à disposition de crédits long terme, «corporate» ou «project financing», le Groupe utilise des instruments financiers dérivés afin de couvrir les fluctuations de taux d’intérêts.

Au 31 décembre 2018, les instruments financiers dérivés conclus en vue de couvrir des risques futurs sont les suivants :

Périodes	Options	Prix d'exercice	Montants notionnels
09/2014 - 12/2019	IRS achetée	0,86%	57 370
		Total	57 370

La juste valeur des instruments financiers dérivés (de niveau 2) est déterminée sur base de modèles d’évaluation et des taux d’intérêt à terme. La variation de la juste valeur des instruments financiers est comptabilisée par le biais du compte de résultats consolidé, étant donné qu'ils ne sont pas comptabilisés comme des instruments de couverture.

	31/12/2018	31/12/2017
JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS		
Options IRS achetées	536	1 568
TOTAL	536	1 568
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS		
SITUATION AU 1ER JANVIER	1 568	
Variation de juste valeur reconnue dans le compte de résultats consolidé	-1 032	
SITUATION AU 31 DECEMBRE	536	

Aucun instrument n’a fait l’objet d’une documentation de couverture au 31 décembre 2018.

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.

	Montants comptabilisés conformément à IFRS 9			
	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable Au 31/12/2018	A la juste valeur par le biais du compte de résultats	Juste valeur 31/12/2018
ACTIFS				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Niveau 1	170 886	170 886	170 886
Autres actifs financiers non courants	Niveau 1	806	806	806
Autres actifs non courants	Niveau 2	97	97	97
Créances commerciales	Niveau 2	20 734	20 734	20 734
Actifs de contrats	Niveau 2	10 954	10 954	10 954
Autres créances d'exploitation	Niveau 2	93 962	93 962	93 962
Autres actifs financiers courants	Niveau 1	478	478	478
TOTAL		297 917	296 633	1 284
PASSIFS				
Dettes portant intérêts	Niveaux 1 & 2	515 789	515 789	515 789
Dettes commerciales	Niveau 2	48 470	48 470	48 470
Passifs de contrats	Niveau 2	7 259	7 259	7 259
Autres dettes d'exploitation	Niveau 2	37 372	37 372	37 372
Instruments financiers dérivés	Niveau 2	536	536	536
TOTAL		609 426	608 890	536

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le Groupe ne s’engagent 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 emprunts obligataires et la ligne de crédit de € 10 millions ci-avant, à certains engagements financiers. Ces engagements tiennent compte entre autres des capitaux propres, de l’endettement financier net et de la relation de celui-ci avec les capitaux propres et les stocks. Ces engagements financiers sont testés deux fois par an. Au 31 décembre 2018, comme tous les exercices précédents, le Groupe était en conformité avec tous ces engagements financiers.

RISQUE DE FLUCTUATION DES MONNAIES ÉTRANGÈRES

Le Groupe n’a recours à aucune couverture de taux de change pour ses activités de développement. La monnaie fonctionnelle de l’activité « bureaux » actuellement développée en Pologne a été déterminée comme étant l’EUR, ce qui élimine tout risque de change.

21) CAPITAUX PROPRES

	2018	2017
Nombre d'actions au 31 décembre	9 997 356	9 997 356
Nombre d'actions libérées	9 997 356	9 997 356
Actions propres au 31 décembre	1 220 190	1 225 603
Valeur nominale par action	9,740	9,740
Nombre d'actions ordinaires au 1 janvier	9 997 356	9 997 356
Nombre d'actions propres au 1 janvier	-1 225 603	-1 230 398
Actions propres octroyées à un membre du comité exécutif		4 795
Actions propres vendues	5 413	
Nombre d'actions (hors actions propres) au 31 décembre	8 777 166	8 771 753

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.

22) PENSIONS ET OBLIGATIONS SIMILAIRES

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

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

	31/12/2018	31/12/2017
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE		
Valeur actuelle des obligations	1 576	1 870
Juste valeur des actifs du plan en fin de période	- 958	-1 198
PASSIF NET DECOULANT DE L'OBLIGATION AU TITRE DES PRESTATIONS DEFINIES	618	672
ETAT DU RESULTAT GLOBAL		
Coût des services rendus	- 67	- 73
Charge d'intérêt découlant de l'obligation au titre des prestations définies	- 20	- 15
Produit d'intérêt sur les actifs du régime	13	15
Coûts administratifs hors gestion des actifs du régime	- 5	- 4
MONTANTS COMPTABILISES AU COMPTE DE RESULTATS	- 79	- 77
(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)	- 63	106
- ajustements découlant de l'expérience	108	- 666
REEVALUATIONS DU PASSIF NET AU TITRE DES PRESTATIONS DEFINIES COMPTABILISEES DANS LES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	45	- 560
COUT DES REGIMES A PRESTATIONS DEFINIES	- 34	- 637

	31/12/2018	31/12/2017
VALEUR ACTUELLE DES OBLIGATIONS AU 1ER JANVIER	1 870	2 899
Coûts des services rendus	67	73
Coût d'intérêt	20	15
Cotisations des participants des régimes	10	16
(Gains)/pertes actuariels	- 108	452
Avantages versés	- 283	-1 585
VALEUR ACTUELLE DES OBLIGATIONS AU 31 DECEMBRE	1 576	1 870

	31/12/2018	31/12/2017
JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 1ER JANVIER	1 198	2 797
Produit d'intérêt sur les actifs des régimes	13	15
Cotisations de l'employeur	89	67
Cotisations des participants des régimes	10	16
Avantages versés	- 283	-1 585
Rendements sur les actifs du plan (hors produits d'intérêts)	- 63	- 108
Coûts administratifs	- 5	- 4
JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 31 DECEMBRE	959	1 198

COTISATIONS DE L'EMPLOYEUR ATTENDUE POUR L'EXERCICE 2019 / 2018	43	68
--	-----------	-----------

HYPOTHESES ACTUARIELLES UTILISEES POUR DETERMINER LES OBLIGATIONS	
Taux d'actualisation	1,30%
Taux de croissance attendu des salaires	3,30%
Taux d'inflation moyen	1,80%
Table de mortalité utilisée	MR/FR-3

SENSITIVITE DES OBLIGATIONS AU 31/12/2018			
Taux d'actualisation	0,80%	1,30%	1,80%
Montant des obligations	1 671	1 576	1 489

Les régimes de retraite sont financés par une assurance de groupe. Les actifs sous-jacents sont principalement investis en obligations. Le gain actuariel reconnu dans l'état consolidé du résultat global s’élève à € 45 milliers.

Le montant cumulé des gains et pertes actuariels reconnus dans l'état consolidé du résultat global s’élève à € 176 milliers.

Plans de pension belges avec garantie de rendement : 20 employés bénéficient de plans à cotisations soumis à la loi belge sur les pensions complémentaires (garantie de rendement minimum). La loi du 18 décembre 2015 fixe le taux minimum garanti comme suit :

- Pour les contributions payées jusqu'au 31 décembre 2015, les taux appliqués depuis 2004 continuent à s'appliquer (soit 3,25 % et 3,75 % sur les contributions payées respectivement par l'employeur et l'employé).
- Pour les cotisations payées à partir du 1er janvier 2016, les taux de 3,25 % et 3,75 % sont remplacés par un taux égal à la moyenne des rendements des 24 derniers mois des OLO multipliée par un pourcentage. Ce nouveau taux doit être compris entre 1,75 % et 3,75 % et change chaque année.

Au vu de ces taux minimums garantis, ces plans qualifient de plans à prestations définies. Toutefois, une comparaison entre le rendement réalisé et le taux minimum garanti a été effectuée et la société a conclu sur cette base à l’absence de sous-financement.

COTISATIONS DE L'EMPLOYEUR DANS LE CADRE DU PLAN À COTISATIONS DÉFINIES (DC)	84
---	-----------

23) PROVISIONS

Les composants des provisions évoluent comme suit :

	31/12/2018	31/12/2017
Provisions attachées aux ventes	1 028	1 354
Autres provisions	868	1
TOTAL DES PROVISIONS	1 896	1 355

	Attachées aux ventes	Autres	31/12/2018
PROVISIONS AU 1ER JANVIER	1 354	1	1 355
Dotations		729	729
Utilisations	- 91		- 91
Reprises	- 97		- 97
VARIATION DE L'EXERCICE	- 188	729	541
PROVISIONS AU 31 DECEMBRE	1 166	730	1 896

La ventilation des provisions par secteur est la suivante :

	31/12/2018	31/12/2017
Bureaux	1 326	1 041
Résidentiel	500	219
Lotissement	70	95
TOTAL PROVISIONS	1 896	1 355

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

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

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

- des problèmes de garantie décennale pour lesquels le Groupe a un recours contre l'entreprise générale qui à son tour est en général couverte par une assurance « garantie décennale » à cet effet,
- 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.

24) DETTES COMMERCIALES

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur :

	31/12/2018	31/12/2017
Bureaux	16 627	17 412
Résidentiel	30 636	20 001
Lotissement	1 207	4 080
TOTAL DETTES COMMERCIALES	48 470	41 493

25) PASSIFS DE CONTRATS

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

	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2017
Bureaux			
Résidentiel	7 259	470	
Lotissement			
TOTAL PASSIFS DE CONTRATS	7 259	470	

Les passifs de contrats regroupent les montants perçus par l'entité en rémunération de biens ou de service qu'elle n'a pas encore fournis au client. Le passif de contrat est soldé par la constatation du chiffre d'affaires.

Les passifs de contrats courants incluent au 31 décembre 2018 des produits encore à constater pour € 7.259 milliers.

La totalité des montants reflétés en passifs de contrats sont liés aux activités résidentielles pour lesquelles du chiffre d'affaires est constaté à l'avancement, engendrant ainsi des décalages entre les paiements et la réalisation des prestations.

Les autres avances et acomptes reçus pour € 10.999 milliers, qui sont également des passifs de contrats selon IFRS 15, restent présentés en Autres passifs courants (voir note 26).

La totalité des passifs de contrats en au 1er janvier 2018 ont fait l'objet d'une constatation en chiffre d'affaires au cours de 2018. Il est attendu que le montant reflété au 31 décembre 2018 soit intégralement constaté au cours de 2019.

26) AUTRES PASSIFS COURANTS

Les composantes de cette rubrique sont :

	31/12/2018	31/12/2017
Dettes sociales	450	450
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer	5 004	2 784
Acomptes reçus sur ventes	10 999	8 894
Avances de coentreprises et entreprises associées	8 254	7 166
Charges à imputer et produits à reporter	3 421	1 749
Loyers garantis découlant de ventes		1 498
Prix d'acquisition à payer		13 320
Autres passifs courants	3 941	4 091
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	32 069	39 952

Les autres passifs courants sont principalement composés du solde non éliminé des avances reçues des coentreprises et entreprises associées ainsi que des acomptes reçus de clients dans le cadre de contrats commerciaux dont la reconnaissance du revenu est prévue à un moment précis.

Ils sont relatifs aux secteurs suivants :

	31/12/2018	31/12/2017
Bureaux	390	10 013
Résidentiel	31 460	29 003
Lotissement	219	936
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	32 069	39 952

27) PRINCIPAUX ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS

	31/12/2018	31/12/2017
Garanties constituées par des tiers pour le compte du Groupe relatives:		
- à des stocks	143 394	189 353
- à d'autres actifs		114
TOTAL DES GARANTIES CONSTITUEES PAR DES TIERS POUR LE COMPTE DU GROUPE	143 394	189 467

Ces garanties consistent en:		
- garanties "Marchand de biens" (acquisitions avec droits d'enregistrement taux réduit)	18 553	27 409
- garanties "Loi Breyne" (données dans le cadre de ventes de maisons ou d'appartements en construction)	64 972	139 995
- garanties "Bonne fin d'exécution" (données dans le cadre de la réalisation de travaux) et "Autres" (bonne fin de paiement, locatives, ...)	59 869	22 063
TOTAL	143 394	189 467

Mandat hypothécaire - Montant de l'inscription	552 987	751 271
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour sûretés de dettes relatives à l'ensemble du patrimoine et des stocks	369 690	385 919
VALEUR COMPTABLE DES ACTIFS DU GROUPE MIS EN GAGE	369 690	385 919

Montant des dettes garanties par les sûretés ci-avant:		
- dettes non courantes	146 154	194 925
- dettes courantes	130 667	3 074
TOTAL	276 821	197 999

28) VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

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

	31/12/2018	31/12/2017
Stocks, incluant les acquisitions de sociétés et d'immeubles de placement qui ne sont pas considérées comme des activités d'investissement	-38 341	-65 751
Autres actifs	-39 561	-3 999
Autres passifs	-20 094	23 888
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	-97 996	-45 862

29) INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIÉES

RELATIONS AVEC LES ACTIONNAIRES - PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

	31/12/2018	31/12/2017
A3 Capital NV & A3 Management BVBA	58,77%	58,77%
Capfi Delen Asset Management n.v.	4,12%	4,12%
IMMOBEL (actions propres)	12,21%	12,26%
Nombre d'actions représentatives du capital	9 997 356	9 997 356

RELATIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

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

(01.01.2018 - 31.12.2018)	Président Exécutif	CEO	Comité Exécutif
Rémunération de base	325 000	325 000	1 279 402
Rémunération variable STI	254 638	254 638	267 500
Rémunération variable LTI	1 477 actions	1 477 actions	1 052 actions
Engagement individuel de pension	Néant	Néant	Néant
Autres	25 000	Néant	1 246

RELATIONS AVEC LES COENTREPRISES ET LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

	31/12/2018	31/12/2017
Avances aux coentreprises et entreprises associées	24 151	24 345
Autres actifs courants	46 328	18 934
Autres passifs courants	8 254	7 166
Produits d'intérêts	1 428	1 092
Charges d'intérêts	448	344

Voir en note 14 pour de plus amples informations sur les coentreprises et entreprises associées.

30) EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement significatif susceptible de modifier les états financiers n’est intervenu depuis la date de clôture du 31 décembre 2018 jusqu’à la date du 29 mars 2019, date à laquelle les états financiers ont été approuvés par le Conseil d’Administration.

31) ENTREPRISES APPARTENANT AU GROUPE IMMOBEL

Sociétés faisant partie du Groupe au 31 décembre 2018 :

FILIALES – CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE D'INTÉGRATION GLOBALE

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	INTERET DU GROUPE (%) (Intérêt économique)
ARGENT RESIDENTIAL NV	0837 845 319	Brussels	100,00
BEYAERT NV	0837 807 014	Brussels	100,00
BOITEUX RESIDENTIAL NV	0837 797 314	Brussels	100,00
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	0478 120 522	Brussels	100,00
BULL'S EYE PROPERTY LUX SA	B 138 135	Luxemburg	100,00
CEDET Sp. z.o.o.	0000 30 58 51	Warsaw	100,00
CEDET DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 31 88 63	Warsaw	100,00
CENTRE ETOILE SARL	B 204 563	Luxemburg	100,00
CHAMBON NV	0837 807 509	Brussels	100,00
CLUSTER CHAMBON NV	0843 656 906	Brussels	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE PARTICIPATIONS FINANCIÈRES (CIPAF) SA	0454 107 082	Brussels	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	0401 541 990	Brussels	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxemburg	100,00
EDISON IMMOBILIER Sarl	B 226 603	Luxemburg	100,00
EMPEREUR FROISSART NV	0871 449 879	Brussels	100,00
ENTREPRISE ET GESTION IMMOBILIÈRES (EGIMO) SA	0403 360 741	Brussels	100,00
ESPACE NIVELLES SA	0472 279 241	Brussels	100,00
FLINT CONSTRUCT NV	0506 899 135	Brussels	65,00
FLINT LAND NV	0506 823 614	Brussels	65,00
FONCIÈRE JENNIFER SA	0464 582 884	Brussels	100,00
FONCIÈRE MONTOYER SA	0826 862 642	Brussels	100,00
GARDEN POINT Sp. z.o.o.	0000 38 84 76	Warsaw	100,00
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK Sp. z.o.o.	0000 51 06 69	Warsaw	90,00
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK BIS Sp. z.o.o.	0000 48 02 78	Warsaw	90,00
HERMES BROWN II NV	0890 572 539	Brussels	100,00
HOTEL GRANARIA DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 51 06 64	Warsaw	90,00
ILOT SAINT ROCH SA	0675 860 861	Brussels	100,00
IMMO DEVAUX	0694 904 337	Brussels	100,00
IMMO DEVAUX II	0694 897 013	Brussels	100,00
IMMOBEL FRANCE SAS	833 654 221	Paris	100,00
IMMOBEL HOLDCO SPAIN S.L.	B 881 229 62	Madrid	100,00
IMMOBEL HOLDING LUXEMBOURG SARL	B 138 090	Luxemburg	100,00
IMMOBEL LUX SA	B 130 313	Luxemburg	100,00
IMMOBEL POLAND Sp. z.o.o.	0000 37 22 17	Warsaw	100,00
IMMOBEL PROJECT MANAGEMENT SA	0475 729 174	Brussels	100,00
IMMOBEL R.E.M. FUND Sarl	B228335	Luxemburg	100,00
IMMOBEL REAL ESTATE FUND SC	B228393	Luxemburg	100,00
IMMOBEL URBAN LIVING	0695 672 419	Brussels	100,00
IMMO-PUYHOEK SA	0847 201 958	Brussels	100,00
INFINITY LIVING SA	B 211 415	Luxemburg	100,00
INFINITY WORKING & SHOPPING SA	B 211 410	Luxemburg	100,00
LAKE FRONT SA	0562 818 447	Brussels	100,00
LEBEAU DEVELOPMENT	0711 809 556	Brussels	100,00
LEBEAU SABLON SA	0551 947 123	Brussels	100,00
LES JARDINS DU NORD SA	0444 857 737	Brussels	96,20
LOTINVEST DEVELOPMENT SA	0417 100 196	Brussels	100,00
MICHAEL OSTLUND PROPERTY SA	0436 089 927	Brussels	100,00
MILAWAY	0000 63 51 51	Warsaw	100,00

FILIALES – CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE D'INTÉGRATION GLOBALE

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE	SOCIAL	INTERET ECONOMIQUE DU GROUPE (%)
MÖBIUS I SA	0662 473 277		Brussels	100,00
MÖBIUS II SA	0662 474 069		Brussels	100,00
MÖBIUS CONSTRUCT SA	0681 630 183		Brussels	100,00
MONTAGNE RESIDENTIAL SA	0837 806 420		Brussels	100,00
MOULIN SA	B 179 263		Luxemburg	100,00
OD 214 Sp. z.o.o.	0000 53 59 20		Warsaw	100,00
OKRAGLAK DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 26 74 81		Warsaw	100,00
PERCIPI NV	0478 273 940		Brussels	100,00
POLVERMILLEN SARL	B 207 813		Luxemburg	100,00
QUOMAGO SA	0425 480 206		Brussels	100,00
RIGOLETTO SA	0536 987 545		Brussels	100,00
PRINCE ROYAL CONSTRUCT SA	0633 872 927		Brussels	100,00
t ZOUT CONSTRUCT SA	0656 754 831		Brussels	100,00
THOMAS	B 33 819		Luxemburg	100,00
TRACTIM SARL	B 98 174		Luxemburg	100,00
VAARTKOM SA	0656 758 393		Brussels	100,00
VAL D'OR CONSTRUCT SA	0656 752 257		Brussels	100,00
VELDIMMO SA	0430 622 986		Brussels	100,00
VESALIUS CONSTRUCT NV	0543 851 185		Brussels	100,00
ZIELNA DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 52 76 58		Warsaw	100,00

COENTREPRISES – CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE DE MISE EN ÉQUIVALENCE

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE	SOCIAL	INTERET ECONOMIQUE DU GROUPE (%)
BELLA VITA SA	0890 019 738		Brussels	50,00
CBD INTERNATIONAL Sp. z.o.o.	0000 22 82 37		Warsaw	50,00
CHÂTEAU DE BEGGEN SA	B 133 856		Luxembourg	50,00
CSM DEVELOPMENT	0692 645 524		Brussels	50,00
CSM PROPERTIES	0692 645 425		Brussels	50,00
DEBROUCKERE DEVELOPMENT	0700 731 661		Brussels	50,00
FANSTER ENTERPRISE Sp. z.o.o.	0000 39 60 31		Warsaw	50,00
GATEWAY SA	0501 968 664		Brussels	50,00
ILOT ECLUSE SA	0441 544 592		Gilly	50,00
IMMO KEYENVELD 1 SA	0845 714 096		Brussels	50,00
IMMO KEYENVELD 2 SA	0845 714 492		Brussels	50,00
IMMO PA 33 1 SA	0845 710 336		Brussels	50,00
IMMO PA 44 1 SA	0845 708 257		Brussels	50,00
IMMO PA 44 2 SA	0845 709 049		Brussels	50,00
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT SA	0849 400 294		Brussels	50,00
M1 SA	B 197 932		Strassen	33,33
M7 SA	B 197 934		Strassen	33,33
ODD CONSTRUCT SA	0682 966 706		Knokke-Heist	50,00
PLATEAU D'ERPENT	0696 967 368		Namur	50,00
RAC 3 SA	0819 588 830		Antwerp	40,00
RAC 4 SA	0819 593 481		Brussels	40,00
RAC 4 DEVELOPMENT SA	0673 640 551		Brussels	40,00
RAC5 SA	0665 775 535		Antwerp	40,00
UNIPARK SA	0686 566 889		Brussels	50,00
UNIVERSALIS PARK 2 SA	0665 921 529		Brussels	50,00
UNIVERSALIS PARK 3 SA	0665 921 133		Brussels	50,00
UNIVERSALIS PARK 3AB SA	0665 922 420		Brussels	50,00
UNIVERSALIS PARK 3C SA	0665 921 430		Brussels	50,00

ENTREPRISES ASSOCIÉES – CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE DE MISE EN ÉQUIVALENCE

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE	SOCIAL	INTERET ECONOMIQUE DU GROUPE (%)
DHR CLOS DU CHÂTEAU SA	0895 524 784		Brussels	33,33
ELBA ADVIES	0819 335 244		Antwerp	60,00
NAFILYAN & PARTNERS SAS	800 676 850		Paris	15,00
ULB HOLDING	0688 610 720		Antwerp	60,00
URBAN LIVING BELGIUM	831672 258		Antwerp	30,00

A l'exception des éléments mentionnés à la note 14, 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 2018 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 2018 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 :

Alexander Hodac¹
Administrateur Délégué

Marnix Galle²
Président du Conseil d'Administration

¹ Représentant permanent de la société AHO Consulting bvba
² Représentant permanent de la société A3 Management bvba

H. RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'assemblée générale d'Immobel SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 - Comptes consolidés

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés d'Immobel SA (« la société ») et de ses filiales (conjointement « le groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes consolidés ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 24 mai 2017, conformément à la proposition de l'organe de gestion émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2019. Étant donné l'absence d'archives électroniques antérieures à 1997, nous sommes dans l'impossibilité de déterminer avec précision la première année de mission. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés d'Immobel SA durant au moins 22 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du groupe, comprenant l'état de la situation financière consolidé au 31 décembre 2018, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 966,4 millions EUR et dont l'état consolidé du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice de 56,9 millions EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2018, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Points clés de l'audit

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

Points clés de l'audit	Comment notre audit a traité le point clé de l'audit
Reconnaissance du revenu et des coûts de développement des projets (en ce compris les revenus et les coûts comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence) <ul style="list-style-type: none"> Le groupe a reconnu 357 millions EUR de revenu de développement de projet et 271 millions EUR de coûts des ventes (en ce compris les montants repris dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées de respectivement 44 millions EUR et 36 millions EUR). Le groupe contractualise ses relations commerciales de différentes manières. Chaque projet a son profil de risque et de revenu spécifique en fonction de ses caractéristiques contractuelles propres. L'évaluation du revenu issue des ventes de projets de développement est un point clé de l'audit vu l'expertise importante et le niveau élevé de jugements qu'elle implique, en particulier pour: <ul style="list-style-type: none"> évaluer les termes contractuels et les risques de règlement afin de déterminer à quel moment sont transférés à l'acheteur les risques et bénéfices de la propriété (à un moment précis) ou au fur et à mesure que la construction progresse (sur base du pourcentage d'avancement); déterminer le total des coûts à terminaison, en ce compris les coûts d'acquisition du terrain, les coûts de construction, les coûts de développement et les intérêts financiers capitalisables; évaluer, dans le cas d'une reconnaissance du revenu à l'avancement, le pourcentage d'avancement du projet tenant compte des coûts du contrat déjà encourus et du total des coûts estimés ainsi que de la marge attendue du projet. 	<ul style="list-style-type: none"> Nous avons défini nos procédures d'audit afin de répondre à ce point d'audit clé. Nos procédures d'audit ont consisté en: <ul style="list-style-type: none"> Une prise de connaissance des processus mis en place par le groupe pour encadrer la gestion de projet, tant au niveau des ventes, des achats, que l'établissement des analyses de faisabilité par projet. La conception, la mise en œuvre et l'efficacité opérationnelle des contrôles clés ont été testés; Une revue des principaux projets sur base de discussions avec les chefs de projets responsables afin d'évaluer leurs principaux jugements et la marge reconnue au cours de la période. Cette revue a porté sur l'état d'avancement de la construction et de la commercialisation. Elle a été réalisée par comparaison avec les chiffres des dernières études de faisabilité disponibles et les chiffres des périodes précédentes. Tous les écarts significatifs ont été investigués; Des tests portant sur un échantillon de projets générateurs de marge sélectionnés sur base de critères quantitatifs et qualitatifs tels que la valeur des ventes, les risques potentiels de règlement et la complexité des termes contractuels. Pour chaque projet sélectionné, nous avons: <ul style="list-style-type: none"> retracé un échantillon de ventes comptabilisées durant la période aux documents sous-jacents et preuves de paiement; évalué l'analyse du transfert des risques et bénéfices liés à la propriété faite par le groupe sur base d'une analyse détaillée des termes contractuels et des critères établis par les normes comptables;

	<ul style="list-style-type: none"> recalculé la marge reconnue sur l'exercice en tenant compte du coûts des projets comptabilisés durant la période et de la marge attendue du projet.
--	---

Référence aux annexes

Le revenu généré par les projets de développement et reconnu au cours de la période est commenté en note F.2 des Etats Financiers Consolidés. Le coût des projets est détaillé en note F.4.

La note E.15 présente les règles d'évaluation que le groupe applique pour reconnaître le produit des activités de développement immobilier.

Recouvrabilité des projets en cours de développement - valeur comptable des stocks, en ce compris ceux comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence

<ul style="list-style-type: none"> Le groupe capitalise les coûts de développement en stocks durant la durée de vie des projets. Les stocks s'élèvent 598 millions EUR au 31 décembre 2018 (en ce compris 85 millions EUR pour les stocks des entités consolidées par mise en équivalence) Les coûts de développement comprennent les coûts d'acquisition, de développement, les coûts financiers capitalisés ainsi que tous les autres coûts directement imputables à des projets spécifiques. Une allocation des frais généraux directs est également réalisée. Les stocks sont évalués, pour chaque projet distinct, au plus bas de leur valeur d'acquisition et de leur valeur de réalisation. La recouvrabilité de ces coûts représente un élément de jugement significatif dès lors qu'il implique des hypothèses sur des événements futurs qui sont par définition sujets à des risques de changement. Ces hypothèses portent notamment sur les prix de vente attendus, les coûts totaux de développement estimés, les coûts de commercialisation, la nature et la qualité du projet détenu, la localisation du projet et les conditions économiques de marché. 	<ul style="list-style-type: none"> Nous avons défini nos procédures d'audit afin de répondre à ce point d'audit clé. Nos procédures d'audit ont consisté en: <ul style="list-style-type: none"> Une prise de connaissance des processus mis en place par le groupe pour encadrer la gestion de projet, tant au niveau des ventes, des achats que l'établissement des analyses de faisabilité par projet. La conception, la mise en œuvre et l'efficacité opérationnelle des contrôles clés ont été testés; Une revue, pour une sélection de projets, des risques et de la capacité du groupe à vendre ces projets avec une marge positive. Notre sélection de projets a été réalisée en intégrant des critères quantitatifs et qualitatifs tels que la valeur du stock, les risques liés à l'obtention du permis, les conditions économiques. Nous avons également retenu des projets qui avaient déjà fait l'objet de perte de valeur dans le passé ou pour lesquels les ventes ne se réalisaient pas conformément aux projections.
--	--

Des changements dans les hypothèses retenues par le groupe peuvent impacter significativement la valeur de réalisation d'un projet et conduire en conséquence à reconnaître une perte de valeur.

- Ceci a été considéré comme un point d'audit clé au vu de l'importance des stocks dans l'état consolidé de la situation financière du groupe et du niveau de jugement significatif appliqué pour déterminer les valeurs de réalisation et les coûts à reconnaître en compte de résultats au cours d'une période donnée.

Pour l'échantillon sélectionné, nous avons:

- discuté avec les responsables de projets et la direction pour (i) acquérir une compréhension de l'avancement du projet, des risques qui y sont associés et des résultats attendus et (ii) évaluer les estimations de valeurs de réalisation retenues;
 - contrôlé les analyses de faisabilité et évalué les hypothèses utilisées pour réaliser les projections de revenus et de coûts à encourir par comparaison avec des données de marché ou des transactions similaires;
 - retracé aux factures un échantillon de coûts capitalisés durant la période et validé la correcte allocation au projet concerné;
 - revu le calcul du revenu et des coûts y relatifs reconnus durant la période en application des critères établis par les normes comptables;
 - confirmé que la valeur comptable du projet est au plus bas de la valeur d'acquisition ou de réalisation probable.
- Un contrôle des coûts financiers alloués aux activités de développement de projets et capitalisés aux différents projets individuels.

Référence aux annexes

Les coûts des projets en cours de développement sont rapportés en note F.14 (pour les projets détenus dans des entités consolidées par mise en équivalence) et en note F.16 (Stocks) des états financiers consolidés.

La note E.11 reprend les règles d'évaluation applicables à la comptabilisation des stocks par le groupe.

Responsabilités de l'organe de gestion relatives à l'établissement des comptes consolidés

L'organe de gestion 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 de gestion 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 de gestion 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.

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

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

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

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

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée en 2018) aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur cet élément.

Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés et aux autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 119 du Code des sociétés.

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:

- « Identité, stratégie & l'esprit Immo »
- « Message du président »
- « Message du CEO »
- « Chiffres clés en 2018 »
- « Informations aux actionnaires »
- « Faits marquants en 2018 »
- « Activités »
- « Responsabilité sociétale de l'entreprise »

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

Mentions relatives à l'indépendance

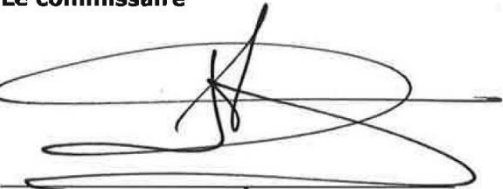
- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 134 du Code des sociétés ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe aux comptes consolidés.

Autres mentions

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

Gent, le 19 avril 2019

Le commissaire



Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL
Représentée par Kurt Dehoorne

II. COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS

Les Comptes Annuels de la société mère, IMMOBEL SA, sont présentés ci-dessous selon un schéma abrégé.
Conformément au Code des Sociétés belge, le Rapport de Gestion et les Comptes Annuels de la société mère, IMMOBEL SA, ainsi que le Rapport du Commissaire, sont déposés à la Banque Nationale de Belgique.

Ces rapports sont disponibles sur demande à :
IMMOBEL SA
Rue de la Régence 58
BE-1000 Bruxelles
Belgique
www.immobelgroup.com

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

A. SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS EUR)

	31/12/2018	31/12/2017
ACTIFS		
ACTIFS IMMOBILISÉS	251 557	238 586
Frais d'établissement	345	650
Immobilisations incorporelles	398	405
Immobilisations corporelles	745	820
Immobilisations financières	250 069	236 712
ACTIFS CIRCULANTS	409 666	368 037
Créances à plus d'un an	725	1 802
Stocks	62 903	68 987
Créances à un an au plus	194 062	143 995
Actions propres	54 544	54 786
Valeurs disponibles et autres placements	93 312	94 156
Comptes de régularisation	4 120	4 312
TOTAL DE L'ACTIF	661 223	606 623
PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	285 507	307 598
Capital	97 357	97 357
Réserves	107 076	107 076
Bénéfice reporté	81 074	103 166
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	831	789
Provisions pour risques et charges	831	789
DETTES	374 885	298 235
Dettes à plus d'un an	230 750	167 421
Dettes à un an au plus	139 554	124 898
Comptes de régularisaion	4 581	5 915
TOTAL DU PASSIF	661 223	606 623

B. RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS EUR)

	31/12/2018	31/12/2017
Ventes et prestations	10 328	14 286
Coût des ventes et des prestations	-12 639	-16 986
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-2 311	-2 701
Produits financiers	14 023	33 908
Charges financières	-12 076	-12 358
RÉSULTAT FINANCIER	1 947	21 551
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS	- 364	18 850
Impôts	- 487	517
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	- 851	19 367
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE À AFFECTER	- 851	19 367

C. AFFECTATION ET PRÉLÈVEMENTS (EN MILLIERS EUR)

	31/12/2018	31/12/2017
BÉNÉFICE À AFFECTER	102 315	122 464
Bénéfice de l'exercice à affecter	- 851	19 367
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	103 166	103 097
AFFECTATION AUX CAPITAUX PROPRES		
Aux autres réserves		
RÉSULTAT À REPORTER	81 074	103 166
Bénéfice à reporter	81 074	103 166
BÉNÉFICE À DISTRIBUER	21 241	19 298
Rémunération du capital	21 241	19 298
Autres allocataires		

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 :

- Immeubles3 %
- Frais d'aménagement5 %
- Mobilier et matériel de bureau10 %
- Matériel informatique33 %
- Matériel roulant20 %

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.

