

# UN PLUS POUR LES VILLES

RAPPORT ANNUEL 2020



IMMOBEL

SINCE 1863

# À PROPOS D'IMMOBEL

En tant qu'experts de grands projets immobiliers dans les métropoles européennes, nous créons des espaces architecturaux attrayants qui répondent aux besoins et usages de nos clients, pour aujourd'hui et demain. Forts de plus de 150 ans d'expérience, nous défendons nos engagements, nous investissons avec agilité et avec la volonté d'améliorer les espaces de vie et de travail.

## Notre mission

Nous concevons des environnements urbains de qualité, à l'épreuve du temps, qui ont un impact positif sur la façon dont les habitants vivent, travaillent et se divertissent.

## Notre vision

Réinventer les espaces pour en faire des lieux de vie agréables et durables.



> EUR 650 mio

CAPITALISATION BOURSIÈRE

> 85

PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

1 600 000 m<sup>2</sup>

EN DÉVELOPPEMENT

EUR 5,1 mrd

GROSS DEVELOPMENT VALUE

72 %

DE PROJETS RÉSIDENTIELS  
EN PORTEFEUILLE

> 200

TALENTS H / F

# FOR CITIES FOR PEOPLE



## Nos valeurs



### CONFIANCE

Depuis notre fondation en 1863, la confiance est le pilier sur lequel nous avons développé le Groupe. Jour après jour, nous nous dépassons pour mériter cette confiance de la part de nos clients, de nos investisseurs et partenaires, ainsi que celle des citoyens.



### AGILITÉ

Nous avons coutume de collaborer avec des acteurs très diversifiés, tout en laissant place à l'adaptation aux contraintes du marché dans un monde en constante évolution. Cependant, nous ne renonçons jamais à la qualité et aux enjeux cruciaux du développement responsable. Nous développons d'ailleurs des projets immobiliers qui répondent aux normes les plus exigeantes de la construction et de la rénovation urbaine.



### PASSION

Nous aimons notre travail ! Nos collaborateurs sont habités par cette passion au quotidien. Elle nous pousse tous à viser l'excellence pour que chaque problème trouve sa solution. Nous œuvrons ainsi dans une ambiance dynamique, où chacun s'attache à donner le meilleur de lui-même. Ce dévouement permet à tous nos projets de se distinguer par une valeur ajoutée unique.









# SOMMAIRE

04 MESSAGE DU PRÉSIDENT EXÉCUTIF

08 CHIFFRES CLÉS EN 2020

10 INFORMATIONS AUX ACTIONNAIRES

12 DÉVELOPPEMENT DURABLE :  
NOS ENGAGEMENTS

14 MAGAZINE : UN PLUS POUR LES VILLES

- 16 • Une démarche holistique
- 20 • Redynamiser les quartiers
- 29 • Utiliser les ressources en conscience
- 38 • Tourné vers la qualité de vie

44 FONDS SOCIAL IMMOBEL

46 ACTIVITÉS

- 46 • Belgique
- 48 • France
- 50 • Luxembourg
- 52 • Pologne
- 54 • Allemagne
- 55 • Espagne

56 ANALYSES DE MARCHÉ

70 RAPPORT DE GESTION

84 DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
D'ENTREPRISE

100 POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

106 RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

118 COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES  
STATUTAIRES ABRÉGÉS

176 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX



# UNE ANNÉE 2020 MARQUANTE

2020 a été l'année du COVID-19, virus qui s'est emparé du monde entier et a bouleversé toutes les générations, causant des dégâts humains et économiques considérables. La pandémie entrera dans l'histoire comme l'un des événements les plus marquants depuis le siècle passé, aux côtés des grandes guerres, des bouleversements sociaux et politiques et de quelques crises financières.

Les situations de crise ouvrent, heureusement, aussi des opportunités. Le secteur médical a réalisé des progrès technologiques considérables, face notamment à l'urgence de la situation. Par ailleurs, grâce au recours accru à la technologie, l'ensemble de la société a généralisé le télétravail, les réunions et cours en ligne en un minimum de temps. Une tendance qui se poursuivra au cours de cette décennie et qui s'accompagnera, nous l'espérons, d'une amélioration de la productivité et de la qualité de vie.

## Résultats financiers

Le COVID-19 a eu un impact sur les résultats financiers de notre entreprise, à un moment où nous sommes également confrontés à un cadre réglementaire difficile. Le chiffre d'affaires s'est établi à EUR 375,4 millions, l'EBITDA à EUR 52,8 millions et le résultat net (part du Groupe) à EUR 33,3 millions ou 3,58 EUR par action. Nous poursuivons cependant notre politique de dividende avec cohérence, en nous engageant sur un dividende de 2,77 EUR par action pour 2020.

## Début de l'activité Investment Management

Nous avons franchi des étapes positives s'agissant de la résistance à la crise et de la solidité financière. Ces dernières années, Immobel s'était déjà fortement investie pour accroître sa notoriété auprès d'un public institutionnel plus large, en vue du développement de son activité d'Investment Management. Cette nouvelle activité a vu le jour en 2020, avec la création de l'Immobel BeLux Office Development Fund.

Nous souhaitons, en compagnie d'investisseurs institutionnels et qualifiés, investir dans des projets de promotion immobilière dans les grandes villes européennes. Ceci bénéficiera aux différentes parties, ainsi qu'aux villes tirant parti de cette combinaison de puissance financière et d'expertise immobilière. L'immobilier demeure une valeur sûre, offrant de nombreuses possibilités à Immobel et aux partenaires qui participent.

Malgré l'instabilité économique, notre entreprise a également réussi à lever plus de EUR 58 millions de capital, avec la vente de 900 000 actions privées. Les recettes ont servi à financer des projets en Belgique, en France et au Luxembourg. Cette levée de fonds, au même titre que la stabilité de notre cours boursier en 2020, témoigne de la confiance des investisseurs particuliers et institutionnels.

Le secteur immobilier a, quant à lui, connu une évolution contrastée en 2020. Les magasins étaient déjà sous pression en raison de la forte progression du commerce en ligne de ces dernières années et la pandémie est venue renforcer cette tendance. L'immobilier de loisirs connaît temporairement des difficultés, mais il ne fait aucun doute qu'il récupérera une fois la crise sanitaire sous contrôle. La logistique, le résiden-





tiel, les centres de données et l'immobilier médical ont le vent en poupe. Le marché des bureaux est en pleine mutation. Étant donné que les salariés ont davantage télétravaillé et ne reviendront probablement pas complètement à l'ancien modèle, une nouvelle approche s'impose. Elle implique que le lieu de travail soit adapté aux souhaits des collaborateurs qui peuvent travailler efficacement et sans risque pour la santé, à domicile et au bureau, avec le soutien technologique nécessaire.

### Un management vigilant

Pour notre entreprise, ce fut une année de stress tests et de management vigilant consistant, davantage encore que d'habitude, à scruter le marché et à surveiller nos postes de coûts. L'expression « *business as usual* » a revêtu un sens nouveau : la sclérose temporaire de l'économie et de la société a freiné nos ventes et les procédures de permis ont pris du retard. Cela s'est observé partout, en particulier en France : les élections municipales ont interrompu les procédures, et celles-ci ont ensuite été reportées sous l'effet de la crise sanitaire. Fin 2020, nous avions des demandes de permis en cours pour 4 500 appartements et maisons sur l'ensemble du Groupe.

« Une nouvelle approche s'impose. Elle implique que le lieu de travail soit adapté aux souhaits des collaborateurs qui peuvent travailler efficacement sans risque pour la santé, à domicile et au bureau, avec le soutien technologique nécessaire. »



**4 500**

APPARTEMENTS ET MAISONS  
EN ATTENTE DE PERMIS

**> EUR 375 mio**

CHIFFRE D'AFFAIRES

**EUR 2,77**

DE DIVIDENDE PAR ACTION

Le développement d'une grande partie de ces biens débutera donc en 2021. Ce portefeuille de projets étoffé sera un important catalyseur de croissance dans les années à venir. Nous avons toutefois obtenu des permis, notamment pour le projet de bureau Commerce 46 dans le quartier européen à Bruxelles, pour lequel nous avons également signé un bail stratégique avec ING, ainsi que pour Montrouge, un projet de bureaux important sur le périphérique parisien.

Nous avons pu réaliser des acquisitions tournées vers l'avenir dans plusieurs pays. À Bruxelles, nous avons remporté le projet SNCB Gare du Midi avec nos partenaires et nous avons acheté 50% des actions de la tour de bureaux Multi. Nous avons clôturé l'année par l'achat du siège social de Total à Bruxelles, lequel est présenté comme actif de départ de l'Immobel BeLux Office Development Fund. En Allemagne, nous avons accédé à une position privilégiée en vue de l'achat d'un deuxième projet, cette fois à Berlin. Au Luxembourg, nous avons opté pour l'achat d'un vaste projet « *cradle-to-cradle* ».

Par ailleurs, nous sommes fiers du prestigieux MIPIM Award décerné à Granary Island à Gdansk en reconnaissance de notre expertise dans la redynamisation de complexes urbains de grande envergure.





« Le bien-être et la durabilité étaient déjà des indicateurs de la qualité des projets, et la crise sanitaire de 2020 a renforcé cette évolution. Les citoyens, les pouvoirs publics, les investisseurs et les autres parties prenantes exigent un aménagement responsable des villes. »

### Des objectifs concrets concernant l'aménagement responsable des villes

En 2020, l'ESG a également occupé une place bien plus importante dans notre programme. Le bien-être et la durabilité étaient déjà des indicateurs de la qualité des projets, et la crise sanitaire de 2020 a renforcé cette évolution. Les citoyens, les pouvoirs publics, les investisseurs et les autres parties prenantes exigent un aménagement responsable des villes : plus d'espaces verts, de mobilité « douce », d'énergies renouvelables, de rénovation et de réutilisation des matériaux lorsque cette possibilité existe.

Nous voulons nous aussi prendre position à ce sujet. C'est la seule manière de rester pertinents et de jouer notre rôle dans la société. Afin de contribuer à des villes et communautés durables assurant une meilleure qualité de vie, dans lesquelles les ressources naturelles sont gérées intelligemment, nous avons élaboré un plan comprenant quatre objectifs concrets liés aux objectifs de durabilité des Nations Unies. Vous en saurez plus à ce sujet dans ce rapport annuel.

### Une analyse pour un positionnement tourné vers l'avenir

Les circonstances particulières de cette année nous ont également donné l'occasion de nous pencher sur l'évolution de notre entreprise. En effet, l'Immobel de

2020 présente un visage très différent de celui de l'Immobel du temps de la fusion avec Allfin, 4 ans plus tôt. Nous avons mené des discussions sur la manière dont nous entendons poursuivre notre croissance et nous positionner dans un avenir proche. Nous avons également profité de cette occasion pour demander leur avis à un certain nombre de parties prenantes externes (clients, journalistes, actionnaires, investisseurs institutionnels, collaborateurs des pouvoirs publics) à propos de notre entreprise. Nous avons mené des entretiens et organisé des ateliers (la plupart en vidéoconférence) aux différents niveaux et dans les différents pays de l'entreprise. Ce parcours a permis de moderniser notre positionnement et notre identité visuelle.

2020 est une année qui restera gravée à jamais dans nos mémoires. Compte tenu des circonstances particulières, nous n'avons pas de raison d'être insatisfaits. Avec notre management, et grâce à la flexibilité et à l'engagement sans faille des plus de 200 personnes qui travaillent pour Immobel, nous avons bien résisté à la crise et nous nous sommes préparés pour l'avenir. Nous sommes très reconnaissants de la confiance que nous témoignent déjà toutes nos parties prenantes et dont nous voulons nous montrer digne au quotidien, pour apporter une contribution significative à la construction de villes et de communautés plus durables.

**Marnix Galle,**  
président exécutif

# CHIFFRES CLÉS EN 2020

## Chiffres clés consolidés

### Chiffres clés du groupe Immoebel (EUR millions)

	2016	2017	2018	2019	2020
Bénéfice net, quote-part du Groupe	52,5	11,0	56,8	102,4	33,3
Capitaux propres, quote-part du Groupe	311,0	303,6	344,6	426,2	491,9
Capitalisation boursière (y compris les actions propres)	530,0	551,8	503,9	663,8	681,8
Capitalisation boursière (hors actions propres)	464,7	484,2	442,4	583,3	655,0

### Données par action (EUR) (hors actions propres)

	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre d'actions (milliers) en fin d'exercice	8 767	8 772	8 777	8 785	9 605
Bénéfice net, quote-part du Groupe	6,0	1,3	6,5	11,7	3,6
Valeur des capitaux propres	35,5	34,6	39,3	48,5	51,2
Dividende ordinaire brut	2,00	2,20	2,42	2,66	2,77
Dividende ordinaire net	1,40	1,54	1,69	1,86	1,90

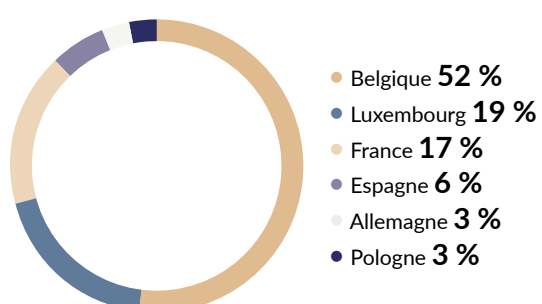
### Ratios boursiers

	2016	2017	2018	2019	2020
Cours au 31 décembre (EUR)	53,0	55,2	50,4	66,4	68,2
Cours maximum (EUR)	53,8	59,7	57,0	69,0	81,8
Cours minimum (EUR)	38,2	51,0	47,0	50,2	56,2
Cours / valeur nette comptable	149,4 %	159,5 %	128,4 %	136,9 %	133,2 %
Rendement brut sur 1 an <sup>1</sup>	25,3 %	9,8 %	-4,8 %	36,5 %	6,7 %
Dividende ordinaire brut / cours	3,8 %	4,0 %	4,8 %	4,0 %	4,1 %
Dividende ordinaire net / cours	2,6 %	2,8 %	3,4 %	2,8 %	2,8 %

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

## Portefeuille

### Par pays



### Par métier





## Principaux éléments des états financiers consolidés (EUR millions)

### Compte de résultat

	2016	2017	2018	2019	2020
Revenus opérationnels	298,6	149,0	326,1	419,5	375,4
Charges opérationnelles	-238,7	-127,1	-261,0	-327,2	-333,5
Part dans le résultat des entreprises associées	7,7	3,4	5,2	24,6	8,1
Résultat opérationnel	67,7	25,3	70,3	117,0	50,0
Résultat financier	-3,9	-4,8	-4,8	-5,3	-7,3
Résultat avant impôts	63,8	20,5	65,5	111,6	42,7
Impôts	-10,2	-9,6	-8,6	-9,4	-8,7
Résultat de l'exercice	53,6	10,9	56,9	102,2	34,0
Part d'Immobilier dans le résultat	52,5	11,0	56,8	102,4	33,3

**EUR 52,8 mio**  
D'EBITDA

**EUR 33,3 mio**  
DE BÉNÉFICE NET

### Situation financière

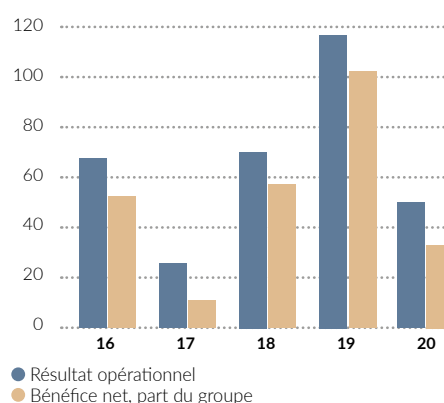
ACTIFS	2016	2017	2018	2019	2020
Actifs non courants	88,3	66,2	181,7	213,3	448,3
Immobilisations incorporelles	0,1	0,4	0,4	0,5	0,6
Goodwill	0,0	0,0	0,0	43,8	43,8
Immobilisations corporelles	0,9	1,0	0,9	1,0	1,4
Actifs avec titre de droit d'utilisation	0,0	0,0	0,0	6,4	4,4
Immeubles de placement	2,9	3,0	104,3	81,1	197,1
Immobilisations financières	70,2	50,7	70,6	65,4	182,8
Autres	14,2	11,0	5,4	15,0	18,2
Actifs courants	627,9	734,1	784,7	1 087,9	982,8
Stocks	443,1	518,5	511,8	694,6	683,1
Trésorerie	120,6	147,9	170,9	156,1	148,1
Autres	64,1	67,6	102,0	237,2	151,6
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>716,2</b>	<b>800,2</b>	<b>966,4</b>	<b>1 301,2</b>	<b>1 431,1</b>

**EUR 494,5 mio**  
DE CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2016	2017	2018	2019	2020
Capitaux propres totaux	314,9	303,6	344,7	428,2	494,5
Passifs non courants	286,7	338,8	332,9	523,4	609,6
Dettes financières	281,6	330,1	322,0	507,0	571,1
Autres	5,1	8,7	10,8	16,4	38,5
Passifs courants	114,6	157,8	288,7	349,7	327,0
Dettes financières	40,5	68,8	193,7	200,1	180,8
Autres	74,1	89,0	95,0	149,6	146,2
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>716,2</b>	<b>800,2</b>	<b>966,4</b>	<b>1 301,2</b>	<b>1 431,1</b>

## Résultat

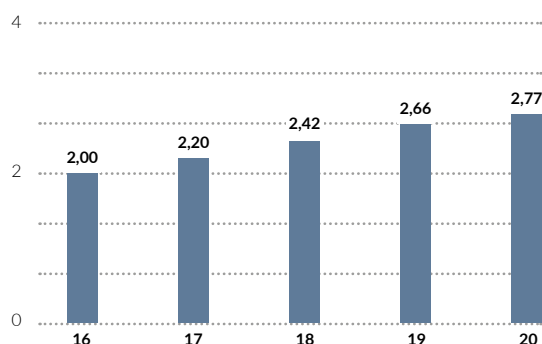
### Résultat opérationnel / bénéfice net (EUR millions)



# INFORMATIONS AUX ACTIONNAIRES

## Politique de dividende

Évolution du dividende sur les 5 dernières années (EUR)

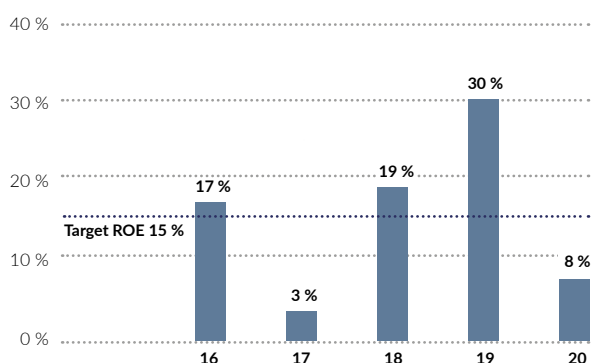


Immobel mène une politique de dividende aspirant à une augmentation de jusqu'à 10 % par an, sous réserve d'événements exceptionnels imprévus. Pour l'exercice 2020, le conseil d'administration d'Immobel confirme une augmentation de 4 % des dividendes, soit 2,77 EUR par action.



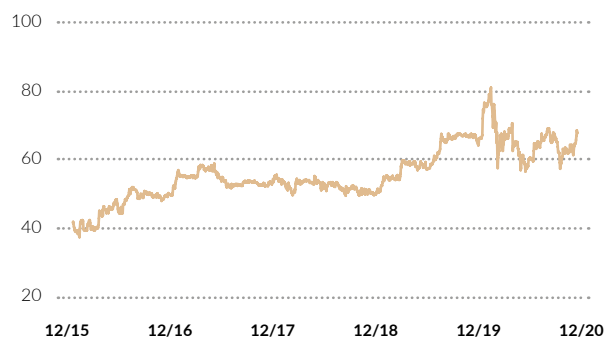
## Return On Equity

Évolution du ROE sur les 5 dernières années



## Évolution de l'action

Évolution de l'action sur les 5 dernières années (EUR)



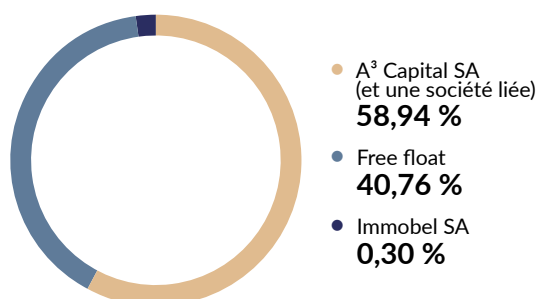
# + 4 %

DIVIDENDE BRUT PAR RAPPORT  
À 2019



## Structure de l'actionnariat

Actionnariat au 07/01/2021 (%)



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

Actionnaires	Nombre d'actions	% du total des actions
A³ Capital SA (et une société liée), ayant leur siège social à 1020 Bruxelles, avenue des Trembles 2	5 892 418	58,94 %
ImmoBel SA, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue de la Régence 58	30 348	0,30 %
Free float	-	40,76 %
Total des actionnaires connus	5 922 766	59,24 %

## Agenda de l'actionnaire

Publication des résultats annuels 2020	4 mars 2021
Assemblée Générale Ordinaire 2021	15 avril 2021
Publication des résultats semestriels 2021	9 septembre 2021
Publication des résultats annuels 2021	10 mars 2022
Assemblée Générale Ordinaire 2022	21 avril 2022



# 18,7 %

ROE - MOYENNE SUR LES  
3 DERNIÈRES ANNÉES

# 2,77 EUR

/ ACTION DE DIVIDENDE BRUT

# 68,20 EUR

/ ACTION (COURS AU  
31/12/2020)



POUR PLUS D'INFORMATION :  
[HTTPS://WWW.IMMOBELGROUP.COM/FR/INVESTOR-RELATIONS](https://www.immobelgroup.com/fr/investor-relations)

# DÉVELOPPEMENT DURABLE

## NOS ENGAGEMENTS

### Des objectifs concrets pour des villes et des communautés plus durables

La construction est le secteur présentant l'empreinte écologique la plus importante. C'est pourquoi, en tant que développeur, nous sommes conscients de la différence que nous pouvons faire grâce à des méthodes de développement et de construction plus durables.

La notion de durabilité n'a cessé de gagner en importance ces dernières années et le COVID-19 a souligné la prise de conscience de notre dépendance à l'égard de la nature. Les citoyens demandent un cadre de vie et de travail plus qualitatif, où ils peuvent vivre et travailler confortablement et en bonne santé. La pandémie a également souligné les besoins des villes en matière d'espace ouvert et vert, ainsi que d'infrastructures pour se promener et faire du vélo. De plus en plus de parties prenantes, en particulier les autorités et les investisseurs, nous demandent comment nous contribuons à des villes plus durables.

Nous cherchons constamment des moyens de contribuer à un monde plus viable. En 2020, nous avons lancé un plan pour renforcer encore nos performances en matière de durabilité. Il comporte quatre piliers liés aux objectifs de durabilité des Nations Unies. Ce faisant, nous entendons contribuer à créer des villes davantage tournées vers l'éco-responsabilité et à soutenir des communautés caractérisées par une plus grande qualité de vie, et où les ressources naturelles sont gérées avec attention.

### Nos quatre axes d'amélioration pour des villes et des communautés plus durables

#### 1. DÉVELOPPEMENT DE BÂTIMENTS ET D'ENVIRONNEMENTS SAINS

Nous concevons nos bâtiments afin que leurs utilisateurs puissent y vivre et y travailler en bonne santé et de façon qualitative, et nous incluons l'espace public autour du bâtiment dans les plans. Nous nous engageons également à mener des actions ciblées en faveur d'une plus grande biodiversité et de villes plus écologiques.

#### 2. RÉDUCTION DE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL

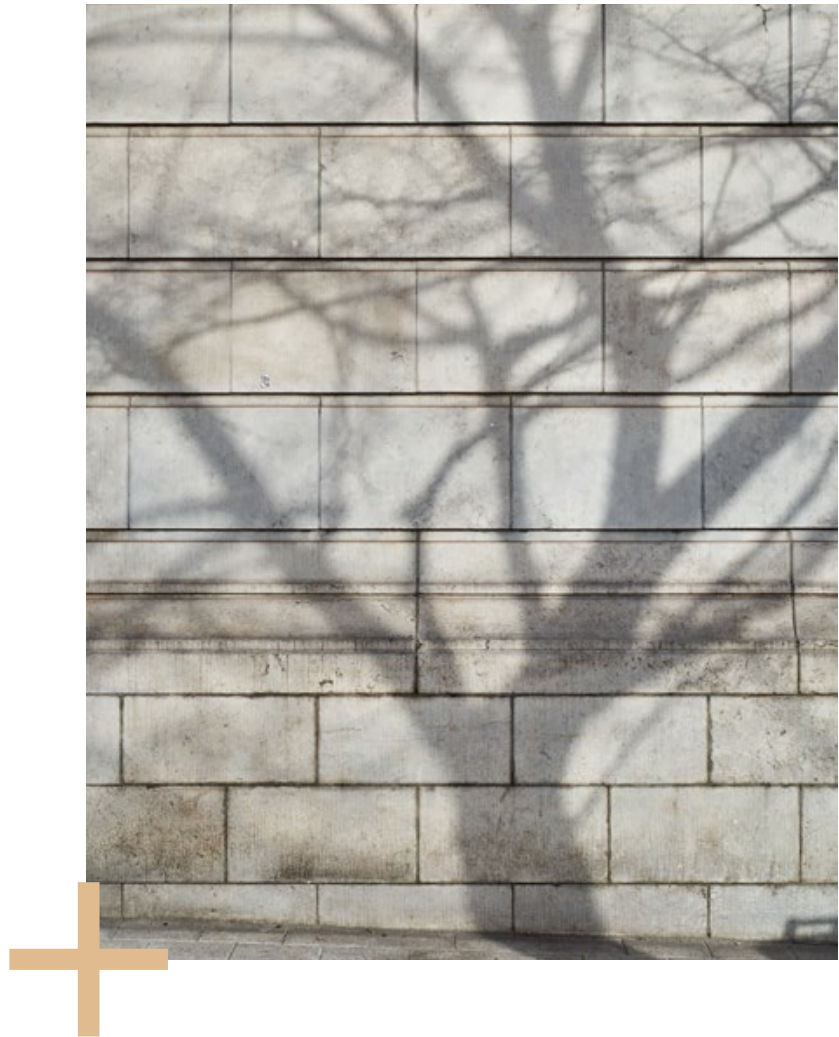
Nous réduisons notre empreinte écologique en utilisant l'eau et l'énergie de façon consciente et en réduisant les émissions de CO<sub>2</sub>. Avec l'aide d'experts indépendants, nous allons identifier les gaz à effet de serre dans notre chaîne de valeur afin de mettre au point un plan de réduction ambitieux. Nous projetons également de lancer des programmes, des objectifs et des partenariats afin de travailler de manière la plus circulaire possible, en réutilisant des ressources et des matériaux pour un cycle de vie prolongé.

#### 3. ACTEUR IMMOBILIER CITOYEN ET SOCIALEMENT RESPONSABLE

En tant que l'un des principaux acteurs du secteur immobilier en Europe, nous voulons jouer un rôle de pionnier dans la transition vers les villes et communautés durables de demain, ainsi qu'encourager la tendance à l'utilisation consciente des ressources dans notre secteur. Nous souhaitons contribuer à la mixité urbaine, favoriser l'économie locale et stimuler la mobilité douce. Nous prévoyons de collaborer avec des organisations, des groupes de réflexion, des autorités, des acteurs de changement et d'autres parties prenantes, afin de créer ensemble une société plus durable. Par le biais du Fonds Social Immobilier, nous nous engageons de manière ciblée en faveur d'organisations et d'associations qui travaillent dans les domaines de la santé, de la culture et de l'intégration sociale.

#### 4. INTÉGRATION DE LA DURABILITÉ DANS NOTRE VIE PROFESSIONNELLE ET SUR LE LIEU DE TRAVAIL

Nous souhaitons que la durabilité devienne un réflexe dans nos projets et à tous les niveaux de notre organisation. Nous préparons des collaborations avec des start-ups ou des incubateurs afin de traduire les nouvelles tendances urbaines en solutions et services innovants. Nous favorisons une ambiance de travail saine et innovante grâce à laquelle les équipes se sentent bien.



Nos quatre piliers d’actions sont liés aux objectifs de développement durable suivants des Nations Unies



## Prochaines étapes

En 2021, nous traduirons nos ambitions en objectifs concrets et mesurables qui seront suivis à l’aide d’un tableau de bord de KPI.

Par ailleurs, nous mettons au point la gouvernance : un comité de durabilité assurera la formulation de la stratégie et des objectifs et feuilles de route pour les équipes.

Enfin, nous poursuivons une stratégie de certification ambitieuse pour l’intégralité de notre portefeuille de projets. En 2021, le Groupe confrontera la totalité de son portefeuille à la référence GRESB<sup>1</sup>. BREEAM<sup>2</sup> et HQE<sup>3</sup> restent des références importantes.

1. GRESB est une référence qui fournit des données environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) normalisées et validées aux marchés de capitaux.
2. BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method, une méthode d’évaluation des performances environnementales des bâtiments conçue par Building Research Establishment.
3. HQE : Haute Qualité Environnementale, une norme de l’Association pour la Haute Qualité Environnementale utilisée en France pour évaluer la durabilité dans le secteur de la construction.



# UN PLUS POUR LES VILLES

Très conscient du fait qu'un bâtiment s'inscrit dans la ville pour très longtemps, nous avons à cœur de faire de nos projets des lieux de vie agréables. 2020 nous aura montré, plus que jamais, ce qui compte pour le futur : la nécessité de vivre dans un environnement sain et confortable, d'avoir accès à la nature, de protéger l'environnement. Ces préoccupations se retrouvent dans tous nos projets et elles illustrent la volonté de toutes nos équipes de bâtir des espaces urbains dans lesquels les habitants bénéficient de la meilleure qualité de vie possible. Des ensembles bien conçus, connectés aux moyens de transports, dotés de services innovants et de constructions plus écologiques.

Dans les pages qui suivent, nous mettons en avant les lignes de force du Groupe, illustrées par des initiatives particulières qui montrent comment nous envisageons, concrètement, notre métier de développeur immobilier.



## UNE DÉMARCHE HOLISTIQUE

Les talents d'Immobel pensent les projets dans leur globalité et avec le soin de sélectionner les meilleures localisations.

16



## REDYNAMISER LES QUARTIERS

Notre ambition pour les villes de demain : transformer des zones laissées à l'abandon en quartiers vivants et faciles à vivre.



20



29

## UTILISER LES RESSOURCES EN CONSCIENCE

Construire de façon plus durable et écologique est notre priorité pour la sécurité de nos habitants et celle des générations futures.

+



38

## TOURNÉ VERS LA QUALITÉ DE VIE

Le confort et le bien-être des habitants et usagers de nos bâtiments sont au cœur de nos priorités au quotidien.



Concevoir dans une démarche holistique, c'est pour le Groupe envisager les projets dans leur globalité, en portant son attention sur leur localisation, leurs connexions aux transports, ainsi qu'à tous les critères qui peuvent favoriser une mobilité douce. C'est également innover pour créer des synergies et commencer à co-crée avant même les phases de conception, comme la démarche Impulse entamée par notre équipe parisienne.

# UNE DÉMARCHE HOLISTIQUE



# + PLUS DE SOLUTIONS DE MOBILITÉ POUR LES HABITANTS

Soucieux de proposer des solutions à vraie valeur ajoutée pour les habitants de ses immeubles dans une démarche innovante, Immobel se concentre notamment sur les réponses aux problématiques de mobilité. La collaboration avec MyMove, une initiative D'Ieteren, en est un exemple concret, appliqué à un projet très urbain : Royal Louise.



À terme, nous envisageons d'intégrer des solutions de smart mobility dès la phase de conception de nos projets.

## UN CONCEPT NOVATEUR

MyMove a créé une application pour smartphone, très facile d'utilisation, qui permet le partage d'une flotte diversifiée de véhicules dans une communauté. « Le concept existait pour les sociétés et nous avons décidé de le développer pour des projets résidentiels. Dans le sous-sol du bâtiment du projet Royal Louise, nous installerons des trottinettes, des vélos électriques et des voitures. L'accès à l'application sera proposé à tous les utilisateurs de l'immeuble », explique Nicolas Deremince, développeur et Innovation Manager chez Immobel. Pour l'utilisateur, c'est un service de mobilité sur place, facile, sans tracas et à un coût inférieur de celui de l'entretien d'un véhicule ».

## UN PARTENAIRE CLÉ

Objectif de l'opération : s'associer à un partenaire doté d'une forte expertise afin de créer un service flexible et adapté aux besoins des habitants. « Grâce à cette opération pilote, nous étudierons le comportement des utilisateurs, leurs besoins réels. Nous bâtirons une communauté de testeurs

qui nous aident à comprendre leurs attentes en matière de types de véhicules, de modes d'utilisation, de budget etc., poursuit Nicolas Deremince. À terme, nous envisageons d'intégrer des solutions de smart mobility dès la phase de conception de nos projets. »

## UN MAILLON VERTUEUX

Dans la lignée de la vision du Groupe pour ses projets mixtes et urbains, ce partenariat a pour but de se positionner en tant que maillon dans la chaîne de la mobilité urbaine, incluant d'autres services comme la location de véhicules longue durée ou les transports en commun. « Nous souhaitons participer à l'évolution de cette chaîne et agir de manière vertueuse à notre niveau en créant une dynamique positive nouvelle dans les immeubles dans lesquelles les gens vivent. Nous pensons que ce type de réponse contribuera à l'amélioration de la problématique de congestion automobile dans les villes, en proposant une solution concrète et pertinente sur le lieu de vie des habitants ».





# + AGILITÉ ET CO-CRÉATION AVEC LA DÉMARCHE IMPULSE

Immobel France entend améliorer la façon de travailler pour encourager une approche intégrée. Avec Impulse, il développe une méthodologie de design thinking au service des projets tertiaire. Plus d'agilité pour des projets de plus grande qualité !

Partant de la constatation que les processus de développement de projets tertiaires pouvaient être améliorés pour mieux coller aux attentes des usagers, Immobel France utilise une démarche de co-création. « Nous avons voulu créer une méthodologie en réunissant, dès le début du projet, toutes les personnes qui ont quelque chose à y apporter. Pour passer d'un processus directif à un parcours plus collaboratif, explique Julien Michel, directeur général Immobel France Tertiaire. Concrètement pour Impulse, on réunit pour quelques jours, en immersion, des intervenants internes - développeur, personne des services techniques, responsable marketing - et également externes - brokers, paysagiste, responsable des services, agence de communication. Nous pouvons aussi inviter un historien, un sociologue, un représentant de la commune concernée... »

Des profils différents qui contribuent de façon constructive à l'élaboration du projet et qui permettent, en quelques jours, de produire une fiche programmatique, véritable feuille de route du projet, transmise ensuite à la maîtrise d'œuvres. Plusieurs atouts se cumulent dans cette démarche. « Le premier aspect positif est humain : en impliquant tout le monde, nous créons un état d'esprit très fluide dans l'équipe. Chacun est témoin de l'intégralité du cycle de conception, en comprend les enjeux. Cette absence de segmentation suscite une volonté de se comprendre les uns les autres et donne envie de travailler à l'élaboration d'un beau projet, ajoute Julien Michel. Ensuite, dans le prolongement de cet état d'esprit, les projets s'en trouvent transformés. Plus ambitieux, ils sont plus en phase avec les attentes des utilisateurs. En éva-

luant beaucoup plus tôt leurs besoins, nous pouvons adapter les services, les dimensionnements, les surfaces de salles de réunion. C'est un gain de temps considérable pour la conception et un gain financier sur le projet.

**« Le premier aspect positif est humain : en impliquant tout le monde, nous créons un état d'esprit très fluide dans l'équipe. »**

Déjà testée sur les projets Saint-Antoine et Montrouge, la méthodologie a convaincu les organisateurs et participants. « Pour Saint-Antoine, notre premier projet de restructuration d'un parking dans le quartier du Marais, l'intervention d'un historien et d'un commercialisateur nous ont permis de prendre conscience de l'intérêt de garder le parcours du parking. Nous avons donc fait le choix d'en conserver la structure - nous avons même transformé les rampes pour en faire des terrasses - une solution plus durable et qui maintient l'âme de ce lieu unique, reprend Julien Michel. Pour le projet Montrouge, le processus de co-création nous a conduit à rendre les espaces extérieurs du projet accessibles aux habitants du quartier, qui bénéficieront de l'accès à un jardin suspendu. Des solutions Impulse trouvées grâce à notre volonté d'innover et de stimuler notre créativité. »

« Des profils contribuent de façon constructive à l'élaboration du projet et permettent de produire une véritable feuille de route du projet. »





**Julien Michel,**  
Directeur général Immoel France Tertiaire

« Nous avons voulu créer une méthodologie en réunissant, dès le début du projet, toutes les personnes qui ont quelque chose à y apporter. Pour passer d'un processus directif à un parcours plus collaboratif. »







# REDYNAMISER LES QUARTIERS

En transformant des zones abandonnées en lieux de vie, de travail et de loisirs, Immobel s'inscrit dans une démarche de réparation du tissu urbain de nos grandes villes européennes. Le Groupe ne craint pas non plus d'envisager un futur différent pour certains bâtiments iconiques, ou d'exporter ses compétences dans d'autres pays européens.



# + CENTRE MONNAIE

## LA MÉTAMORPHOSE D'UN BÂTIMENT ICONIQUE BRUXELLOIS

Très attendu en raison de sa localisation et de l'aspect iconique de son bâtiment des années 70, le projet Centre Monnaie prévoit la transformation de l'immeuble de bureaux actuel situé au-dessus du centre commercial « The Mint ».

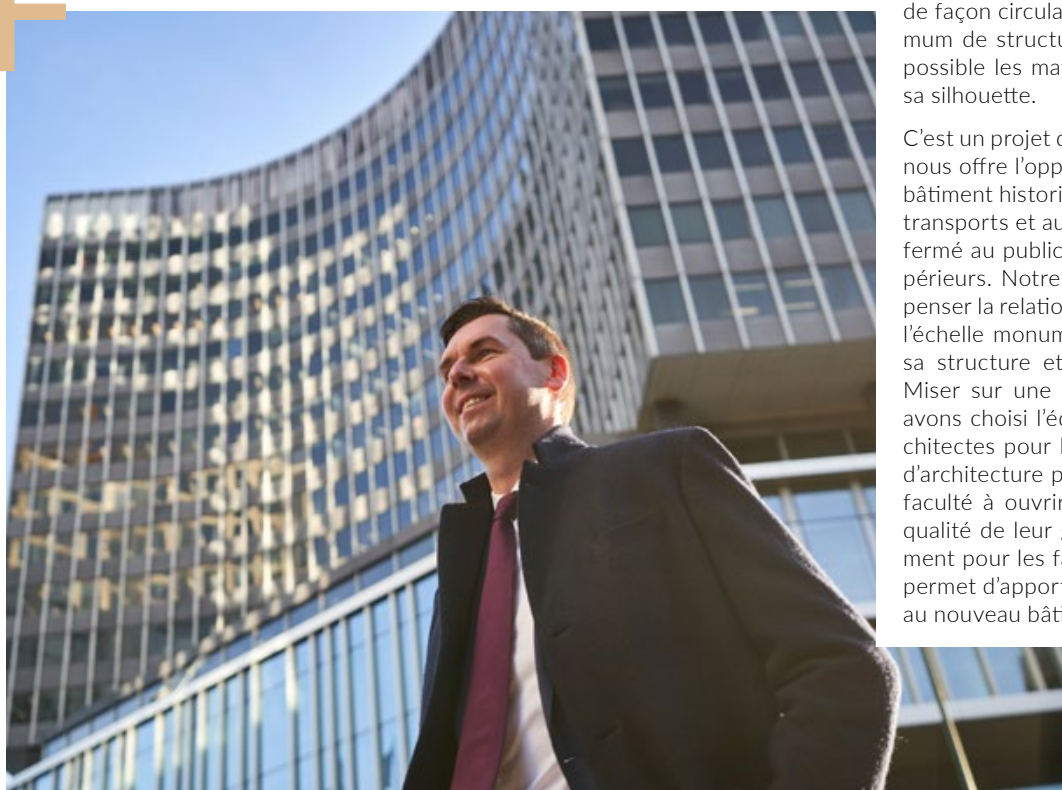
Le redéveloppement devra procurer plus de mixité, lui donner une fonction 24/7 afin de contribuer à apporter plus de vie au quartier les soirs et les week-ends, après la fermeture des boutiques du centre. Outre le programme résidentiel, le bâtiment sera repensé pour abriter un hôtel de 250 chambres, un aparthotel de 86 unités, 43 903 m<sup>2</sup> de bureaux, plusieurs (rooftop)bars et restaurants et un jardin suspendu sur le toit du socle et plus généralement une grande accessibilité dans tout le bâtiment.

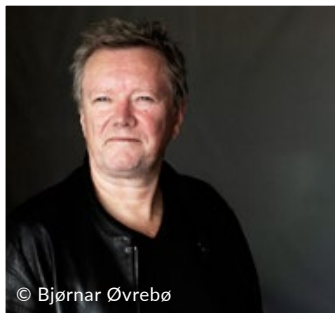
Gwen Vreven, développeur Immobilier

### UNE VISION HISTORIQUE POUR FACILITER L'ACCESSIBILITÉ

« Avec le nouveau Centre Monnaie, notre ambition majeure est de procéder de façon durable : nous héritons d'un bâtiment véritablement emblématique, connu de tous les Bruxellois, que nous souhaitons rénover de façon circulaire, en conservant un maximum de structure et en réutilisant le plus possible les matériaux, tout en respectant sa silhouette.

C'est un projet d'une grande complexité qui nous offre l'opportunité d'intervenir sur un bâtiment historiquement très connecté aux transports et aux voies d'accès, mais plutôt fermé au public, surtout sur les étages supérieurs. Notre travail consiste donc à repenser la relation entre l'échelle humaine et l'échelle monumentale du bâtiment, revoir sa structure et ses fonctions également. Miser sur une grande connectivité. Nous avons choisi l'équipe Snøhetta et Binst architectes pour leur savoir-faire en matière d'architecture plus écologique et pour leur faculté à ouvrir le bâtiment au public. La qualité de leur geste architectural, notamment pour les façades et le jardin collectif, permet d'apporter de l'oxygène et de la vie au nouveau bâtiment et à la ville. »





**Kjetil Trædal Thorsen,**  
co-fondateur Snøhetta

## RÉNOVER DURABLEMENT, À UNE ÉCHELLE PLUS HUMAINE

« Il nous était impossible de refuser un tel projet tant il réunit tout ce que nous aimons et essayons d'accomplir à travers notre architecture : l'aspect environnemental, la création de plus d'interactivité avec les usagers, le développement d'une mixité de fonctions. La réhabilitation d'un bâtiment existant dans le centre de Bruxelles, son héritage et son volume, sa taille imposante et la possibilité d'en faire un bâtiment actif étaient un énorme challenge. Nous avons été séduits par cette ambition de la part du développeur. De notre côté, nous avons à cœur de lui insuffler un aspect un peu plus émotionnel, d'en faire un point d'attraction et de ralliement vivant, pour la génération actuelle et pour les suivantes.

Nous avons étudié comment le public pouvait entrer dans le bâtiment, le traverser, y monter. Il communique avec la ville, non seulement au niveau de la rue mais également à l'intérieur et à travers les espaces extérieurs. Cette structure nourrit les interactions et la façon dont les habitants et les utilisateurs vont s'approprier le bâtiment. Quand on peut s'approcher de quelque chose, on se l'approprie également sur le plan émotionnel. C'est cette intimité que nous essayons de provoquer avec ce projet.

La durabilité est également une importante partie de notre réflexion. Bien entendu, les meilleurs matériaux sont ceux qui sont déjà présents dans le bâtiment. Pour les nouveaux matériaux de façade, nous avons effectué un choix en conscience, en fonction de leur capacité à durer et de leur potentiel de réutilisation. Avec en tête le confort des usagers, nous avons opté pour une certaine transparence et de la simplicité, combinée aux éléments métalliques, ce qui confère du rythme aux façades. Plus qu'un style scandinave, nous préférons parler de « réductionnisme », c'est-à-dire l'art d'abandonner ce qui est devenu inutile. Ce n'est pas un style, c'est une solution. »







### CENTRE MONNAIE

PÉRIODE DE CONSTRUCTION :  
Q3 2022 / Q2 2025

ARCHITECTES :  
Snøhetta & Binst Architects

SUPERFICIE TOTALE :  
62 121 m<sup>2</sup>

- CARACTÉRISTIQUES :
- 1 hôtel avec bars et restaurants accessibles au public
  - 715 emplacements parking vélo
  - Promenade publique
  - Toiture verte
  - Neutre en énergie
  - Sans énergie fossile



# + TRANSFORMER DES FRICHES EN LIEUX DE VIE ANIMÉS POUR DYNAMISER LE TISSU URBAIN

Immobel possède une véritable expertise pour investir dans une friche urbaine et en faire un lieu de vie dynamique, habité et confortable. Trois projets du Groupe en particulier illustrent ce savoir-faire.



## Polvermillen, entre ville et nature au Luxembourg

Le meilleur des deux mondes, c'est l'idée qui sous-tend ce projet situé dans un cadre très vert, tout en bénéficiant d'un cadre urbain immédiat. Sur un ancien site industriel, composé de bâtiments abandonnés et d'entrepôts, Immobel redynamise un quartier existant de la partie basse de Luxembourg ville, à 10 minutes à pied de l'ascenseur qui mène au centre-ville. Avec pour but de conserver une partie du patrimoine historique, le Groupe valorise certains bâtiments, avec par exemple la transformation d'entrepôts en lofts et procède à l'assainissement complet du site, avant d'y développer des résidences à appartements, ainsi que des maisons triplex ou quadruplex. Une grande diversité dans les typologies pour plus de 200 logements en tout.

Aurélie Frédureau, développeuse d'Immobel Luxembourg en détaille les atouts : « Afin d'apporter une vraie qualité de vie, nous avons prévu des espaces extérieurs qualitatifs et privatifs pour la majorité des logements. Deux immeubles de bureaux pour les professions libérales contribuent également au dynamisme du projet, en apportant de la mixité. De plus, le site sera ouvert au reste du quartier grâce à la réalisation d'une piste cyclable qui offrira un raccourci vers la forêt environnante ou vers l'hyper-centre. Un vrai confort au quotidien grâce à un cadre verdoyant en plein cœur de la ville ! ».





Aurélié Frédureau,  
développeuse d'Immobel Luxembourg

« Afin d'apporter une vraie qualité de vie,  
nous avons prévu des espaces extérieurs  
qualitatifs et privatifs pour la majorité des  
logements. »







« Le programme tient surtout compte des besoins du quartier, notamment en matière de commerces, avec aussi des espaces piétonniers publics accessibles aux riverains. »

## Key West : une nouvelle pulsation pour le canal à Bruxelles

Le redéveloppement dans un esprit durable promet de faire d'une zone très industrielle d'anciens commerces et bâtiments de production un nouveau quartier dégagé et animé. Immobil et son partenaire ont décidé de mutualiser les expertises pour faire de cette friche abandonnée un îlot plein de vie à la tête du bassin de Biestebroek. Outre les logements, l'ambition du projet est de créer un pôle économique, d'insuffler davantage de mixité. Plus de 500 logements seront répartis dans des bâtiments d'échelles variables, complétés par une offre de bureaux, une crèche ainsi que des boutiques et un jardin intérieur.

« Le programme tient surtout compte des besoins du quartier, notamment en matière de commerces, avec aussi des espaces piétonniers publics accessibles aux riverains. Une grande place pourra accueillir marchés et événements urbains, explique Rob Ragoen, développeur du projet, c'est une véritable redéfinition de la zone en un quartier accessible aux habitants, une destination active prévue pour s'ouvrir aux rives du Canal et restituer aux habitants leur accès à l'eau ».

## Aubervilliers, un quartier à vivre aux portes de Paris

Au sein de la ZAC (zone d'aménagement concerté) de l'écoquartier du « Fort d'Aubervilliers », une ancienne fortification parisienne, érigée à la fin des années 1930 et ayant connu de nombreuses fonctions, le programme prévoit la transformation d'une friche urbaine de 36 ha en un quartier mixte, ouvert sur la ville et respectueux des atouts du site. Immobil participe à ce réaménagement qui fera la part belle à l'architecture contemporaine.

« La transformation de cette friche urbaine va faire naître un quartier où le vivant humain et végétal cohabiteront et interagiront, précise Mathieu Charnard-Sablier, directeur opérationnel résidentiel d'Immobilier France. En implantant de nouveaux équipements publics aux programmes innovants et en créant de nouveaux logements à volumétrie variable, nous allons conserver la mixité sociale historique de ce quartier tout en dynamisant le tissu urbain. Quant aux espaces publics, leur générosité et leurs orientations seront moteurs dans la revalorisation du Fort comme pièce maîtresse du site. »



### Des espaces pré-chantiers en occupation temporaire

Avant les phases d'exécution de ses projets, Immobil propose régulièrement la mise à disposition d'espaces pré-chantiers pour soutenir la culture ou des initiatives caritatives, en faisant profiter des acteurs d'espaces non occupés en attendant le début des chantiers. C'est ainsi qu'à Bruxelles, le Groupe a par exemple pu contribuer à la mise en place d'un « summer bar » au sein des espaces du projet Key West. Ou encore dans les bâtiments de Lebeau où les équipes de tournage d'une série de la RTBF ont eu la possibilité d'investir les lieux pour s'en servir de coulisses durant leurs prises de vue dans le quartier du Sablon.







FOUR SEASONS MARBELLA RESORT  
ESPAGNE

## + DE NOUVELLES EXPERTISES LOCALES MARBELLA

Immobel ne craint pas d'exporter son savoir-faire sur de nouveaux marchés. En Espagne par exemple, dans un univers et une zone géographique très concurrentiels, le Groupe développe une expertise locale au travers d'un vaste projet « resort » en partenariat avec Four Seasons Hotels & Resorts.

Sur le front de mer et proche de la vieille ville de Marbella, Immobel et Fort Partners développent un nouveau complexe hôtelier de luxe de 78 000 m<sup>2</sup>. Le projet compte un hôtel 5 étoiles Four Seasons, ainsi que plus de 200 villas, maisons mitoyennes offrant de belles prestations et autres habitations de haut de gamme imaginées par l'architecte américain Richard Meier.



« L'hôtel et les bâtiments résidentiels seront construits et exploités selon les standards les plus écoresponsables possibles, notamment en terme d'utilisation de l'eau, d'ajout d'espaces verts d'essences méditerranéennes et d'utilisation limitée des pesticides. En outre, ce projet permettra la création de plus de 350 emplois directs dans la région. »

Javier Reviriego,  
directeur général Immobel Espagne



# UTILISER LES RESSOURCES EN CONSCIENCE

En plus d'inscrire son métier de développeur dans les ODD des Nations-Unies (voir page 12), Immoel intensifie ses efforts pour construire de façon plus durable, avec la conscience de son rôle pour favoriser des démarches d'avenir : miser sur la circularité en choisissant de conserver l'existant chaque fois qu'il est possible, puisque « le meilleur matériau est celui qui existe déjà » nous disent les architectes et les développeurs. Investir dans des technologies propres comme la géothermie pour proposer une solution sans énergie fossile, plus de confort aux utilisateurs, à un prix juste. Faire appel au savoir-faire des paysagistes pour ajouter du « vert », de la biodiversité et même des émotions liées à la nature dans la minéralité de nos villes.





# **+** LA GÉOTHERMIE EXPLORÉE AVEC SUCCÈS

A la recherche de solutions sans utilisation d'énergies fossiles, ImmoBel collabore avec des partenaires techniques talentueux tels que le spécialiste de géothermie, Jeroen Rabaey, CEO de Noven, afin de développer de nouvelles approches énergétiques dans ses projets.

## **LE PRINCIPE GÉOTHERMIQUE, UNE ÉNERGIE PROPRE**

« L'énergie géothermique permet la transition d'un système conventionnel – lorsque l'on brûle du fuel pour produire de la chaleur, par exemple – à un système plus durable, dans lequel on s'efforce de ne pas consommer d'énergie fossile. La façon la plus prometteuse de le mettre en œuvre actuellement est d'utiliser une pompe à chaleur, qu'elle soit à air ou à eau. La température du sol n'étant pas influencée par la température extérieure, l'eau nous permet d'obtenir une température beaucoup plus stable que l'air. Les performances de la production de chauffage sont donc bien meilleures qu'avec d'autres sources alternatives, et ce, sans combustible polluant.

Les applications de cette technologie durable et « propre » dépendent notamment de la typologie, des exigences du projet, de sa complexité ainsi que des conditions géologiques. Nous réfléchissons par exemple à des installations différentes s'il s'agit d'un bâtiment neuf ou d'une rénovation. »

## **POUR IMMOBEL, À CHAQUE PROJET SA TECHNOLOGIE**

« Pour le projet Lebeau à Bruxelles, nous avons décidé de déployer une solution géothermique couplée à un chauffage au sol dans les appartements. Nous avons ainsi pu introduire de la durabilité en réduisant les émissions de carbone de 50 % grâce à cette technologie, tout en fournissant un confort accru dans les logements.

S'agissant du projet Brouck'R, nous utilisons une géothermie avec une boucle en circuit fermé : l'eau en sous-sol est alors utilisée comme une sorte de batterie thermique géante.

Enfin, au Centre Monnaie, il s'agit d'une rénovation d'un bâtiment existant pour lequel nous prévoyons des panneaux solaires. De plus, nous mettons toutes les technologies en œuvre pour réduire les déperditions d'énergie. »

## **DES SOLUTIONS D'AVENIR, PAS SEULEMENT POUR CHAUFFER**

« Avec l'essor des normes passives de construction et l'effet du réchauffement climatique, la meilleure isolation des logements entraîne de plus en plus souvent des risques de surchauffe dans les appartements, en saison estivale. Les techniques de refroidissement passif permises par la géothermie sont donc désormais un véritable atout qui permet d'améliorer les questions de confort thermique. Avec un sol plus frais, on peut arriver à réduire la température de la pièce de 2 à 3 degrés, ce qui n'est pas négligeable ! Par ailleurs, il faut aussi souligner l'économie réalisée pour les habitants s'agissant des frais de chauffage : moins d'énergie à payer.

Nous pensons que le marché est prêt à développer ces nouvelles techniques et nous souhaitons aider les développeurs tels qu'ImmoBel à intégrer ces solutions pour leurs projets. Les solutions géothermiques nécessitent un investissement financier important, et si nous assumons la complexité de la mise en œuvre, nous sommes très sélectifs sur le choix de nos collaborations. C'est pourquoi nous choisissons des partenaires qui partagent complètement notre vision de vouloir construire pour le futur de façon durable. »







Jeroen Rabaey, CEO de Noven

« Notre ambition est que les habitants ne soupçonnent pas la complexité des solutions mises en œuvre et qu'ils profitent d'une énergie propre à un prix compétitif. »



# + UNE PALETTE VÉGÉTALE POUR LES VILLES DE DEMAIN

Le rôle du paysagiste dans les développements est essentiel. Anne-Marie Sauvat, fondatrice de l'Atelier EOLE, détaille son ambition : penser des palettes végétales subtiles et diversifiées, pour faire de notre sol urbain une véritable usine de biodiversité.

« Nous travaillons avec des éléments vivants dans leur complexité et nous concevons des ambiances de "nature urbaine". »





**Anne-Marie Sauvat,**  
fondatrice de l'Atelier EOLE

« Notre rôle est de préserver ce qui existe et d'apporter une réelle plus-value en matière environnementale. Ce faisant, on améliore le cadre de vie des habitants. »

« Dans le cadre d'un programme comme Lebeau ou Universalis Park en plein Bruxelles, notre rôle est de préserver ce qui existe et d'apporter une réelle plus-value en matière environnementale. Ce faisant, on améliore le cadre de vie des habitants. L'un ne va pas sans l'autre : le bien-être lié à la présence de la nature est prouvé désormais, c'est une évidence pour tous depuis la crise sanitaire traversée. Nos critères de choix de végétaux sont basés sur des connaissances scientifiques, liées aux milieux naturels et aux sols, aux échanges avec la lumière, la présence de l'eau ainsi que la typologie des lieux, avec des usages différents. Nous travaillons avec des éléments vivants dans leur complexité et nous concevons des ambiances de « nature urbaine ». Avec les bonnes associations végétales, nous réfléchissons des assemblages, plus petits, mais plus denses, viables et anticipés avec leurs évolutions dans 5, 10, 15 ans et plus et en toutes saisons. Ces éléments sont cependant difficiles à exprimer sur un plan.

## Lebeau : créer une clairière urbaine

Ce projet près du Sablon concentre dans un petit espace une multitude d'objectifs : un jardin qui fonctionne, un entretien raisonnable, et des aménagements pour anticiper le futur de la ville avec tous ses excès : absence d'eau, surdensité, excès climatiques... Nous y développons une clairière urbaine, au sein d'un jardin densément planté qui n'existait pas, puisque l'intérieur d'ilot n'était pas planté puisque complètement mi-

néralisé. Désormais, on arrivera à dégager plus de 1 500 m<sup>2</sup> et à offrir aux habitants un espace foisonnant et intime, inspiré de celui que l'on peut trouver en tapis forestier. Nous essayons également de limiter les surfaces minéralisées, d'utiliser l'architecture et les toits comme supports de biodiversité. Toutes les toitures sont végétalisées sur Lebeau, même si elles ne sont pas accessibles. On peut y générer des milieux vivants préservés et offrir ainsi des zones refuges aux insectes, oiseaux, ...

## Réactiver la part sensible des habitants

« J'attache une grande importance à faire des aménagements qui vont faire naître, surtout chez les enfants, des plaisirs et des jeux. Pour les habitants du bâtiment, en traversant l'ilot pour aller à l'école par exemple, il doit se passer quelque chose ! Nous voulons leur apporter des sensations, pour réactiver des émotions et des souvenirs de nature. C'est en ayant eu cette éducation dans ses jeunes années qu'on va devenir un adulte respectueux et conscient de la valeur de la nature. »



## Universalis Park : un projet à destination de tous

« Ce projet près de l'ULB-VUB présente une échelle territoriale différente, avec un site qui fait plus de 6ha. Comme le maillon d'un territoire vivant, nos interventions doivent relier la parcelle à la nature aux alentours du projet. On réfléchit à l'échelle du territoire : la Forêt de Soignes, le Bois de Halle,... Ce qui nous intéresse, c'est de reconstituer l'enchevêtrement et le renforcement des milieux : lisière, frange herbeuse, ce tout construit une grande diversité. En définitive, nous cherchons toujours des solutions fondées sur la nature. »



## Bussy-Saint-Georges : le choix de la vie verte

Excellent exemple de projet incluant de la végétalisation en milieu urbain, le programme Bussy-Saint-Georges, en région parisienne, se situe dans une ville moyenne. Un quartier où il fait bon vivre entre campagne et ville, juste à l'orée d'un golf réputé. Pour ce projet, Immo France a fait le choix de s'inscrire dans le prolongement visuel et végétal des abords du Golf. Le programme propose une mixité de logements – des bâtiments d'appartements, quelques villas avec prestations haut de gamme, une résidence-services pour seniors – et une grande qualité architecturale. Le point fort du projet est surtout son parti pris de privilégier des voies non carrossables. À l'exception d'une dizaine de places de parking à l'entrée de la résidence, aucun véhicule n'est visible en surface. Le programme mise sur la verdure, avec des arbres à haute tige, une décision prise en collaboration avec un paysagiste expert en agroforesterie. Le projet est d'ailleurs très bien accueilli par la commune et les riverains pour son intégration dans le paysage local.



## **MULTI** **UN COMPLEXE RÉNOVÉ, TRANSPARENT ET ACCUEILLANT**

Multi - le nouveau nom de l'ancienne tour Philips à Bruxelles - détenu par ImmoBel en partenariat, prévoit la rénovation d'un immeuble de bureaux à vocation unique. Un programme ambitieux, à forte valeur ajoutée pour le public et les occupants. Une rénovation qui coche de nombreuses cases vertueuses : circularité, réemploi et mobilité. Christine Conix, pour le bureau CONIX RDBM Architects, architecte du projet, en détaille les enjeux.





**Christine Conix,**  
**CONIX RDBM Architects**

### Quels sont les grands piliers de ce projet ?

La transformation de cette tour moderniste a pour but de convertir un immeuble de bureaux à vocation unique en un programme à valeur ajoutée pour le public. L'ensemble servira de catalyseur au piétonnier, de connexion pour les espaces publics alentours. On passera d'une imposante boîte noire à un ensemble transparent et accueillant. Ce bâtiment moderniste a été conçu à l'époque en rupture avec le tissu urbanistique, sans souci du bâti existant et sans considération pour les riverains en tant que partie du projet Manhattan.

C'est pourquoi avec mes partenaires Jorden Goosse-naerts et Frederik Jacobs nous avons orienté le projet vers la réparation de ce tissu et nous avons fait le choix de la circularité et de la transformation potentielle du bâtiment. Nous souhaitons aboutir à un projet urbain de très haute performance. Pour une démarche socialement pertinente et pour réagir à l'urgence de cet enjeu urbain, nous avons constitué une équipe apte à aborder ce projet emblématique sur plusieurs angles : la transparence du dialogue, la conception architecturale et urbaine, la mobilité, la recherche pour la durabilité (BREEAM notamment) et enfin la recherche pour la réutilisation optimale des matériaux.

### Quels ont été les défis que vous avez dû dépasser lors de la phase de conception ?

S'agissant de la réutilisation, nous réfléchissons sur la base de présomptions de disponibilité et d'utilisabilité des matériaux. Le réemploi est lié au « temps ». Ce qui nécessite une attitude complètement nouvelle de la part du concepteur : rechercher des possibilités de conception, basées sur des décisions prises dans le passé. C'est ainsi que la pierre bleue de la façade actuelle est utilisée pour la reconstruction de la façade côté rue de Laeken. Ou que nous réutilisons 1 300 mètres linéaires de structures en aluminium existants du bâtiment pour les balustrades et les luminaires de l'atrium.

### Comment ces contraintes ont-elles déterminé le choix de matériaux ?

Nous avons orienté le projet vers la recherche d'une plus grande ouverture. Le choix s'est délibérément porté sur une palette de matériaux limitée, l'objectif étant de mettre en œuvre un ensemble épuré, sans fioritures. Pour la façade nous avons opté pour un aluminium mat et structuré apportant plus de profondeur et du relief. Le bâtiment vise la légèreté. D'où le choix d'une large part donnée au vitrage pour un passage maximal de la lumière naturelle et pour que le bâtiment absorbe son environnement, plutôt que d'être une boîte en miroir. Multi doit attirer le regard par sa simplicité.



## Quels ont été les enjeux autour de l'économie circulaire pour le projet ?

Outre la dépollution, le projet Multi vise à donner le ton en matière de réemploi. Il ambitionne de créer un précédent pour l'application de ce type de matériau dans un grand bâtiment tertiaire : 89 % des matériaux in situ sont conservés dans le réaménagement puisque le bâtiment n'est pas détruit. Et au moins 2 % des matériaux de réemploi utilisés dans le projet sont issus de « l'urban mining », ils proviennent de chantiers hors site. Ce chiffre peut sembler réduit mais il constitue en réalité un défi très sérieux dans le cas d'un projet de cette envergure. À notre connaissance, ce serait le plus élevé jamais réalisé à Bruxelles.

Pour encadrer correctement l'image globale de la durabilité, le bâtiment est en cours pour un certificat BREEAM Excellent. Ainsi, nous avons la certitude que la durabilité est abordée sous tous ses aspects, et ce, depuis le tout début de la conception jusqu'à l'utilisation du bâtiment. Multi fait partie des lauréats de « Be.Exemplary 2017 », une démarche qui nous permet un suivi passionnant et garantit l'implication des partenaires.



« Au moins 2 % des matériaux de réemploi utilisés dans le projet sont issus de "l'urban mining". »

## En quoi le projet contribuera-t-il à la qualité de vie dans le centre-ville ?

L'intervention du projet Multi garantira une extension qualitative de la zone des boulevards centraux. Elle transformera cette barrière en connexion. En tant que « Plateforme Urbaine » et « Connecteur Urbain », le socle paré de grandes baies vitrées et équipé d'un jardin urbain ouvert au public constituera un lien fort entre les différents quartiers environnants et le piétonnier. Le trottoir sera agrandi, l'entrée et la sortie du parking disparaîtront de l'espace public, le passage de bus disparaîtra, créant une nouvelle place urbaine du côté de la rue de Laeken. Nous travaillons pour cela main dans la main avec la ville et avec les équipes du BMA-Maître Architecte. L'espace du côté du boulevard Anspach est conçu comme un espace intérieur public. En amenant l'atmosphère, l'agencement des matériaux et les fonctions de l'extérieur vers l'intérieur, nous cherchons à créer un intérieur urbain, une frontière moins nette entre l'intérieur et l'extérieur. Un grand atrium y sera aménagé. De quoi créer un lien visuel et spatial entre le piétonnier et la nouvelle plateforme publique située au-dessus du socle.

« On passera d'une imposante boîte noire à un ensemble transparent et accueillant. Comme un espace urbain vertical. »



# TOURNÉ VERS LA QUALITÉ DE VIE

Le confort, le bien-être, nous l'avons bien compris avec le contexte sanitaire actuel, sont indispensables à la vie quotidienne, en particulier dans les zones urbaines. Grâce à l'accompagnement de nos équipes spécialisées dans le design et l'aménagement, les acquéreurs de nos programmes résidentiels peuvent personnaliser leurs biens avant de les investir. Quant aux complexes de bureaux, ils sont conçus dans le respect des meilleurs standards de bien-être et d'ergonomie, ainsi que dans une recherche de transformabilité, afin de s'adapter aux futures mutations des habitudes professionnelles.





# + PERSONNALISER LES ESPACES SUIVANT LES ENVIES DES CLIENTS

C'est une des forces du Groupe : dans la majorité de ses localisations, une équipe spécialisée en design d'intérieur accompagne ses clients résidentiels et se dédie à leurs attentes pour personnaliser les aménagements de leur futur logement. Elle crée ainsi un aménagement à la fois beau, fonctionnel et efficace.

## Belgique et Luxembourg, des équipes attentives à la personnalisation des espaces

Les équipes dédiées à l'accompagnement des acquéreurs ont pour mission d'épauler les clients résidentiels qui font l'acquisition de leur appartement sur plan. Le niveau de qualité offert par Immobel permet en effet une personnalisation des aménagements, des sanitaires, des cuisines et des finitions. « L'équipe intervient en amont et tout au long du processus d'exécution », explique Valentine Van Malleghem, en charge du département en Belgique. « Nous modifions et optimisons les plans en tenant compte des envies des clients. Nous apaisons leurs inquiétudes et leur faisons des propositions afin d'obtenir un produit à la carte, le plus abouti possible, poursuit Virginie Brodka, Residential Project Advisory au Luxembourg. La construction peut être une étape stressante pour des acquéreurs sans expérience de chantier. Nos clients nous perçoivent donc comme des personnes de confiance. »



Valentine Van Malleghem,  
Head of Residential Project Advisory  
en Belgique

« L'équipe intervient en amont et tout au long du processus d'exécution. Nous modifions et optimisons les plans en tenant compte des envies des clients. »





## S'adapter à la situation sanitaire

Les équipes des Services Clientèle d'Immobel ont dû s'adapter à la crise du COVID-19 afin de garantir le respect des règles et des gestes barrières lors des visites de chantier, ainsi que pour gérer l'allongement des dates de construction et de livraison des matériaux. Enfin, ces départements ont pu apporter leur aide aux futurs acquéreurs pour l'optimisation des surfaces, afin de pouvoir, par exemple, inclure des espaces de bureau au sein des logements.

## France, un configurateur pour digitaliser la relation avec le client

L'équipe française, quant à elle, a mis en place un configurateur digital à destination des acquéreurs des nouveaux projets Montévrain et Aubervilliers. Cette technologie 3D innovante appliquée à l'immobilier neuf offre aux clients Immobel de bénéficier d'un parcours digital orienté sur ses besoins d'utilisateur : un espace client en interaction avec les équipes Immobel, dans lequel il a non seulement accès à tous ses documents signés, ainsi que ses points de contacts privilégiés avec les commerciaux et les responsables de clientèle, mais également sa visite virtuelle du bien et le photoreportage de son chantier en évolution. « Au-delà de la visite du bien en 3D, le futur acquéreur peut effectuer des modifications de décoration parmi les plus demandées : changer les couleurs des murs et/ou des sols, transformer la douche en baignoire, ouvrir la cuisine... » détaille Philippe Martinho, directeur marketing et commercial résidentiel d'Immobel France. « Après avoir ainsi visualisé ses choix, le client reçoit ensuite son devis dématérialisé, enregistré dans son dossier en ligne, accompagné d'un budget et d'un planning. Il ne lui reste plus qu'à valider le projet et passer à la phase d'acquisition et aux étapes administratives, sans rompre le suivi. Un outil complètement pionnier dans le domaine immobilier ! » Enfin, une application prolonge le service en octroyant au client un espace où conserver les documents indispensables relatifs à ses équipements (chaudière, durée de garantie, SAV etc.). Pour les équipes commerciales, c'est également un formidable outil de rapport et d'évaluation du parcours de l'acheteur.



# + PLUS DE CONFORT DURABLE POUR LES PROJETS DE BUREAUX

En matière de bureau comme pour les autres secteurs, Immobil se réfère à des standards élevés et vise des finitions de qualité.



## L'approche Immobil : viser haut

Les maîtres mots de la démarche d'Immobil : luminosité, accessibilité, qualité de vie et de travail. Les localisations sont choisies avec soin, le Groupe se positionne sur les meilleures du marché. Il s'adapte aux nouvelles formes de travail, comme le smart working, en étant le plus flexible possible dans la conception des espaces et en faisant appel à des architectes connus et reconnus internationalement pour l'acuité de leurs propositions. En s'efforçant de favoriser un dialogue rapproché avec les autorités, Immobil met, si possible, également en place une concertation avec le client final en amont, pour un résultat qui convient à leur vision du développement urbanistique des quartiers. Immobil favorise également de plus en plus les rénovations durables et circulaires. À Bruxelles, c'est le cas de la tour Multi, place De Brouckère, ainsi que de la future transformation du siège de Total, rue de la Loi. Un projet de transformation de grande envergure, très ambitieux sur le plan de la circularité et de la durabilité. En France, on peut également citer le projet Saint-Antoine, qui conserve la structure d'un ancien parking parisien.

### COMMERCE 46

**SUPERFICIE :**  
13 550 m<sup>2</sup>

**SITUATION :**  
Quartier européen,  
Bruxelles

**UTILISATION :**  
Bureaux

**ARCHITECTES :**  
Office KGDVS et  
Jaspers-Eyers



Adrien Puylaert, développeur Immobilier

**COMMERCE 46, CONFORT ET TRANSFORMABILITÉ**

« Nous avons signé un bail de location avec ING, qui occupe 100 % de ce bâtiment bruxellois, avant le début du chantier. C'est une grande chance de pouvoir associer le client à la conception et d'adapter le projet à ses besoins - présents et futurs - dans le cadre du permis obtenu. Nous prévoyons d'ailleurs dans les plans un rez-de-chaussée plus facilement adaptable à de futurs usages. Cette transformabilité fait partie des piliers de durabilité que nous appliquons au projet.

Nous étudions différents types d'aménagement et nous assurons qu'ils soient réalisables au niveau des couloirs, de la régularité des façades, des ascenseurs, des sorties de secours etc. Bureaux privés, ou open space, nous imaginons les deux extrêmes et les situations intermédiaires. Tout est conçu pour accueillir les employés dans la meilleure configuration. »

**Bâtiment de bureau vertueux, approche durable****PAS D'ÉNERGIE FOSSILE**

- Géothermie
- Pompes à chaleur et panneaux solaires

**PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

- Faible consommation globale 62,5 kWh/m²/an
- Amélioration de l'enveloppe du bâtiment : résistance thermique (parois, vitrage solaire)

**QUALITÉ DE TRAVAIL OPTIMALE**

- Façades vitrées, 2,70 m de haut sous plafond, maximum de luminosité naturelle
- Jardin et terrasses en intérieur d'îlot accessible pour les utilisateurs

**MOBILITÉ ENCOURAGÉE**

- 70 places de parking vélo minimum
- Métros et transports à deux pas
- Nombre de places de parking réduit sur site pour encourager la mobilité « clean »





## + DES ESPACES ORIENTÉS BIEN-ÊTRE ET DÉTENTE

Au sein du Groupe, les développeurs sont attentifs aux nouveaux besoins de bien-être des habitants, en particulier avec le contexte pandémique. Ainsi, ils s'attachent de plus en plus souvent à réfléchir à des prestations particulières, tournées vers le slow living et l'introduction de plus de végétation et d'activités épanouissantes dans la ville.



### **Key West : agriculture urbaine avec vue sur l'eau**

Le nouveau complexe bruxellois offrira de nombreuses opportunités de loisirs avec son esplanade publique au bord de l'eau du canal et la toiture d'un des bâtiments réservé à l'agriculture urbaine. Un espace sera aussi prévu pour différentes activités de production et autres ateliers.

### **Rueil : une ferme urbaine près de Paris**

Le projet qui réunit 3 immeubles de bureaux possédait à l'origine également une parcelle supplémentaire sur laquelle les équipes d'Immobel France ont choisi de ne pas densifier davantage. Ils ont préféré y prévoir un espace d'agriculture urbaine à destination des usagers de l'immeuble. Un potager ouvert aux invités comme les écoles alentour, où l'on pourra envisager des animations ponctuelles, des moments conviviaux, la visite d'un food truck...



### **River Place : dynamisme et verdure**

Situé au Luxembourg, ce projet combine la douceur de vivre et le dynamisme urbain. Pensé aussi bien pour les jeunes actifs que pour les familles, River Place propose un esprit village dans un cadre authentique, bordé par les rives du cours d'eau l'Alzette. Le projet offre une connexion immédiate au centre-ville, grâce à la gare toute proche, et innove avec la création de jardins et espaces partagés. Il mise également sur la mixité avec une offre d'appartements traditionnels et des logements en co-living.

# LE FONDS SOCIAL IMMOBEL S'ENGAGER AUPRÈS DES CITOYENS

Le Fonds Social ImmoBel réserve 1 % de ses bénéfices nets<sup>1</sup> au soutien des organisations et associations qui œuvrent notamment dans les domaines de la santé, de la culture et de l'inclusion sociale.

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

## S'engager pour une ville plus inclusive

ImmoBel a fait du Fonds un axe prioritaire de son expansion et de son identité. Il a pour vocation de soutenir financièrement des associations et organisations professionnelles actives dans les 3 domaines suivants :

### LA SANTÉ

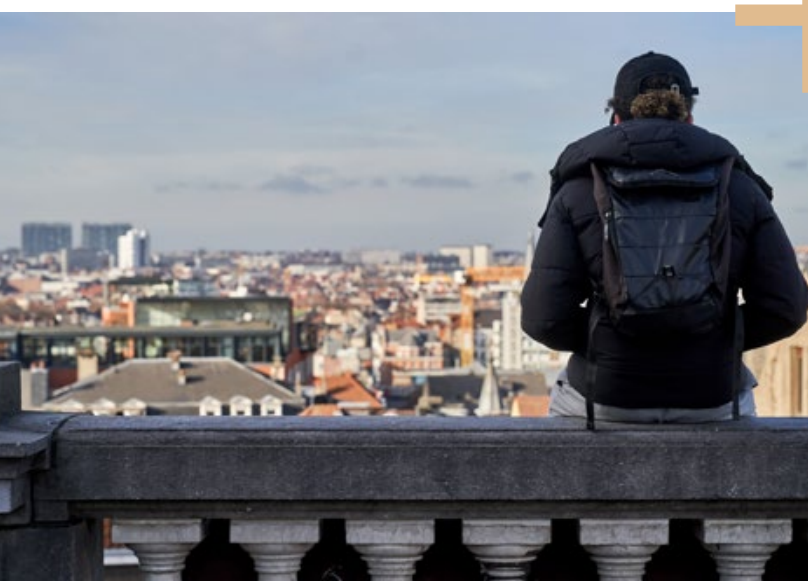
ImmoBel s'engage auprès de la recherche médicale et apporte un soutien financier notamment à Bordet, à Saint-Luc et au Télévie.

### 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 notamment la Chapelle Musicale Reine Elisabeth et le Fonds Quartier Européen.

### 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.



1. Moyenne sur 5 ans.



## La santé

### Fondation Saint-Luc

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

### Les Amis de l'Institut Bordet ASBL

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

### Télévie

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

## La culture

### La Chapelle Musicale Reine Elisabeth

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

### Le Fonds Quartier Européen

Immobel est membre du Fonds Quartier Européen, géré par la Fondation Roi Baudouin. Le Fonds a été créé en 2001 pour améliorer l'image, l'aménagement et le fonctionnement du quartier européen. En 2020, Le Fonds Quartier Européen a terminé les préparations afin d'ouvrir début 2021 « StamEuropa », dans le cadre de l'occupation temporaire d'un bâtiment. Cet endroit abritera une démarche démocratique tournée vers le débat et l'innovation publique. Une partie de sa vocation sera d'expérimenter de nouvelles modalités de relations et d'échanges entre institutions européennes et citoyens européens, entre quartier européen et Bruxellois.

Le Fonds a également fait des études et créé des prototypes pour rendre le quartier plus agréable aux cyclistes. Enfin, le Fonds a lancé des réflexions sur l'impact de la crise du COVID-19 sur le quartier européen.

## L'inclusion sociale<sup>2</sup>

### Calame ASBL

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

### Musique Espérance Belgique Francophone ASBL : projet « ENVOL »

Intégré au cursus scolaire de l'Ecole Saint-Pierre d'Anderlecht, le projet « ENVOL » a installé la pratique artistique au service des apprentissages scolaires, de la créativité et du vivre ensemble. Les ateliers hebdomadaires de musique, contes et arts de la scène sont assurés de la première maternelle à la 6<sup>e</sup> primaire, par des artistes professionnels engagés par l'ASBL.

### TADA ASBL

L'ASBL est un réseau d'apprentissage pour l'émancipation et l'intégration des jeunes socialement vulnérables et de leur entourage. À Bruxelles, TADA coache plus de 1 300 jeunes via ses écoles du week-end et son réseau alumni. Le soutien d'Immobel est alloué à l'école du week-end de Molenbeek.

### Youthstart Belgium VZW

L'association s'occupe de l'inclusion sociale et procure une aide professionnelle aux jeunes à la recherche d'opportunités. Chaque jeune (environ 1 000 par an) bénéficie d'une offre intensive de formation, de monitoring et de mise en relation avec des postes vacants. Les formations sont dispensées par des formateurs YouthStart certifiés, des coachs entrepreneuriaux motivés, possédant de nombreuses connaissances, qui savent comment gagner la confiance des jeunes. Le fil conducteur de ce programme est le développement de l'esprit d'entreprise et de la passion du travail.

### VUB Kinderuniversiteit

La VUB Kinderuniversiteit mène des recherches universitaires à l'échelle de l'enfant en 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> année à Bruxelles. Le soutien permettra aux enfants de se familiariser avec l'université dès leur plus jeune âge et de participer à des ateliers avec des chercheurs impliqués, qui souhaitent partager leur amour des sciences. La VUB Kinderuniversiteit souhaite mettre les enfants en contact avec la science et la recherche, à un stade précoce de leur parcours éducatif afin d'abaisser le seuil des études supérieures.

### D'autres organisations et initiatives soutenues en 2020

- de Duve Institute ASBL,
- Fetus For Life ASBL,
- Kom op tegen Kanker VZW,
- Les plus beaux villages de Wallonie ASBL,
- Gala Liège Aide Haiti ASBL,
- Lutte contre le Sida ASBL,
- Mont des Arts ASBL,
- Quartier Biestebroek ASBL,
- Quartier des Arts ASBL,

... ainsi que les Amis du Cercle Gaulois, l'Ambassade Belgique Luxembourg (sponsoring) et la Fondation Roi Baudouin.

2. Initiatives sous la Fondation Roi Baudouin.

# ACTIVITÉS EN BELGIQUE

Il est indéniable que cette année, l'activité sur le marché belge a connu des conditions difficiles. Toutefois, malgré les circonstances exceptionnelles, le travail efficace et la proactivité des équipes ont permis un certain nombre de belles réalisations.

Début 2020, nous avons vendu et livré à Allianz Benelux l'immeuble Möbius I situé dans le quartier Nord de Bruxelles, qui est devenu le nouveau siège social de la société.

Peu de temps après, avec nos partenaires, nous avons remporté le projet à usage mixte de rénovation des abords de la gare de Bruxelles-Midi et du nouveau siège de la Société Nationale des Chemins de fer belges (SNCF). Ce projet doit contribuer à transformer le quartier en profondeur, en proposant un ensemble de fonctions telles que des commerces, des bureaux, des logements, un hôtel et des espaces publics.

En mars, nous avons acquis 50 % des actions de Brouckère Tower Invest SA, propriétaire de la tour de bureaux Multi à Bruxelles. Également au printemps, nous avons passé un accord stratégique avec ING et conclu un bail de 9 ans pour Commerce 46, un immeuble de bureaux certifié « BREEAM Excellent » dans le quartier européen de Bruxelles.

Si le COVID-19 a impacté notre rythme de vente de mars à mai ainsi que les activités sur les chantiers, il a aussi retardé les processus de délivrance de permis. Toutefois, il a également provoqué des ventes majeures supplémentaires dès le mois de juin, à la fois sur le littoral belge et dans les zones périurbaines chez des acquéreurs désireux d'avoir accès à plus de verdure et d'espace.

Nous avons reçu le feu vert du comité consultatif pour avancer avec Key West, le projet de transformation d'une ancienne zone industrielle près du Canal à Bruxelles. Pour Brouck'R, autre projet pour lequel nous espérons obtenir le permis nécessaire en 2021, nous avons vendu 130 logements étudiants et signé un bail à long terme pour un hôtel de 154 chambres.

Le département Landbanking a diversifié et restructuré ses activités en vue de développer des projets de logement dans des zones péri-urbaines. Ce nouveau positionnement explique le nouveau nom donné au département : « Immobel Home ».

En novembre, nous avons vendu une résidence pour seniors dans le cadre du projet Vaartkom à Louvain à une société gérée par Swiss Life Asset Management.

Enfin, juste avant les fêtes de fin d'année, nous avons acquis des bâtiments et des terrains à Bruxelles auprès du groupe français Total, dans le cadre d'un ambitieux projet de redéveloppement qui appliquera le principe de circularité. Le redéveloppement du siège social a été proposé en tant qu'actif d'introduction pour le tout nouveau Immobel BeLux Office Development Fund.

## Analyse de marché<sup>1</sup>

### Marché résidentiel

- En 2020, le prix des logements en Belgique a continué de grimper pour atteindre un record médian de 250 000 EUR au troisième trimestre. Le prix médian des appartements a augmenté, la valeur de transaction médiane s'élevant à 205 000 EUR.
- En 2020, la Belgique compte 5,577 millions de logements. L'an dernier, le nombre de logements a augmenté de 62 684. C'est en Région bruxelloise et en Flandre que l'activité de développement a augmenté le plus.
- Les nouveaux développements en Belgique, notamment dans les villes, concernent presque exclusivement les appartements. À Bruxelles, 8 191 nouveaux appartements ont été achevés l'an dernier.

### Marché des bureaux

- Avec 272 000 m<sup>2</sup>, la prise d'occupation des bureaux à Bruxelles était faible en 2020 en raison du report des décisions d'occupation et des inquiétudes liées à la pandémie.
- Dans les régions, elle a atteint la même année 311 000 m<sup>2</sup>, encouragée par la forte activité du secteur public sur les marchés wallons.
- Les investisseurs ont conclu des opérations de CRE en Belgique pour plus de EUR 6 milliards, ce qui représente une hausse de 20 % par rapport à l'année précédente et l'un des volumes d'investissement annuels les plus élevés enregistrés en Belgique.

### Lotissement

- La part des appartements dans l'ensemble du parc de logements est passée de 19 % en 2001 à 27 % en 2020.
- 62 030 permis pour de nouvelles unités ont été délivrés en 2020, dont 65 % pour des maisons et 35 % pour des appartements. Il s'agit là d'une baisse de 3 % pour les maisons et de 9 % pour les appartements par rapport à la même période en 2019.
- L'incidence foncière à Bruxelles peut être supérieure à 2 500 EUR/m<sup>2</sup> dans les endroits convoités à forte valeur de sortie, comme le Châtelain, le Sablon ou l'avenue de Tervueren.

1. Source : CBRE, au 31 décembre 2020.



VOIR LES FICHES PROJETS DÉTAILLÉES SUR  
[HTTP://IMMOBELGROUP.COM/FR/PROJETS-IMMOBILIERS](http://IMMOBELGROUP.COM/FR/PROJETS-IMMOBILIERS)





## Aperçu des projets

Nom	Superficie (m <sup>2</sup> )	Situation	Utilisation	Période de construction	Quote-part Immobil
Slachthuissite	240 000	Anvers	Résidentiel	Q3 2021 / 2030+	30 %
SNCB	200 000	Bruxelles	Mixte	Q1 2023 / Q2 2034	40 %
Universalis Park 3	100 000	Bruxelles	Mixte	Q4 2025 / Q4 2030	50 %
Cours Saint-Michel	84 200	Bruxelles	Mixte	Q1 2023 / Q1 2026	50 %
Centre Monnaie	62 121	Bruxelles	Mixte	Q3 2022 / Q2 2025	50 %
Key West	61 300	Bruxelles	Mixte	Q2 2021 / Q1 2028	50 %
Möbius	60 000	Bruxelles	Bureaux	Möbius I : Q4 2017 / Q1 2020 Möbius II : Q2 2019 / Q2 2021	100 % Möbius I 50 % Möbius II
Panorama	58 100	Bruxelles	Mixte	Q3 2021 / Q1 2027	40 %
Multi	45 755	Bruxelles	Bureaux	Q1 2019 / Q1 2022	50 %
Lebeau	42 100	Bruxelles	Mixte	Q1 2022 / Q1 2025	100 %
Brouck'R	41 000	Bruxelles	Mixte	Q4 2021 / Q1 2025	50 %
Theodore	40 000	Bruxelles	Mixte	Q3 2021 / Q3 2025	50 %
O'Sea (phase 3)	33 600	Ostende	Résidentiel	Q2 2022 / Q1 2027	100 %
Wonen aan het groen	32 847	Tielt	Résidentiel	Q3 2022 / Q4 2024	100 %
Ilôt Saint-Roch	31 500	Nivelles	Résidentiel	Q3 2021 / Q3 2023	100 %
Ernest (phase 2)	26 600	Bruxelles	Mixte	Q3 2017 / Q3 2020	50 %
Total	26 000	Bruxelles	Bureaux	Q4 2022 / Q4 2024	100 %
O'Sea (phase 2)	24 000	Ostende	Mixte	Q3 2019 / Q4 2022	100 %
Lalys	23 400	Astene	Résidentiel	Q3 2020 / Q2 2024	100 %
Cala	20 098	Liège	Bureaux	Q3 2018 / Q4 2020	30 %
Plateau d'Erpent	19 297	Erpent	Résidentiel	Q2 2018 / Q4 2022	50 %
Commerce 46	13 550	Bruxelles	Bureaux	Q2 2020 / Q3 2022	100 %
Parc Seny	13 200	Bruxelles	Résidentiel	Q4 2017 / Q1 2020	100 %
Domaine du Fort	12 739	Barchon	Résidentiel	Q3 2020 / Q2 2025	100 %
The Woods	9 861	Hoeilaart	Bureaux	Q4 2020 / Q1 2021	100 %
Les Cinq Sapins	8 800	Wavre	Résidentiel	Q1 2019 / Q1 2026	100 %
Royal Louise	8 000	Bruxelles	Résidentiel	Q4 2017 / Q1 2021	100 %
Greenhill Park	6 440	Bruxelles	Résidentiel	Q3 2017 / Q2 2020	100 %
Crown	5 500	Knokke	Résidentiel	Q2 2020 / Q4 2022	50 %

706 000 m<sup>2</sup>

TOTAL DU PORTEFEUILLE BELGE  
(HORS LOTISSEMENT)

8 520

UNITÉS RÉSIDENTIELLES<sup>2</sup>

225 000 m<sup>2</sup>

DE BUREAUX

290 ha

DE STOCK DE LOTISSEMENT

2. Toutes les unités résidentielles, sans tenir compte de la quote part d'Immobilier dans les projets respectifs.

# ACTIVITÉS EN FRANCE

Comme pour les autres promoteurs immobiliers en France, 2020 a été une année difficile pour nous, en raison des retards liés au COVID-19, mais aussi à cause du ralentissement des administrations dû aux élections municipales et à leur report.

En 2020, après l'acquisition de Nafilyan & Partners, la société a changé de nom pour s'appeler désormais Immo France. Depuis le rachat, les équipes travaillent sur un certain nombre d'initiatives visant à soutenir et à s'approprier leur nouvelle marque. Nous avons introduit de nouveaux processus organisationnels, optimisé et fusionné les méthodes de travail existantes (par exemple, entre les secteurs d'activités résidentielles et de bureaux) et mis en place une nouvelle équipe de direction pour accompagner la mise en œuvre du business plan.

Nous avons reçu un certain nombre de permis de construire pour des projets de bureaux majeurs : Saint-Antoine dans le quartier du Marais, un ancien parking transformé en bureaux modernes, et Montrouge, un projet de bureaux à plusieurs étages sur le périphérique parisien. Immo France a également obtenu le premier permis de construire de la ZAC d'Aubervilliers Fort pour 280 appartements.

À l'automne, nous avons digitalisé les processus administratifs avec les clients pour rendre les échanges et la signature des contrats plus efficaces. Nous avons également développé un outil numérique (un configurateur) permettant aux clients de choisir leurs éléments de décoration d'intérieur, dont le lancement est prévu en 2021.

## 223 000 m<sup>2</sup>

TOTAL DU PORTEFEUILLE FRANÇAIS

## 5 701

UNITÉS RÉSIDENTIELLES<sup>1</sup>

## 44 000 m<sup>2</sup>

DE BUREAUX

1. Toutes les unités résidentielles, sans tenir compte de la quote part d'Immo France dans les projets respectifs.

## Aperçu des projets

Nom	Superficie (m <sup>2</sup> )	Situation	Utilisation	Période de construction	Quote-part Immo France
Rueil-Malmaison	28 500	Rueil-Malmaison	Mixte	Q3 2022 / Q4 2024	100 %
Aubervilliers Fort Ilot A	18 084	Aubervilliers	Résidentiel	Q2 2021 / Q1 2024	50 %
Le Domaine de Monthléry	17 167	Monthléry	Résidentiel	Q4 2016 / Q1 2019	100 %
Les Terrasses de la Marne	13 041	Vaires-sur-Marne	Résidentiel	Q4 2017 / Q4 2020	50 %
Golf	12 995	Bussy-Saint-Georges	Résidentiel	Q4 2021 / Q4 2023	100 %
1 / 27 rue Chateaubriand	12 570	Savigny-sur-Orge	Résidentiel	Q4 2021 / Q4 2023	100 %
Créteil	10 665	Créteil	Résidentiel	2022 / 2024	26 %
Esprit Ville	9 686	Chelles	Résidentiel	Q3 2018 / Q3 2021	100 %
Paris 14 / Montrouge	9 010	Paris	Bureaux	Q4 2021 / Q2 2023	100 %
Ch des Poutils / Route D'Orléans	8 851	Monthléry	Résidentiel	A déterminer	100 %
Aubervilliers Fort Ilot B	8 561	Aubervilliers	Résidentiel	Q4 2021 / Q4 2023	50 %
Esprit Verde	6 949	Bessancourt	Résidentiel	Q1 2020 / Q4 2022	50 %
Les Notes Florales	6 181	Combs-La-Ville	Résidentiel	Q4 2017 / Q4 2020	60 %
Le Conti	6 090	Le Plessis-Trevise	Résidentiel	Q3 2018 / Q2 2021	100 %
L'Aquila	5 879	La Garenne-Colombes	Résidentiel	Q2 2019 / Q2 2022	100 %
Les Terrasses du Canal	5 824	Aubervilliers	Résidentiel	Q4 2018 / Q2 2021	50 %
Saint-Antoine	5 713	Paris	Mixte	Q3 2021 / Q2 2023	100 %
Buttes Chaumont / Crimée	5 420	Paris	Mixte	Q4 2021 / Q4 2023	100 %
Angle JJ Rousseau - Tivoli	5 390	Houilles	Résidentiel	A déterminer	50 %
Cœur Village	5 229	Saint-Arnoult-en-Yvelines	Résidentiel	Q2 2017 / Q3 2020	100 %
Le Clos Mazarine	5 193	Paris	Résidentiel	Q2 2021 / Q2 2023	100 %
Les Jardins d'Elisabeth	4 952	Aubergenville	Résidentiel	Q3 2019 / Q4 2021	100 %
Richelieu	4 839	Richelieu	Bureaux	Q3 2022 / Q3 2024	10 %
Horizon Nature	4 806	Montévrain	Résidentiel	Q3 2021 / Q2 2023	100 %
Le Fleurilege	4 685	Croissy-sur-Seine	Résidentiel	Q4 2018 / Q2 2021	46 %
Hélios	4 664	Drancy	Résidentiel	Q1 2019 / Q4 2021	100 %





Nom	Superficie (m <sup>2</sup> )	Situation	Utilisation	Période de construction	Quote-part Immobil
Othis	4 414	Othis	Résidentiel	A déterminer	100 %
Les Terrasses de l'Orge	3 849	Epinau-Sur-Orge	Résidentiel	Q3 2020 / Q2 2022	50 %
Villa Hurteaux	3 638	Franconville	Résidentiel	Q4 2017 / Q1 2020	90 %
Le Belair	3 402	Bezons	Résidentiel	Q3 2018 / Q1 2021	100 %
Villa Colomba	3 264	Charenton-le-Pont	Résidentiel	Q2 2018 / Q1 2022	51 %
Romainville	2 975	Romainville	Résidentiel	A déterminer	100 %
32 rue Saint Léger	2 968	Saint-Germain-en-Laye	Résidentiel	Q1 2021 / Q1 2023	100 %
Les Terrasses de Montmagny	2 879	Montmagny	Résidentiel	Q2 2019 / Q2 2022	100 %
11 rue du Murget	2 772	Bougival	Résidentiel	Q1 2022 / Q1 2024	100 %
Villa du Petit Bois	2 712	Eaubonne	Résidentiel	Q3 2020 / Q2 2022	100 %
Bella Sylva	2 511	Bois d'Arcy	Résidentiel	Q1 2018 / Q1 2020	100 %
Le Wilson	2 039	Romainville	Résidentiel	Q4 2017 / Q1 2020	100 %
Cœur Saint-Ambroise	1 674	Paris	Mixte	Q2 2018 / Q4 2020	100 %
Carré Royal	1 323	Saint-Germain-en-Laye	Résidentiel	Q4 2017 / Q1 2020	100 %
Cœur Meudon	1 263	Meudon	Résidentiel	Q3 2018 / Q4 2020	100 %



## Analyse de marché<sup>2</sup>

### Marché résidentiel

- Le prix des logements a continué de grimper au Q3 2020, augmentant de 5,0 % par rapport à l'année précédente.
- Le prix des appartements d'occasion à Paris a dépassé les 10 860 EUR/m<sup>2</sup> en octobre.
- Alors que le nombre de permis résidentiels délivrés a diminué, le Q3 a enregistré une forte hausse par rapport au début de l'année.

### Marché des bureaux

- En 2020, le marché parisien des bureaux comptabilisait 1,32 million de m<sup>2</sup> de prise d'occupation.
- Les surfaces modérées inférieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont été les plus résilientes en termes de demande tout au long de l'année.
- En 2020, l'investissement de bureaux en France s'élevait à EUR 18,274 milliards.

2. Source : CBRE, au 31 décembre 2020.

VOIR LES FICHES PROJETS DÉTAILLÉES SUR  
[HTTP://IMMOBELGROUP.COM/FR/PROJETS-IMMOBILIERS](http://IMMOBELGROUP.COM/FR/PROJETS-IMMOBILIERS)

# ACTIVITÉS AU LUXEMBOURG

Bien que le COVID-19 ait également marqué l'organisation luxembourgeoise, ImmoBel Luxembourg a profité de cette année pour ajouter un certain nombre d'acquisitions intéressantes au portefeuille, investissant ainsi dans l'avenir.

En mai, nous avons obtenu l'exclusivité pour un nouveau projet de quelque 23 000 m<sup>2</sup>, « cradle to cradle », dans un emplacement de choix à Luxembourg. Le mois suivant, nous avons acquis un projet rue du Canal à Esch-sur-Alzette, pour un bâtiment classé d'environ 6 000 m<sup>2</sup> que nous allons partiellement rénover, agrandir et réaménager en 73 logements et +/- 300 m<sup>2</sup> de services.

Nous avons également finalisé l'acquisition du projet River Place à Dommeldange, un programme mixte de +/- 8 000 m<sup>2</sup> dont l'objectif est la création d'unités de co-living.

En été, nous avons signé une convention sous conditions suspensives dans le cadre d'un partenariat à 50 / 50 avec BPI Real Estate pour la vente de 100 % des parts de deux sociétés détenant plusieurs parcelles de terrain dans le quartier Schoettermaral au Kirchberg (Luxembourg), en vue de développer un projet résidentiel d'environ 22 500 m<sup>2</sup>.

Enfin, en octobre, notre équipe a signé une convention pour l'acquisition de 100 % des parts d'une société propriétaire de Scorpio, un immeuble de bureaux d'environ 3 700 m<sup>2</sup> au cœur de Gasperich destiné à être entièrement rénové.

Par ailleurs, nous avons bien avancé sur les projets en cours. Les travaux d'assainissement de Polvermillen sont terminés. Infinity Living, notre première tour résidentielle, est presque prête à être livrée à ses 165 habitants. Nous avons également préparé le lancement du projet Nova, situé en plein centre, sur la place de l'Étoile. Ces anciens locaux de bureaux seront entièrement transformés en un immeuble de bureaux moderne.



## Analyse de marché<sup>1</sup>

### Marché résidentiel

- Une dynamique économique et démographique favorable a contribué à faire grimper le prix des appartements au Luxembourg à 7 363 EUR/m<sup>2</sup> au Q3 2020, ce qui constitue une hausse de 10,6 % par rapport à l'année précédente.
- Les appartements neufs dans la ville de Luxembourg peuvent être vendus à un prix supérieur à 13 000 EUR/m<sup>2</sup>.
- Alors que la ville devient chère et très peuplée, les gens se tournent de plus en plus vers les zones décentralisées et périphériques pour des valeurs plus accommodantes.

### Marché des bureaux

- En 2020, le Luxembourg a une nouvelle fois démontré la solidité de ses fondamentaux en dépassant la plupart des marchés européens en termes d'indicateurs clés, la prise d'occupation y approchant les 350 000 m<sup>2</sup>.
- L'État luxembourgeois a été très actif dans les quartiers centraux et périphériques, enregistrant 50 000 m<sup>2</sup> de prélocations dans le quartier de la Gare et louant souvent les plus grands espaces vacants restants sur des marchés majeurs.
- L'investissement total de CRE au Luxembourg s'élevait à plus de EUR 1,6 milliard en 2020 suite à l'arrivée de nouveaux investisseurs institutionnels.

1. Source : CBRE, au 31 décembre 2020.



VOIR LES FICHES PROJETS DÉTAILLÉES SUR  
[HTTP://IMMOBELGROUP.COM/FR/PROJETS-IMMOBILIERS](http://IMMOBELGROUP.COM/FR/PROJETS-IMMOBILIERS)





## Aperçu des projets

Nom	Superficie (m <sup>2</sup> )	Situation	Utilisation	Période de construction	Quote-part Immobilier
Infinity	33 300	Luxembourg	Mixte	Working & Shopping : 100 % Q4 2017 / Q4 2019 Living : Q4 2017 / Q1 2021	
Polvermillen	27 022	Luxembourg	Mixte	Q3 2022 / Q2 2025	100 %
Laangfur	25 500	Luxembourg	Mixte	Q2 2026 / Q1 2030	100 %
Kiem	23 300	Luxembourg	Mixte	Q3 2022 / Q4 2024	70 %
Schoettermarial	22 430	Luxembourg	Mixte	Q3 2027 / Q3 2029	50 %
Mamer	13 800	Mamer	Résidentiel	Q3 2022 / Q2 2024	100 %
Livingstone - Lot2a	13 660	Luxembourg	Mixte	Q3 2018 / Q1 2021	33 %
Livingstone - Lot1	12 683	Luxembourg	Mixte	Q3 2020 / Q2 2023	33 %
Rue de Hollerich	11 500	Luxembourg	Mixte	Q4 2023 / Q4 2025	100 %
Livingstone - Lot2b	9 697	Luxembourg	Mixte	Q4 2018 / Q2 2021	33 %
River Place	7 891	Luxembourg	Mixte	Q2 2022 / Q2 2024	100 %
Canal 44	6 234	Esch-sur-Alzette	Mixte	Q2 2022 / Q2 2024	100 %
Thomas	5 567	Strassen	Bureaux	Q3 2027 / Q1 2029	100 %
Nova	4 200	Luxembourg	Bureaux	Q1 2021 / Q4 2022	100 %
Scorpio	3 693	Luxembourg	Bureaux	Q4 2025 / Q2 2027	100 %

# 1 826

UNITÉS RÉSIDENTIELLES<sup>2</sup>  
(Y COMPRIS 263 POUR EDEN)

# 30 120 m<sup>2</sup>

DE BUREAUX

# 12 800 m<sup>2</sup>

DE COMMERCES

2. Toutes les unités résidentielles, sans tenir compte de la quote part d'Immobilier dans les projets respectifs.

# ACTIVITÉS EN POLOGNE

Par rapport à d'autres pays où nous déployons nos activités, l'impact du COVID-19 sur les travaux de construction et les activités commerciales a été assez limité en Pologne.

En 2020, nous avons réalisé la première des deux phases de notre projet Granary Island à Gdansk, un exemple typique de l'expertise d'Immobel dans le domaine de la redynamisation des centres-villes. Le projet mixte, comprenant plus de 700 unités résidentielles, une aire de restauration, un espace commercial et deux hôtels, a été récompensé par le prestigieux prix MIPIM dans la catégorie Meilleur Projet Urbain. Le jury a salué la contribution du projet visant à offrir de meilleures conditions de vie, à améliorer l'inclusion sociale, à accroître la croissance économique et à inventer la ville de demain, dans laquelle l'Humain est au centre de tout.

En ce qui concerne la phase 2 de Granary, dont nous avons commencé les travaux de construction en 2020, Immobel Pologne a vendu environ 160 appartements.

La construction de Central Point, une tour de bureaux de 21 étages à Varsovie, est en bonne voie. Nous avons signé les premiers contrats de location en 2020. Les premiers locataires emménageront à l'automne 2021.



## Aperçu des projets

Nom	Superficie (m <sup>2</sup> )	Situation	Utilisation	Période de construction	Quote-part Immobel
Granary Island	75 633	Gdansk	Mixte	Phase 1: Q1 2017 / Q4 2019  Phase 2: Q4 2020 / Q4 2023	90 %
Central Point	19 100	Varsovie	Bureaux	Q2 2018 / Q2 2021	50 %



VOIR LES FICHES PROJETS DÉTAILLÉES SUR  
[HTTP://IMMOBELGROUP.COM/FR/PROJETS-IMMOBILIERS](http://IMMOBELGROUP.COM/FR/PROJETS-IMMOBILIERS)





GRANARY ISLAND  
POLOGNE



## Analyse de marché<sup>1</sup>

### Marché résidentiel

- En Pologne, le prix des logements au Q3 2020 était supérieur de 14 % à celui enregistré durant la même période l'année précédente.
- Le prix de vente moyen des appartements était de 4 987 PLN/m<sup>2</sup> au Q3 2020.
- Plus de 84 % des occupants sont propriétaires de leur logement en Pologne, ce qui est bien supérieur à la moyenne européenne.

### Marché des bureaux

- Le marché des bureaux à Varsovie est de loin le plus important de Pologne, représentant la moitié du parc de bureaux modernes du pays, avec 5,8 millions de m<sup>2</sup>.
- Le taux de vacance a augmenté au cours des derniers trimestres, principalement en raison des nouvelles livraisons qui ont fait l'objet de prélocactions à 66 % d'occupation en moyenne.
- Le volume d'investissement CRE en Pologne était d'environ EUR 5,08 milliards en 2020, dont près de EUR 2,8 milliards investis sur le marché des bureaux.

1. Source : CBRE, au 31 décembre 2020.

80 000 m<sup>2</sup>

TOTAL DU PORTEFEUILLE POLONAIS

552

UNITÉS RÉSIDENTIELLES<sup>2</sup>

14 000 m<sup>2</sup>

DE BUREAUX

2. Toutes les unités résidentielles, sans tenir compte de la quote part d'Immobel dans les projets respectifs.

# ACTIVITÉS EN ALLEMAGNE

En Allemagne, nous restons concentrés sur les grandes villes. En 2020, nous avons progressé sur un certain nombre de projets, dans la perspective d'avancées majeures en 2021.

S'agissant de notre projet Eden<sup>1</sup> à Francfort, l'équipe a terminé les travaux structurels du bâtiment et enregistre déjà un bon démarrage commercial. Les appartements de cette tour résidentielle à la façade végétalisée sont très appréciés des jeunes cadres de la ville. Fin 2020, nous avons vendu près de la moitié des 263 unités.

1. Projet mené par ImmoBel Luxembourg.

## Analyse de marché<sup>2</sup>

### Marché résidentiel

- Les prix de l'immobilier résidentiel en Allemagne ont connu l'une des hausses les plus rapides d'Europe depuis 2010, notamment en raison d'un grave déséquilibre dans le secteur du logement qui a vu la demande dépasser l'offre.
- 49 % des personnes louent leur logement, ce taux constituant le deuxième le plus élevé d'Europe.
- Une enquête réalisée auprès des locataires par le gouvernement allemand en 2018/2019 fait état de loyers résidentiels bruts moyens de 7,9 EUR/m<sup>2</sup>/mois. Hambourg affichait les loyers les plus élevés avec 10,4 EUR/m<sup>2</sup>/mois, devant Munich (9 EUR/m<sup>2</sup>/mois) et Berlin (8,8 EUR/m<sup>2</sup>/mois).

### Marché des bureaux

- En 2020, les plus grands marchés de bureaux d'Allemagne en termes d'activité ont été Berlin et Munich, avec respectivement 660 000 m<sup>2</sup> et 558 500 m<sup>2</sup> de prise d'occupation.
- Malgré l'incertitude qui règne sur les marchés de bureaux, les loyers moyens pondérés ont augmenté ou sont restés stables, et la vacance n'a que légèrement augmenté de 50 pb à 3,9 % sur les 5 premiers marchés allemands.
- En 2020, le marché allemand de l'investissement immobilier de bureaux a enregistré l'un des meilleurs résultats de ces dernières années avec EUR 26,7 milliards investis tout au long de l'année.

2. Source : CBRE, au 31 décembre 2020.



### EDEN

**SUPERFICIE TOTALE :**  
20 000 m<sup>2</sup>

**SITUATION :**  
Francfort

**UTILISATION :**  
Résidentiel

**PÉRIODE DE CONSTRUCTION :**  
Q3 2019 / Q1 2022

**QUOTE-PART IMMOBEL :**  
90 %



VOIR LA FICHE DÉTAILLÉE SUR  
[HTTP://IMMOBELGROUP.COM/FR/PROJETS-IMMOBILIERS](http://IMMOBELGROUP.COM/FR/PROJETS-IMMOBILIERS)

# ACTIVITÉS EN ESPAGNE



Les travaux de conception pour l'hôtel cinq étoiles et les unités résidentielles (villas, maisons mitoyennes et appartements) du projet Four Seasons à Marbella sont terminés et donnent une idée concrète de ce que la station offrira à ses habitants. ImmoBel Espagne attend les permis de construire pour le projet. Le début de la construction est prévu pour le deuxième trimestre 2022.

## FOUR SEASONS MARBELLA RESORT

**SURFACE DE CONSTRUCTION :**  
78 000 m<sup>2</sup>

**SITUATION :**  
Marbella

**UTILISATION :**  
Leisure

**PÉRIODE DE CONSTRUCTION :**  
Q2 2022 / Q4 2025

**QUOTE-PART IMMOBEL :**  
50 %



**+** VOIR LA FICHE DÉTAILLÉE SUR  
[HTTP://IMMOBELGROUP.COM/FR/PROJETS-IMMOBILIERS](http://immoBelgroup.com/fr/projets-immobiliers)



# ANALYSES DE MARCHÉ

## BELGIQUE

### I. Marché résidentiel en Belgique

#### A. Bruxelles

Le marché résidentiel en région bruxelloise connaît un boom depuis quelque temps. Une démographie favorable et une réponse lente aux besoins en logement ont contribué à cette tendance régulière. À l'instar des prix de vente, les loyers sont en hausse sur le long terme en Région bruxelloise. Ils se sont quelque peu stabilisés vers 2011, mais ont montré dernièrement des signes d'augmentation. La diversité des types d'unités est en hausse, notamment le co-logement, les investisseurs institutionnels s'intéressant de plus en plus au potentiel locatif de l'immobilier résidentiel bruxellois. Les nouveaux développements peuvent se vendre jusqu'à 6 000 €/m<sup>2</sup>, voire plus encore pour les biens de luxe.

#### B. Population

La Belgique comptait 11,492 millions d'habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Cette augmentation de 0,54 % par rapport à l'année précédente suit une tendance à la hausse régulière de la démographie dont la moyenne annuelle était de 0,59 % au cours de la dernière décennie. La Région bruxelloise a, de loin, connu la croissance la plus rapide des trois régions, avec une croissance annuelle moyenne de 1,1 % contre 0,59 % en Flandre et 0,41 % en Wallonie au cours de la dernière décennie. Le Bureau fédéral du Plan prévoit une croissance de 50 000 (0,44 %) par an, ralentissant progressivement pour atteindre les 30 000 (0,22 %). Bien que plus lente que durant les années frénétiques du milieu des années 2000, cette prévision reste positive. L'évolution au cours de l'année 2020 constitue une exception majeure aux tendances passées. Une révision des prévisions intervenue cet été prévoit un changement de 0,15 % seulement (16 900), dans la mesure où la pandémie de COVID-19 a fortement entravé les mouvements internationaux.

La Belgique comptait 4,989 millions de ménages privés au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Ce nombre a augmenté d'environ 0,7 % en un an, soit de 31 700 unités, pour atteindre un total de 4,989 millions. Cela donne une moyenne de 2,3 personnes par ménage. Le Bureau fédéral du Plan prévoit également l'apparition de nouveaux ménages. La tendance globale suit celle de la population. La croissance devrait être forte au début des années 2020 avant de ralentir tout en restant solide. Concernant les types de ménages, les foyers d'une personne continueront à mener l'expansion, tandis que le nombre de cohabitants avec et sans enfants et de parents célibataires augmentera. Le nombre de ménages mariés et avec enfants continuera de décliner, tandis que les personnes mariées sans enfants renvoient une image contrastée, même si leur nombre finira lui aussi par diminuer.

#### C. Parc de logements

La Belgique comptait 5,577 millions de logements en 2020. L'année dernière, le nombre de logements a augmenté de 62 684. La Région bruxelloise et la Flandre ont enregistré la plus forte hausse d'activité de développement. Les

développements neufs, dominés par les appartements, interviennent souvent au détriment des maisons traditionnelles, car l'espace disponible se raréfie, notamment en milieu urbain. À Bruxelles, 8191 nouveaux appartements ont été achevés en 2020.

## **D. Prix de l'immobilier**

Les prix **médians** du logement en Belgique ont suivi une tendance stable à la hausse. En 2020, le prix des maisons a continué de grimper pour atteindre un prix médian de 250 000 euros au troisième trimestre, ce qui représente la valeur la plus élevée atteinte à ce jour. Le prix médian des appartements a augmenté, le montant de la transaction s'établissant à 205 000 euros au troisième trimestre 2020. La Région de Bruxelles-Capitale est la région la plus chère, avec des prix médians pour des maisons et des appartements de respectivement 450 000 euros et 230 000 euros au troisième trimestre 2020.

## **E. Nouvelles constructions**

Les constructions neuves sont généralement plus petites et de meilleure qualité que les unités existantes. Les prix de sortie des appartements neufs traditionnels à Bruxelles varient de 2500 €/m<sup>2</sup> côté ouest de la région à 6000 €/m<sup>2</sup> dans le centre-ville et le corridor Louise, avec des chiffres encore plus élevés pour les projets luxueux. À Anvers, les valeurs de sortie vont de 2 500 €/m<sup>2</sup> à 4 000 €/m<sup>2</sup>, voire à plus de 5 000 €/m<sup>2</sup> dans certaines nouvelles tours. À Gand, les nouveaux appartements du centre-ville sont commercialisés à 5 000 €/m<sup>2</sup>.

# **II. Marché des bureaux en Belgique**

## **A. Bruxelles**

En 2020, la prise d'occupation des bureaux à Bruxelles était faible, avec un total de 272 000 m<sup>2</sup>, ce qui représente une baisse de 50 % par rapport à l'année précédente. La faiblesse de la demande est principalement due à l'incertitude actuelle liée à la pandémie mondiale de COVID-19. Même s'il est encore trop tôt pour tirer des conclusions définitives sur l'impact de la crise, les occupants réévaluent leurs stratégies immobilières. Dans l'ensemble, les marchés de quartier d'affaires et les espaces de catégorie A continuent d'attirer la demande.

## **B. Régions**

Malgré les difficultés du marché dues à la pandémie, la prise d'occupation des bureaux à l'échelle régionale était élevée en 2020 avec 311 000 m<sup>2</sup>, 2020 étant la cinquième année consécutive à enregistrer une prise d'occupation supérieure à 300 000 m<sup>2</sup>. Les marchés wallons se sont particulièrement bien portés, puisqu'ils représentent près de la moitié de la prise d'occupation régionale générée par les nombreuses transactions de prélocation dans le secteur public national. À Namur, notamment, la prise d'occupation a enregistré un record de 80 600 m<sup>2</sup>. Les marchés flamands, et plus particulièrement à Anvers et à Gand, ont affiché de belles performances, avec respectivement 74 891 et 38 700 m<sup>2</sup> de prise d'occupation. Néanmoins, la demande dans les régions flamandes a pâti en 2020 du manque d'espace de qualité disponible.

## **C. Demande**

Fait inhabituel, la demande de bureaux a été plus élevée en 2020 sur les marchés régionaux que sur le marché bruxellois, avec respectivement 311 000 et 272 300 m<sup>2</sup>. En 2020, la prise d'occupation de bureaux en Belgique a atteint au total 583 300 m<sup>2</sup>. Ce résultat modéré s'explique en partie par le fait que de nombreux locataires ont reporté leurs plans d'occupation à long terme et privilégié d'autres solutions (immédiates), dans un contexte où ils doivent faire face aux restrictions liées au COVID-19 et gérer les conséquences à long terme pour leur entreprise. Le risque lié au coworking mis en lumière durant la crise sanitaire a conduit à des transactions plus modestes et à la diversification des opérateurs.

## D. Taux de vacance

Avec 7,57 %, le taux de vacance moyen sur le marché bruxellois est en légère hausse par rapport à l'année précédente. Néanmoins, les vides sur les marchés des quartiers d'affaires restent serrés, surtout compte tenu des retards de construction en 2020. Sur les marchés régionaux, on déplore un manque chronique d'espaces de qualité disponibles. Les projets spéculatifs ont atteint un taux d'occupation stabilisé et le pipeline immédiat est faible. Ces nouveaux développements spéculatifs limités et une demande forte ont exercé une pression à la baisse sur le parc existant. Les grands marchés wallons tels que Namur et Liège sont confrontés à des contraintes encore plus importantes, avec des espaces de qualité disponibles extrêmement limités et presque aucun nouveau développement spéculatif pour soulager cette pression, ce qui maintient la vacance à un niveau faible. Les espaces de catégorie A facilement disponibles sont limités sur tous les sous-marchés.

## E. Développement

Après rééquilibrage, la surface de bureaux achevés à Bruxelles se chiffrait à 180 000 m<sup>2</sup> en 2020, certains projets étant repoussés à 2021 et 2022. Avec plus de 450 000 m<sup>2</sup>, Bruxelles présente un pipeline de développement solide à l'horizon 2021, même si plus de 64 % de cette surface sont déjà pris en compte. Les projets les plus grands sont prévus dans le quartier Nord et le centre, le marché cherchant à se réinventer vis-à-vis de l'occupant moderne. Dans les régions, un important pipeline de projets a été constitué, notamment sur des marchés comme Anvers et Gand. Cependant, sur certains marchés régionaux plus petits, les promoteurs hésitent encore à prendre des risques, Malines étant le meilleur exemple. Et avec l'incertitude supplémentaire liée à la crise de coronavirus, le financement de grands projets devrait devenir plus compliqué, ce qui limitera davantage l'offre future, notamment sur ces marchés.

## F. Locations

Le montant des loyers des emplacements de qualité sur le marché bruxellois est resté à 315 €/m<sup>2</sup>/an en 2020. De solides prélocations ont fait grimper ce type de loyer à 280 €/m<sup>2</sup>/an dans le quartier Nord et à 275 €/m<sup>2</sup>/an au centre-ville. Les marchés régionaux bénéficiant de nouvelles constructions audacieuses connaissent de nouveaux pics en matière de locations. Les loyers des emplacements de qualité ont légèrement augmenté à 160 €/m<sup>2</sup>/an à Gand et à 155 €/m<sup>2</sup>/an à Malines. En Wallonie, ces mêmes loyers ont augmenté pour atteindre 165 €/m<sup>2</sup>/an. Les loyers des emplacements de qualité à Anvers et à Liège sont restés inchangés, respectivement à 170 €/m<sup>2</sup>/an et à 160 €/m<sup>2</sup>/an. Une augmentation des loyers des emplacements de qualité est constatée dans les quartiers avec peu de projets de création de nouveaux espaces.

## G. Investissements

En 2020, les investisseurs ont conclu des transactions CRE en Belgique pour plus de 6 milliards d'euros. Il s'agit d'une hausse de 20 % par rapport à l'année précédente et de l'un des volumes d'investissement les plus élevés enregistrés sur le marché immobilier belge, la Belgique ayant surperformé sur la plupart des marchés européens. Les bureaux bruxellois représentaient 50 % du volume total, un pourcentage qui cadre avec l'évolution historique, bien qu'il soit élevé en termes de volume à près de 3 milliards d'euros. Même si des investisseurs opportunistes ont conclu des opérations à haut rendement, les propriétés principales ont dominé l'intérêt. Les investisseurs belges et étrangers représentaient chacun environ 50 % du capital total investi. Dans l'ensemble, les rendements primaires des bureaux pour les locations standard s'élèvent actuellement à 3,75 % à la suite d'une offre forte sur les biens de qualité dans les quartiers d'affaires.

**Statistiques clés : 7,57 % de taux de vacance à Bruxelles ; 315 euros/m<sup>2</sup>/an pour les loyers prime ; 3,75 % de rendement primaire pour les locations standard**

Sources : CBRE



## III. Lotissement

### A. Parc de logements

Le parc de logements belge divisé en régions se répartit comme suit : 58 % en Flandre, 36 % en Wallonie et 6 % à Bruxelles. Compte tenu de la taille et de la densité des régions, la part des appartements sur le total du parc est de 59 % en Flandre, 19 % en Wallonie et 22 % à Bruxelles. La part des appartements sur le total du parc immobilier belge est passée de 19 % en 2001 à 27 % en 2020, au détriment, dans une certaine mesure, des logements mitoyens.

### B. Permis de bâtir

Les statistiques concernant les permis de bâtir sont disponibles pour l'année 2020 jusqu'en septembre. En Belgique, un total de 62 030 permis ont été délivrés pour de nouvelles unités durant cette période ; il s'agit plus spécifiquement de 40 399 permis pour des maisons et de 21 631 pour des appartements. C'est une baisse de 9 % pour les appartements et de 3 % pour les maisons par rapport à la même période en 2019.

### C. Valeur des terrains

Le SPF Économie ne communique plus les prix des terrains à bâtir. Il reste peu de parcelles vacantes et constructibles à Bruxelles. Par conséquent, les développements impliquent généralement la démolition/conversion de bâtiments existants pour un usage alternatif tel que le résidentiel. Au cours de la dernière année, nous avons constaté une augmentation des ventes de terrains avec permis ainsi qu'une hausse des prix des terrains avec permis d'urbanisme. Ces incidences peuvent être supérieures à 2500 €/m<sup>2</sup> pour les endroits les plus convoités présentant des valeurs de sortie élevées, comme le Châtelain, le Sablon ou l'avenue de Tervueren. Les terrains et bâtiments plus anciens à aménager sans permis d'urbanisme ont des valeurs proches de 1500 €/m<sup>2</sup>. Sur d'autres sous-marchés, comme les zones décentralisées, ce chiffre est plus proche de 700 à 1000 €/m<sup>2</sup>.

**Statistiques clés : 2,3 personnes par ménage en Belgique ; 62 684 nouveaux logements nets achevés en Belgique au 1<sup>er</sup> janvier 2020.**

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

# FRANCE

## I. Marché résidentiel en France

### A. Population

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la France comptait 67 millions d'habitants. Ce chiffre représente une variation de 0,13 % par rapport à l'année précédente et une modération du rythme de croissance qui s'établissait en moyenne à 0,37 % par an sur la dernière décennie. Comme les années précédentes, le solde naturel net, qui est le principal facteur démographique, est supérieur à 140 000 habitants.

### B. Paris

En France métropolitaine, les prix de l'immobilier résidentiel ont progressé de 5,0 % au T3 2020 (par rapport à l'année précédente). L'appréciation des logements d'occasion a dépassé celle des logements neufs de 5,2 % contre 2,5 % sur la même période. Paris a connu une hausse des prix plus soutenue malgré la baisse de l'activité transactionnelle liée aux mesures de confinement. Les prix ont dépassé les 10 860 €/m<sup>2</sup> en octobre pour les appartements d'occasion, soit une augmentation annuelle de plus de 6 %. Le rythme de cette croissance a toutefois ralenti au cours de l'année 2020. La hausse des loyers a été plus modérée. Au T3 2020, les loyers du secteur privé dans le Grand Paris ont augmenté de 0,8 % par rapport à l'année précédente, alors que les loyers du secteur public ont reculé de 0,6 %. Avec 34,5 €/m<sup>2</sup>/mois, les loyers des emplacements de qualité sont restés stables en 2020.

### C. Régions

Hors de Paris, les prix des appartements d'occasion se sont mieux maintenus que dans la capitale, en particulier dans les centres-villes. Les grandes villes ont affiché une hausse des prix de 6,7 % (T3 2020 par rapport à l'année précédente), alors que les centres-villes ont connu une croissance moyenne de 7,8 % sur les 12 derniers mois. Lyon a ouvert la voie avec une hausse de 11,5 % à un prix moyen de 4969 €/m<sup>2</sup>, s'imposant ainsi comme la ville la plus chère en région. Bordeaux et Nice comptent également des prix moyens élevés de respectivement 4446 €/m<sup>2</sup> et 4422 €/m<sup>2</sup> pour les appartements. Si les prix ont augmenté plus vite qu'à Paris, les loyers ont progressé plus lentement. Les loyers du secteur privé ont augmenté de 0,6 %, tandis que ceux du secteur social ont reculé de 0,7 % au T3 2020 (par rapport à l'année précédente). En 2020, les loyers des emplacements de qualité sont restés stables à Lyon avec 16,5 €/m<sup>2</sup>/mois.

### D. Parc de logements

Début 2020, le parc de logements français était estimé à 37 millions d'unités, dont 81,7 % de résidences principales, 9,9 % de résidences secondaires/occasionnelles et 8,4 % de vacance. Paris abrite 4,734 millions de ces logements. Depuis 30 ans, le parc total croît de 1,1 % par an, soit à un rythme plus rapide que la croissance démographique générale mais plus proche de l'expansion des ménages. Selon Eurostat, 64 % de la population possède son logement, et 36 % des individus sont locataires. Globalement, ces chiffres sont très similaires à la moyenne de la zone euro.

### E. Nouvelles constructions

Le confinement lié à la pandémie a pesé sur la construction et l'octroi de permis en France. Les permis au 3<sup>e</sup> trimestre ont reculé de 16 % à 270 700 par rapport à la même période en 2019. Cela dit, les autorisations ont été plus nombreuses en septembre que durant le reste de l'année 2020, ce qui indique que le marché montre des signes d'amélioration. Le ralentissement du premier semestre de l'année se traduit aussi dans les offres et réservations de constructions neuves. Les offres ont enregistré les chiffres les plus faibles (37 961) en plus de dix ans, et les ventes ont reculé de 42 % au T2 par rapport à l'année précédente. En raison de la crise, les annulations ont été particulièrement nombreuses. Afin de contrôler les stocks, les promoteurs se sont tournés vers la location et d'autres options pour plus de 6000 biens destinés à la vente. Néanmoins, les prix des constructions neuves ont augmenté de 2,5 % au T3 par rapport à l'année précédente.

**Statistiques clés : hausse des prix résidentiels de 5,0 % en France au 3e trimestre par rapport à l'année précédente ; prix moyen de 10 860 €/m<sup>2</sup> pour un appartement d'occasion à Paris ; les grands centres-villes régionaux ont vu le prix des appartements augmenter de 7,8 % au 3e trimestre par rapport à l'année précédente**

Sources : CBRE, Eurostat, INSEE, BTSCL, SDES

## II. Marché des bureaux en France

### A. Région parisienne

Le marché parisien des bureaux est l'un des plus dynamiques d'Europe. Avec 58,78 millions de m<sup>2</sup> fin 2020, le parc a progressé de 439 000 unités au cours de l'année (0,75 %).

En 2020, la pandémie de COVID-19 a pesé sur l'activité des bureaux à Paris et dans toute la France. La prise d'occupation en Île-de-France était de 1,32 million de m<sup>2</sup>, ce qui représente une baisse de 45 % par rapport à 2019. Les occupants des principaux marchés ont suivi la tendance à renégocier l'espace actuel et à retarder la prise de décision jusqu'à ce qu'une plus grande clarté revienne sur le marché et que les stratégies immobilières puissent être revues. C'est le segment des grandes surfaces (> 5000 m<sup>2</sup>) qui a le plus souffert, tandis que les espaces inférieurs à 5 000 m<sup>2</sup> ont été plus résilients. En chiffres bruts, La Défense a connu une activité de prise d'occupation accrue et constitue le seul sous-marché parisien à s'être comporté de la sorte.

La vacance a augmenté en raison de la baisse d'activité et de la réalisation de grands projets. Pour autant, la vacance francilienne était faible fin 2020 à 6,3 %. Avec environ 4 %, les disponibilités dans le centre de Paris sont plus faibles (Paris Centre Ouest), tandis que celles de La Défense (10,7 %) et du Croissant Ouest (10,7 %) sont plus élevées.

Malgré l'incertitude sur les marchés de bureaux, les loyers des emplacements de qualité continuent de grimper au regard de la qualité des nouveaux projets et de la demande d'espaces de qualité bien situés. Le quartier d'affaires a enregistré une hausse de 6 % à 930 €/m<sup>2</sup>/an par rapport à l'année précédente. Les projets au sud de Paris ont connu une augmentation encore plus importante de 18 % pour atteindre 900 €/m<sup>2</sup>/an. Les loyers des emplacements de qualité de La Défense reculent légèrement à 530 €/m<sup>2</sup>/an.

### B. Marchés des bureaux régionaux

Si Paris reste la destination la plus plébiscitée, les marchés régionaux offrent de vastes espaces pour des valeurs locatives plus faibles. Les marchés de Lyon (le plus grand), Lille, Toulouse, Marseille et Bordeaux comptent au total 22 millions de m<sup>2</sup>. Toutefois, ces marchés n'ont pas échappé à l'incertitude liée à la pandémie, les prises d'occupation ayant reculé de 46 % en 2020 à 603 000 m<sup>2</sup>. L'évolution de la vacance est contrastée selon les marchés et les loyers des emplacements de qualité se portent bien, Lille et Toulouse enregistrant de légères hausses.

### C. Investissements

Durant les premiers mois de la pandémie, on a enregistré un gel des marchés d'investissement en raison de l'incertitude et des restrictions de déplacement liées au confinement. Les transactions se sont poursuivies, chacun ayant appris progressivement à travailler dans les limites imposées. Ainsi, l'investissement total de CRE en France en 2020 s'élevait à 28,98 milliards d'euros, ce qui représente une baisse de 38 % par rapport à l'année précédente. Les bureaux constituaient 63 % de cette activité, soit un montant de 18,274 milliards d'euros. L'investissement dans les bureaux parisiens était précisément de 15,74 milliards d'euros, soit 86 % de l'investissement total des bureaux en France, ce qui cadre avec l'activité récente.

En termes de prix, l'écart de rendement entre les marchés centraux et périphériques s'est creusé en 2020. Les marchés centraux ont subi une légère compression des rendements de 5 à 15 pb, tandis que ceux de la périphérie ont vu leurs rendements augmenter de 25 à 50 pb. Plusieurs facteurs influencent cette évolution, notamment la sécurité relative des actifs de bureaux au centre de Paris et l'augmentation du risque perçu par les banques et les investisseurs pour d'autres marchés ou classes de bureaux.

**Statistiques clés : 1,32 million de m<sup>2</sup> de bureaux en Île-de-France ; 3,7 % de vacance dans le quartier d'affaires ; 930 €/m<sup>2</sup>/an de loyer des biens de qualité ; 15,74 milliards d'euros investis dans des bureaux parisiens**

Sources : CBRE



# LUXEMBOURG

## I. Marché résidentiel au Luxembourg

### A. Population

Le Luxembourg reste l'un des pays d'Europe à la croissance la plus rapide. Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la population du Grand-Duché était de 626 108 habitants, ce qui constitue une hausse de 2,0 % par rapport à l'année précédente. Cela correspond à la moyenne de 2,15 % des cinq dernières années. Avec 47,4 %, les étrangers représentent une part importante de la population, toutefois en léger recul ces deux dernières années.

### B. Aperçu du marché

Le marché résidentiel luxembourgeois continue d'afficher de bonnes performances, soutenu par une forte croissance démographique, une économie solide et des taux d'intérêt toujours bas. L'offre peine toutefois à suivre le rythme de l'expansion démographique, poussant les prix à la hausse et la population aux revenus plus modérés vers la périphérie de la ville. Les prix moyens des appartements au T3 2020 étaient de 583 072 €, ce qui correspond à une hausse de 10,2 % par rapport à l'année précédente. En termes relatifs, cela représente 7 363 €/m<sup>2</sup>, soit une hausse de 10,6 % par rapport à l'année précédente. Le nombre de transactions a diminué au cours des trois premiers trimestres de l'année en raison du confinement et des restrictions de déplacement. Sur cette période, on comptabilise 4 624 transactions pour des appartements, soit 13,5 % de moins que sur la même période l'année précédente. La valeur totale des transactions a toutefois augmenté.

### C. Ville de Luxembourg

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la ville de Luxembourg comptait 122 273 habitants, ce qui correspond à une croissance de 2,6 %. La demande de logements est élevée, soutenue par la forte croissance démographique qui occupe une place centrale dans l'économie du Grand-Duché, et par des taux d'intérêt toujours bas dans l'ensemble. Les prix moyens des transactions pour les appartements existants sont de 9 900 €/m<sup>2</sup>, tandis que le niveau de prix le plus élevé pour ce genre de biens peut dépasser les 13 000 €/m<sup>2</sup>. Les appartements neufs coûtent en moyenne 11 500 €/m<sup>2</sup>, le niveau de prix le plus élevé atteignant 14 000 €/m<sup>2</sup>.

### D. Régions

Alors que la ville devient chère et très peuplée, les gens se tournent de plus en plus vers les zones décentralisées et périphériques pour des valeurs plus accommodantes. Des développements de luxe sont en cours pour les personnes toujours en quête d'un certain confort, pour lequel il est courant de devoir déboursier entre 5 000 et 7 000 €/m<sup>2</sup>. Les nouveaux projets peuvent être vendus à des prix supérieurs à 8 000 €/m<sup>2</sup>.

### E. Leasing

De nouvelles réglementations sur les baux sont actuellement débattues au Parlement pour renforcer les droits des locataires, en particulier ceux des personnes aux revenus bas et moyens qui pâtissent le plus financièrement du coût élevé du logement. Parallèlement, les loyers continuent d'augmenter. Pour l'année précédant le deuxième trimestre 2020, le loyer moyen demandé au Luxembourg était de 1 550 €/mois, soit 29,4 €/m<sup>2</sup>. En termes relatifs, la ville de Luxembourg affiche les loyers les plus élevés avec 34,5 €/m<sup>2</sup>, suivie par Leudelange (33,7 €/m<sup>2</sup>) et Mamer (30,5 €/m<sup>2</sup>).

### F. Nouvelles constructions

Les transactions pour des appartements neufs récents au Luxembourg coûtent en moyenne quelque 15 % de plus que pour les biens existants, atteignant 7 900 €/m<sup>2</sup> ou un prix de 628 400 €. Vu de plus près, c'est Bertrange qui, durant la période d'octobre 2019 à septembre 2020, enregistrait les prix de transaction moyens les plus élevés pour des appartements neufs avec 11 001 €/m<sup>2</sup>, la fourchette de prix variant entre 8 600 et 15 300 €/m<sup>2</sup>.

Au cours des six premiers mois de l'année, le nombre de permis de construire pour des appartements neufs était en recul de 8,8 % par rapport à l'année précédente. Toutes les régions n'ont pas connu une évolution égale des permis. La ville de

Luxembourg a enregistré une hausse de 72 %, tandis que les cantons du Nord et de l'Ouest ont enregistré une baisse de près de 34 %.

**Statistiques clés : 58 3 072 € de prix moyen pour les appartements au T3 2020 ; augmentation de 72 % du nombre de permis pour des résidences à logements multiples dans la ville de Luxembourg au S1 2020 ; le niveau de prix le plus élevé pour des appartements dans la ville de Luxembourg peut atteindre 13 000 €/m².**

Sources : Statec, LISER, Observatoire de l'Habitat

## II. Marché des bureaux au Luxembourg

### A. Ville de Luxembourg

Malgré une grande anxiété et beaucoup d'interrogations, 2020 reste une très bonne année pour le marché des bureaux. Deux quartiers de la ville ont particulièrement surperformé en termes de prise d'occupation – le Kirchberg et la Gare – car ils ont profité de l'activité importante des institutions gouvernementales et européennes, avec la prélocation de la troisième extension de la Banque européenne d'investissement (65 000 m²) au Kirchberg et de la Caisse nationale de santé (50 000 m²) dans le quartier de la Gare.

Le quartier de la Cloche d'or connaît également une activité intense et diversifiée, qu'il s'agisse d'opérations de location ou d'investissement, notamment dans la nouvelle zone de développement Extensa Cloche d'or avec les bâtiments Bijou, Kocklescheuer et Darwin II entièrement préloqués dans l'année.

### B. Périphérie

Leudelange et Belval ont été le centre de nombreuses activités en 2020. Leudelange a connu une forte activité de location dans les bâtiments récemment livrés comme W4 et Altitude où Northern Trust a pris en location de l'espace supplémentaire (6600 m²). Des prélocations ont par ailleurs été effectuées dans le cadre du projet de co-développement Wooden IKO/BPI (Baloise) et pour un bloc du projet Urbaterre Promobe (Bonn Steichen Partners). Deux transactions majeures ont été conclues à Belval : Deloitte occupe désormais 10 000 m² dans le bâtiment Terres Rouges, et l'État luxembourgeois a pris en prélocation 10 000 m² dans le projet Twist.

Des quartiers comme l'aéroport et Hamm ont enregistré une bonne absorption des surfaces vacantes, l'État luxembourgeois prenant 16 000 m² du bâtiment Ikaros dans le quartier de l'aéroport. Ailleurs, Bertrange a connu une hausse d'activité en 2020, principalement en raison de la conclusion de transactions locatives dans le complexe Atrium Business Park.

Globalement, l'État luxembourgeois s'est montré très actif dans les quartiers périphériques comme Belval, Leudelange et Strassen.

### C. Demande

Malgré l'arrêt brutal de l'activité transactionnelle lors du premier confinement, un plus grand nombre de transactions ont été conclues cette année pour un total de près de 350 000 m². Plus de la moitié représente des opérations de prélocation, comme c'est le cas pour le nouveau siège de la CNS dans le quartier de la Gare avec 50 000 m² ou la dernière extension de la BEI avec 65 000 m², déjà comptabilisés à l'achèvement du bâtiment.

Cette année a été marquée par un rééquilibrage des intérêts entre la ville de Luxembourg et la périphérie. Alors que l'activité a été ralentie dans la ville de Luxembourg en raison du manque de place disponible, les marchés périphériques gagnent en crédibilité auprès des occupants au fur et à mesure de leur développement. Offrir un environnement de travail attractif à ses collaborateurs deviendra essentiel, non seulement en termes de mobilité, mais aussi de bien-être et de services.

Le gouvernement et les institutions européennes ont été les plus performants en 2020 et ont enregistré respectivement 101 000 m² et 82 000 m² de prise d'occupation.

### D. Taux de vacance

Selon les dernières données disponibles, environ 140 000 m² de bureaux étaient considérés comme vacants au T3 sur un parc totalisant 4,40 millions de m², ce qui ramène le taux de vacance à un très faible 3,2 % au terme du troisième trimestre. Les zones urbaines restent bien occupées : le taux de vacance est inférieur à 2 % dans le quartier d'affaires, le Kirchberg

et le quartier de la Gare. Certains marchés en dehors de la ville ont connu des baisses majeures, Bertrange passant par exemple de 18 % en 2019 à 8 % en 2020, ou Hamm de 19 à 6 %, et Belval en recul plus significatif encore de 4 à 1 %. Pour la première fois, les taux de vacance dans tous les quartiers sont inférieurs à 10 %.

## E. Développement

La pandémie n'a pas retardé les chantiers de façon significative, puisque 92 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été livrés en 2020. En fonction de l'extension KAD 2 du Parlement européen, le pipeline 2021 variera entre 125 000 et 295 000 m<sup>2</sup>. Globalement, les projets sont diversifiés tant en termes de taille que de marchés.

## F. Locations

La solidité du marché locatif et la dynamique de l'offre et de la demande sont telles que les valeurs locatives bénéficient d'un bon soutien. Compte tenu du dynamisme du marché global, les loyers des emplacements de qualité au Luxembourg sont passés de 50 à 52 €/m<sup>2</sup>/mois (HT) dans le quartier d'affaires, de 30 à 35 €/m<sup>2</sup>/mois à la Cloche d'Or et de 39 à 42 €/m<sup>2</sup>/mois au Kirchberg. Les loyers moyens dans les quartiers urbains s'élèvent à 38 €/m<sup>2</sup>/mois, tandis que la moyenne en périphérie est de 23 €/m<sup>2</sup>/mois.

## G. Investissements

Avec un volume d'investissement d'un peu plus de 1,6 milliard d'euros et l'arrivée de nouveaux investisseurs institutionnels, le Luxembourg confirme son statut de marché attractif pour ce type d'investisseurs. Le volume d'investissement a été exceptionnel au T1 et s'est redressé au T4 après deux trimestres plus faibles.

Le quartier de la Cloche d'Or, toujours en plein développement, s'est concentré sur son propre tiers du volume investi, soit 500 millions d'euros. Il fait désormais partie des quartiers institutionnels, tout comme le quartier d'affaires, le quartier de la Gare et le Kirchberg.

**Statistiques clés : 3,4 % de taux de vacance au T3 2020 ; loyers des biens de qualité de 52 €/m<sup>2</sup>/mois ; rendement primaire d'investissement de 3,40 %**

Sources : CBRE



# POLOGNE

## I. Marché résidentiel en Pologne

### A. Marché polonais

Le marché du logement polonais affichait des chiffres globalement positifs en 2020 malgré les complications dues à la pandémie de COVID-19 et une croissance démographique limitée. La construction a continué sur sa lancée en 2020, augmentant de 6 % (en novembre par rapport à l'année précédente) à 196 000 unités, dont 127 300 construites par des promoteurs et 65 700 par des investisseurs privés. En 2020, les mises en chantier et les permis de construire ont toutefois baissé en raison des mesures de confinement.

Les prix de l'immobilier en 2020 ont connu l'une des hausses les plus rapides d'Europe. Tout au long du T3 2020, les prix de vente moyens ont augmenté de 14 % par rapport à l'année précédente, soutenus par des taux d'intérêt bas, l'augmentation des coûts de construction et des salaires en hausse. Le prix de vente moyen d'un appartement était de 4 987 PLN/m<sup>2</sup> au T3, en léger recul par rapport au prix record du T2 de 5 000 PLN/m<sup>2</sup>.

### B. Varsovie

Les dynamiques contrastées liées à la pandémie ont entraîné des divergences de prix sur les marchés primaire et secondaire de Varsovie et d'autres grandes villes. À Varsovie, le marché primaire a enregistré un fort écart entre les offres et ventes d'appartements de près de 1 300 PLN/m<sup>2</sup> au T2, corrigé au T3. Le marché secondaire a, quant à lui, connu l'effet inverse. Les promoteurs semblent également stabiliser les prix demandés, alors que les investisseurs privés se montrent un peu plus agressifs dans leur approche commerciale. Néanmoins, les prix sur les deux marchés de Varsovie affichaient jusqu'au T3 2020 des prix en hausse par rapport à 2019.

L'activité commerciale du T3 a progressé par rapport au trimestre précédent. Sur les principaux marchés polonais, les ventes ont doublé par rapport au T2. Ainsi, le nombre de ventes nettes d'appartements à Varsovie s'élève à 4 603 unités.

### C. Leasing

Le marché résidentiel polonais est toujours dominé par les propriétaires privés. Plus de 84 % des occupants sont propriétaires de leur logement, ce qui est bien au-dessus de la moyenne européenne. Les loyers des emplacements de qualité dans les résidences multifamiliales sont les plus élevés à Varsovie avec 18,2 €/m<sup>2</sup>/mois, devant Wrocław (16,2 €/m<sup>2</sup>/mois), Gdansk (14,8 €/m<sup>2</sup>/mois) et Cracovie (14,2 €/m<sup>2</sup>/mois). L'évolution des loyers des emplacements de qualité est toutefois contrastée : Varsovie a connu une baisse de 6,8 % par rapport à l'année précédente, tandis que Wrocław a enregistré une hausse de 11,8 %. Une récente enquête de CBRE montre que près des deux tiers des locataires louent leur logement parce qu'ils ne peuvent pas se permettre d'acheter un appartement. Par conséquent, le facteur le plus important lors du choix d'un logement à louer est le prix locatif (pour 51 % des répondants) et la localisation (43 % des répondants).

**Statistiques clés : 196 000 nouvelles unités achevées en novembre 2020 ; loyer des emplacements de qualité résidentiels de 18,2 €/m<sup>2</sup>/mois à Varsovie ; prix moyens trimestriels atteignant 5 000 PLN/m<sup>2</sup> au 2e trimestre.**

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

## II. Marché des bureaux en Pologne

### A. Varsovie

Le marché de l'immobilier de bureaux à Varsovie est de loin le plus important de Pologne, représentant la moitié du parc national de bureaux avec 5,8 millions de m<sup>2</sup>. 23 4 000 m<sup>2</sup> supplémentaires de bureaux ont été ajoutés au parc existant au cours du T3 2020, dont environ 85 % sur les marchés centraux. 650 000 m<sup>2</sup> supplémentaires sont en construction, également concentrés dans le quartier d'affaires.

L'activité de location à Varsovie est dominée par les sociétés financières, les services aux entreprises et les sociétés technologiques. Cependant, la pandémie a pesé sur l'activité en 2020. La demande de bureaux à Varsovie totalisait 448 000 m<sup>2</sup> au T3 2020, soit une baisse de 35 % par rapport à la même période l'année précédente. La demande (hors renégociations) a atteint 293 000 m<sup>2</sup>. La prélocation a été forte au premier semestre avant de diminuer, surtout au T3.

La vacance a augmenté au cours des derniers trimestres, principalement en raison de nouvelles livraisons préloquées à 66 % d'occupation en moyenne. Comme la plupart des développements ont eu lieu dans le quartier d'affaires, c'est là que l'augmentation de la vacance est la plus notable. À la fin du T3, 559 000 m<sup>2</sup> de surface étaient immédiatement disponibles, ce qui se traduit par un taux de vacance de 9,6 % sur le marché de Varsovie.

Les loyers faciaux sont restés stables dans un contexte de turbulences sur le marché. Les loyers des emplacements de qualité pour les meilleurs espaces de bureau dans le quartier d'affaires de Varsovie s'élèvent à 25 €/m<sup>2</sup>/mois, contre 15,50 €/m<sup>2</sup>/mois en dehors de ce quartier. Dans le contexte actuel, certains propriétaires ont dû faire preuve de plus de flexibilité dans leur approche locative en offrant des incitations plus généreuses aux locataires.

### B. Marché des bureaux régionaux

Les marchés des bureaux régionaux polonais continuent de se développer et offrent de nouveaux espaces attractifs. Au T3, le parc des huit plus grands marchés s'est élargi de 345 000 m<sup>2</sup> pour atteindre plus de 5,7 millions de m<sup>2</sup>.

Au premier semestre 2020, le chiffre record de 334 800 m<sup>2</sup> de contrats signés a été atteint, notamment grâce à la forte activité du T1 et aux transactions en cours. Le T3 a enregistré 126 500 m<sup>2</sup> supplémentaires de nouveaux baux sur les huit plus grands marchés régionaux. Si cette activité est supérieure de quelque 10 % à celle du trimestre précédent, elle représente près d'un tiers de moins qu'au T3 de l'année précédente. Néanmoins, certains marchés ont enregistré de bonnes performances en termes d'activité locative comme Krakow Lodz et TriCity. Le secteur informatique a été le plus actif, notamment à Cracovie. Au deuxième trimestre, lorsque les conséquences de la pandémie se sont précisées, les renégociations ont repris et les prélocations ont diminué.

Le taux de vacance sur les marchés régionaux est reparti à la hausse au 3<sup>e</sup> trimestre 2020 pour s'établir à 11,8 %, un record depuis 2010. Le taux de vacance a toutefois été influencé par la réalisation de grands projets avec un taux d'occupation moyen de 45 %. Les propriétaires de nouveaux bâtiments et d'autres actuellement en construction offrent certains aménagements intérieurs tout en maintenant les loyers faciaux. Plus généralement, les loyers prime ont bien résisté. Katowice et Cracovie ont enregistré de légères baisses au T3, tandis qu'à Lublin, Poznan et Wroclaw, on a noté des hausses de loyers des emplacements de qualité depuis le début de l'année.

### C. Investissements

La Pologne est l'un des principaux marchés d'investissement d'Europe centrale, représentant ces dernières années 40 % de ce marché par an.

En 2020, l'investissement commercial immobilier en Pologne s'élevait à 5,08 milliards d'euros, ce qui représente une baisse de 34 % par rapport à l'année précédente. Malgré une baisse notable, il s'agit toujours du troisième volume le plus élevé des 14 dernières années. L'industrie et la logistique ont été les classes d'actifs les plus plébiscitées, suivies par les bureaux avec près de 2 milliards d'euros. Varsovie est la destination privilégiée par la grande majorité des investisseurs dans le secteur des bureaux.

# ALLEMAGNE

## I. Marché résidentiel en Allemagne

### A. Population

Selon le premier rapport de l'Office fédéral de la Statistique (Destatis), environ 83,2 millions de personnes vivaient en Allemagne fin 2020. En raison d'une immigration nette plus faible, d'une mortalité plus élevée et d'un nombre de naissances légèrement en recul par rapport à l'année précédente, la population n'a pas augmenté pour la première fois depuis 2011.

### B. Marché résidentiel en Allemagne

Les prix résidentiels en Allemagne ont stagné du début des années 2000 jusqu'en 2009. Depuis 2010, les prix ont connu l'une des hausses les plus rapides d'Europe. Selon l'indice des prix de la Bundesbank, les sept premières villes ont vu les prix plus que doubler depuis 2010. La Deutsche Bank prévoit des hausses de prix similaires au moins jusqu'en 2022, en grande partie sous l'effet du retard pris par les nouvelles constructions. Avec 9 480 €/m<sup>2</sup>, c'est Munich qui affiche actuellement les prix de vente les plus élevés pour des appartements de bonne qualité de 60 à 80 m<sup>2</sup>. Francfort et Stuttgart suivent avec respectivement 7 235 €/m<sup>2</sup> et 6 985 €/m<sup>2</sup>. Berlin est septième sur la liste avec 5 929 €/m<sup>2</sup>, mais a enregistré la deuxième plus forte hausse des prix (65 %) entre 2015 et 2019.

Compte tenu de ces prix d'achat élevés combinés à des loyers abordables gérés par des sociétés de logement public, et de l'absence de législation favorisant la propriété, l'Allemagne est connue pour son faible taux d'accession à la propriété. Seuls 51 % des personnes possèdent leur logement. Ce chiffre est réparti équitablement entre les personnes qui remboursent un prêt hypothécaire et celles qui possèdent purement et simplement leur logement. Les 49 % restants louent leur logement. Ce pourcentage est après la Suisse le deuxième le plus élevé d'Europe. En 2018/2019, le gouvernement allemand a réalisé une enquête auprès des locataires. Les loyers résidentiels bruts moyens en Allemagne ont été enregistrés à 7,9 €/m<sup>2</sup>/mois. Hambourg affiche les loyers les plus élevés avec 10,4 €/m<sup>2</sup>/mois, suivie par Munich (9 €/m<sup>2</sup>/mois) et Berlin (8,8 €/m<sup>2</sup>/mois).

### C. Parc de logements

Fin 2019, l'Allemagne comptait 42,513 millions d'unités résidentielles. La croissance du parc de logements n'a été que de 0,57 % par an en moyenne sur la dernière décennie, ce qui est très modeste. Avec 92 m<sup>2</sup>, la taille moyenne des logements a augmenté d'un mètre carré au cours de la dernière décennie. L'unité résidentielle moyenne comprend 4,4 chambres.

### D. Nouvelles constructions

L'Allemagne connaît actuellement un grave déséquilibre dans le secteur du logement. Le développement ne suit tout simplement pas la demande et constitue le plus grand défi du marché résidentiel actuel. Le développement de quelque 270 000 unités par an représente environ 100 000 unités de moins que prévu par le gouvernement. Pourtant, 360 000 permis de construire résidentiels ont été délivrés en 2019. Et en novembre 2020, on comptabilisait déjà 332 000 permis résidentiels délivrés depuis le début de l'année. Les coûts de construction estimés sont déclarés dans le cadre des demandes de permis. Ils ont augmenté de plus de 3 % par an en moyenne et dépassent 3 100 €/m<sup>2</sup> pour les permis accordés en 2020. Cela représente plus de 300 000 euros par unité en moyenne. Compte tenu de l'évolution de la composition des ménages et de la proportion croissante de célibataires, la surface de vie moyenne par habitant est passée au fil du temps de 42,5 m<sup>2</sup>/personne en 2009 à 47 m<sup>2</sup>/personne en 2018. Autrement dit, l'intensité de la ressource résidentielle par habitant a augmenté.

**Statistiques clés : le parc de logements allemand compte 42,513 millions d'immeubles résidentiels ; avec 9 480 €/m<sup>2</sup>, Munich enregistre les prix les plus élevés pour les nouveaux appartements mis en vente ; en novembre 2020, 332 000 permis de construire avaient été délivrés depuis le début de l'année.**

Sources : Destatis



## II. Marché des bureaux en Allemagne

### A. Marché des bureaux – top 5 des marchés allemands

En 2020, 2,16 millions de m<sup>2</sup> ont été nouvellement loués ou repris par de nouveaux propriétaires sur les cinq plus importants marchés de bureaux d'Allemagne (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich), ce qui correspond à une baisse de 36 % par rapport à 2019. L'incertitude actuelle concernant l'évolution de la pandémie se fait sentir dans les cinq grandes villes, Berlin conservant son avance de 2019 en tant que marché de bureaux le plus actif du pays avec 660 000 m<sup>2</sup> de prise d'occupation. Le deuxième marché de bureaux le plus populaire était celui de Munich avec une prise d'occupation de 558 500 (-26,9 %), suivi par Francfort avec 330 200 (-40,2 %), Hambourg avec 318 300 et Düsseldorf avec 293 500 (-43 %).

Malgré l'incertitude qui règne sur les marchés de bureaux, les loyers moyens pondérés ont progressé ou sont restés stables sur la quasi-totalité des marchés du Top 5. Berlin (+8,1 %), Munich (+6,7 %) et Francfort (+7,4 %) démontrent en particulier que les utilisateurs sont toujours disposés à payer les loyers demandés, surtout sur des marchés où un espace contemporain de qualité dans un emplacement central constitue une denrée rare. À Hambourg, la hausse était plus modérée avec +1,0 %. Düsseldorf est la seule ville où les loyers étaient en baisse, ce qui s'explique surtout par une série de locations de grande envergure conclues pour des loyers de marché moins élevés en périphérie de la ville et sur des sous-marchés. Les loyers des emplacements de qualité restent stables, même s'ils ont été plus élevés que l'année précédente pour les espaces de bureaux de standing à Berlin et Hambourg.

La vacance sur l'ensemble des 5 premiers marchés allemands a légèrement augmenté de 0,5 % à 3,9 % en 2020. Le rebond le plus significatif du taux de vacance a été enregistré à Berlin (+ 1,1 %). Toutefois, avec un taux de vacance de 2,3 %, la capitale enregistre toujours le taux le plus faible des 5 métropoles allemandes. Le taux de vacance à Hambourg est également passé sous la barre des 3 % (2,7 %) malgré une hausse de 0,3 %. À Munich, le taux de vacance a augmenté de 0,6 % pour atteindre 3,3 %. Le taux de vacance à Francfort a baissé de 0,4 % à 6,4 %, ce qui signifie que parmi les marchés du Top 5, Düsseldorf affiche actuellement le taux de vacance le plus élevé avec 6,0 %.

### B. Investissements

Malgré les défis macroéconomiques posés par la pandémie et avec un secteur des services particulièrement touché, le marché allemand de l'investissement immobilier de bureaux a réalisé l'un des meilleurs résultats de ces dernières années, puisque 26,7 milliards d'euros ont été investis en 2020. Si, comme prévu, le résultat global a baissé de 31 % par rapport à l'année record exceptionnelle de 2019, la moyenne sur dix ans et les très bons résultats enregistrés de 2014 à 2016 ont été en partie largement dépassés.

Les immeubles de bureaux restent l'objectif de placement principal des investisseurs nationaux et internationaux qui ont foi en le développement durable et stable de l'Allemagne en tant que destination de bureaux. Mesurés par leur proportion relative dans le volume global des transactions, les immeubles de bureaux sont donc restés la classe d'actifs dominante avec 35 %, devant le résidentiel avec 25 %, le commerce de détail avec 15 % et le secteur logistique avec 10 %.

Les transactions d'actifs uniques les plus importantes sont également imputables à ces marchés, en particulier Francfort, où ont eu lieu les trois plus importantes transactions de ce type. Avec un volume d'investissement de 5,6 milliards d'euros égal au niveau de l'année précédente, Francfort a ainsi été le marché le plus fort parmi les villes du Top 5, suivie par Berlin avec 5,5 milliards d'euros (-43 %) et par Hambourg avec 3,45 milliards d'euros (+3 %). Munich s'est hissée à la quatrième place avec 3,1 milliards d'euros (-64 %), talonnée par Düsseldorf avec 3,0 milliards d'euros (-27 %). Par ailleurs, environ 5,45 milliards d'euros ont été investis en dehors des principaux marchés en 2020, ce volume se concentrant majoritairement sur les centres régionaux de Nuremberg, Wiesbaden, Essen et Leipzig.

Malgré la crise, le secteur immobilier de bureaux allemand est arrivé en tête des investisseurs nationaux et internationaux en 2020. Cette forte demande persistante des investisseurs est corroborée par le rendement moyen prime des 7 principaux marchés qui a cédé six points de base à 2,85 % en 2020, ce qui marque un nouveau niveau record.

**Statistiques clés** : le loyer des biens de qualité le plus élevé pour les bureaux en Allemagne est de 44 €/m<sup>2</sup>/mois à Francfort ; la plus faible vacance d'Allemagne est celle de Berlin avec 2,3 % ; le volume d'investissement dans les bureaux allemands est de 26,7 milliards d'euros

Sources : CBRE

# RAPPORT DE GESTION

Mesdames et messieurs

Nous avons le plaisir de présenter notre rapport d'activité 2020.

Immobel a clôturé ses résultats annuels au 31 décembre, 2020.

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

- En 2020, Immobel a réalisé un chiffre d'affaires s'élevant à 375,4 millions d'euros, un EBITDA<sup>1</sup> de 52,8 millions d'euros et une part bénéfice du groupe net à hauteur de 33,3 millions d'euros ou 3,58 euros par action.
- Durant le premier semestre, la société a été affectée par un ralentissement dû au COVID-19. Le deuxième semestre a montré une reprise des ventes et des procédures de permis.
- L'immobilier résidentiel continue d'afficher une forte demande sur tous les grands marchés, principalement en raison d'une pénurie d'offre.
- L'appétit des investisseurs et locataires institutionnels pour les bureaux de premier plan reste fort.
- Immobel a lancé son fonds Immobel Belux Office Development Fund de 200 millions d'euros qui permettra à la société de faire des investissements supplémentaires à hauteur de 500 millions d'euros.
- Alors que la société a connu des retards dans ses processus d'obtention de permis en raison de la crise sanitaire et d'un environnement réglementaire plus difficile, le principal catalyseur pour une croissance solide à partir de 2022 est son pipeline de permis de plus de 1,4 milliard d'euros en valeur commerciale<sup>2</sup> de projets principalement résidentiels (4 500 appartements et maisons<sup>3</sup>).
- La société a augmenté son portefeuille de plus de 13 % pour atteindre 5,1 milliards d'euros en valeur commerciale grâce à l'acquisition de nouveaux projets pour un montant de 846 millions d'euros principalement en Belgique, au Luxembourg et en France.
- Pour accompagner cette stratégie d'investissement et de croissance, la société a augmenté ses fonds propres de 75,7 millions d'euros grâce au placement de 1 162 179 actions propres<sup>4</sup>.
- Immobel a décidé d'accroître son dividende de 4 %, soit un dividende de 2,77 euros par action.
- En 2020, Immobel a encore augmenté ses efforts pour développer des bâtiments durables intégrant les objectifs de développement durable des Nations Unies pertinents. En 2021, la société poursuivra par ailleurs ses efforts pour améliorer sa gouvernance et ses normes de reporting sur le développement durable selon la méthodologie du GRESB.

---

<sup>1</sup> EBITDA (Earnings Before Interest, Depreciation & Amortization : bénéfice avant intérêts, taxes, amortissements et dépréciations) se rapporte au Résultat d'exploitation avant amortissement et dépréciations d'actifs (tel qu'il est inclus dans les Frais d'administration)

<sup>2</sup> Valeur commerciale ou valeur brute de développement : le chiffre d'affaires futur total attendu (part du groupe) des divers projets

<sup>3</sup> Nombre total d'appartements et de maisons sur une base de 100 %

<sup>4</sup> Comportant la vente d'actions propres du 5 janvier 2021.



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

## A. Groupe Immobel – business

### A) Finances – impact notable du COVID-19

Le tableau ci-dessous présente les chiffres consolidés principaux pour l'exercice fiscal 2020 (en millions d'euros) :

Résultats	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Revenus opérationnels	375,4	419,5	-11%
EBITDA	52,8	124,6	-58%
Bénéfice net - part du Groupe	33,3	102,4	-68%
Bénéfice net par action (EUR/action)	3,58	11,66	-69%
ROE	7,80%	29,70%	-74%

Bilan	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Stock	1.140,80	961,1	19%
Capitaux propres	491,9	428,2	15%
Dette nette	603,9	550,9	10%
Valeur brute de développement (en milliards d'euros)	5,1	4,5	13%

Le chiffre d'affaires de l'exercice fiscal 2020 a été principalement porté par la vente d'un immeuble de bureaux (Möbius I) en Belgique et de logements dans tous les pays (264 millions d'euros).

Alors que chacun des indicateurs financiers P&L a été affecté par l'arrêt des ventes et la réduction des activités de construction au 2ème trimestre en raison du confinement, l'évolution de l'EBITDA et du bénéfice net est également affectée par les ventes exceptionnelles de Centre Etoile au Luxembourg et de Möbius II en Belgique, l'année dernière.

La valeur commerciale du portefeuille de la société a progressé de 13 %, de 4,5 à 5,1 milliards d'euros, tandis que les stocks sous-jacents<sup>5</sup> ont progressé de 19 % pour atteindre 1,1 milliard d'euros, stimulés par les nouvelles acquisitions réalisées en 2020. L'augmentation de l'endettement net est relativement limitée compte tenu du produit du placement de 900 000 actions propres (en 2020 ; 262 179 actions propres supplémentaires ont été cédées en janvier 2021), conduisant à un levier financier de 55 % (contre 56 % fin 2019).

#### Lancement d'Immobel BeLux Office Development Fund

En 2020, Immobel a lancé ses services de gestion d'investissements immobiliers pour tiers, en offrant ses capacités de développement à des investisseurs, que ce soit dans des joint-ventures spécifiques à des actifs dans des villes européennes ou par le biais de fonds discrétionnaires réglementés. L'Immobel BeLux Office Development Fund a déjà réussi à organiser une levée de fonds de plus de 75 millions d'euros auprès d'investisseurs institutionnels et de particuliers fortunés. Le siège de Total à Bruxelles ainsi que l'actif Scorpio à Luxembourg seront proposés au Fonds comme premiers investissements, en vue de les développer et de les vendre une fois loués.

La stratégie de gestion des investissements immobiliers pour tiers permettra à Immobel d'accélérer son développement en Europe, d'investir son bilan dans davantage d'opérations, de diversifier ses risques de projets. Enfin Immobel créera une ligne de revenus stable supplémentaire, en plus de ses revenus de projets de développement résultant de son investissement aux côtés d'investisseurs.

#### Impact de la pandémie sur les ventes

La société a réalisé 10 % de ventes résidentielles en moins en 2020 par rapport à ses objectifs en raison d'un arrêt des ventes pendant le confinement du 2ème trimestre de l'année. Au second semestre, les ventes se sont redressées sur

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

chacun de ses marchés. En partie en raison de l'effet du COVID-19, il y a eu une forte demande pour des maisons et des appartements plus spacieux aussi bien en zone urbaine que périurbaine. Les projets attractifs sont O'Sea à Ostende, Eden à Francfort, Crown à Knokke, Lalys à Astene et Plateau d'Erpent à Erpent. À Gdansk également, la vente d'appartements dans le projet Granary Island (phase 2) a été couronnée de succès ; 180 d'entre eux ont été vendus fin 2020. Dans le cadre du projet Vaartkom à Louvain, la société a vendu un complexe résidentiel pour personnes âgées. Immobel a en outre signé un contrat de bail de 9 ans avec ING pour un grand projet de bureaux dans le quartier européen de Bruxelles.

### **Pipeline de permis de plus de 1,4 milliard d'euros en valeur commerciale de projets principalement résidentiels comme catalyseur d'une croissance solide à partir de 2022**

La crise sanitaire ainsi qu'un environnement réglementaire plus difficiles ont conduit à une diminution des permis pour de nouveaux projets immobiliers en 2020 sur les marchés dans lesquels Immobel est actif. Cela s'est traduit par une offre de projets résidentiels neufs à un niveau historiquement bas, soutenant encore davantage la forte demande et les prix pour l'immobilier résidentiel. Immobel a obtenu en 2020 des permis représentant une valeur commerciale de 314 millions d'euros et a actuellement des demandes de permis en attente d'une valeur commerciale de plus de 1,4 milliard d'euros. Les principaux projets pour lesquels Immobel prévoit d'obtenir des permis en 2021 sont A'Rive (ex-Key West) (529 unités), Brouck'R (303 unités) et Ilot Saint Roch (291 unités) en Belgique, Polvermillen (216 unités) au Luxembourg, Buttes Chaumont (60 unités) et Bussy Saint Georges (223 unités) en France. Le lancement de la construction et de la commercialisation de ces projets est prévu dans le courant de 2021. Ces derniers contribueront significativement aux résultats à partir de 2022.

### **Des acquisitions pour la croissance**

Grâce à son solide bilan avec 148,1 millions d'euros de trésorerie et 75,7 millions d'euros de fonds propres supplémentaires levés par la vente de ses actions propres, Immobel a augmenté son portefeuille de plus de 13 % à 5,1 milliards d'euros en acquérant des actifs d'une valeur commerciale de 845 millions d'euros.

En Belgique (portefeuille de valeur commerciale : 2,6 milliards d'euros), Immobel a remporté le projet Brussels South Station (en partenariat) et a acheté 50 % des parts de Brouckère Tower Invest SA pour la tour de bureaux Multi dans le centre-ville de Bruxelles. Fin 2020, elle a fait l'acquisition d'immeubles de bureaux et de sites à Bruxelles auprès de la société française Total, un ambitieux projet de réaménagement durable.

Immobel Luxembourg (portefeuille de valeur commerciale : 1,1 milliard d'euros) a acheté des parcelles de terrain à Schoettermaral en vue de développer un projet résidentiel d'environ 22 000 m<sup>2</sup> (un partenariat à 50/50 avec BPI Real Estate). Elle a également obtenu l'exclusivité pour un projet « cradle to cradle » de quelque 23 000 m<sup>2</sup> dans la ville de Luxembourg. Immobel Luxembourg a également acheté le projet Scorpio, un immeuble de bureaux de 3 700 m<sup>2</sup> situé dans le quartier de Cloche d'Or qui sera entièrement rénové. Enfin, elle a acquis Canal à Esch-sur-Alzette : un bâtiment classé de quelque 6 000 m<sup>2</sup>, pour lequel une rénovation et une extension à usage d'habitation et de services est prévu.

En France (portefeuille de valeur commerciale : 0,9 milliard d'euros), l'équipe a signé un compromis de vente pour un projet de bureaux de 3 000 m<sup>2</sup> à Pantin (Seine-Saint-Denis) et a conclu des options d'achat pour de nouveaux projets résidentiels pour une valeur de vente de 114 millions d'euros à Buttes Chaumont, Montévrain, Neuilly-sur-Marne, Othis et Romainville.

### **Un plan pour des villes et des communautés plus durables**

Pour accroître encore l'engagement de la société à intégrer structurellement la durabilité dans ses projets, la société a élaboré un plan basé sur quatre piliers concrets liés aux objectifs de développement durable des Nations Unies. En 2021, la société prendra les mesures suivantes à cet égard, avec des KPI concrets et une évaluation de nos projets à l'aide du benchmarking du GRESB.

### **Positionnement et identité**

Depuis la fusion en 2016, Immobel a considérablement évolué. Pour cette raison, la société a revu son positionnement et sa communication en 2020. Sur la base d'enquêtes auprès de différentes parties prenantes et d'ateliers internes à tous les niveaux de la société et dans tous les pays où Immobel est présente, une nouvelle identité visuelle a été créée et sera reflétée dans toutes les communications à l'avenir.

Le Commissaire aux Comptes, Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL, représenté par Kurt Dehoorne, a confirmé que l'audit complet n'a à ce jour révélé aucune anomalie significative dans le projet de compte de résultat consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé de la situation financière et l'état consolidé des flux de trésorerie, et que les

données comptables présentées dans le communiqué de presse sont cohérentes, à tous égards importants, avec le projet de compte de résultat consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé de la situation financière et l'état consolidé des flux de trésorerie dont il est issu.

## B. Commentaires sur les états financiers consolidés

### A) Indicateurs clés

#### CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE PAR PAYS (MEUR)

	AVANT IFRS 11	APRES IFRS 11
Belgique	240,91	217,24
Grand-Duché du Luxembourg	44,77	26,90
France	64,06	56,06
Pologne	29,00	29,27
Allemagne	35,01	35,01
Total	413,75	364,48

#### ETAT DU STOCK CONSOLIDE PAR PAYS (MEUR)

	AVANT IFRS 11	APRES IFRS 11
Belgique	555,04	311,03
Grand-Duché du Luxembourg	201,72	196,19
France	95,20	92,29
Pologne	49,37	21,40
Allemagne	61,88	61,88
Espagne	33,95	0,33
Total	997,16	683,12



## B) Comptes consolidés

### ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS EUR)

	NOTES	31/12/2020	31/12/2019
REVENUS OPÉRATIONNELS		375 390	419 547
Chiffre d'affaires	2	364 479	408 784
Autres produits opérationnels	3	10 911	10 763
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-333 526	-327 192
Coût des ventes	4	-300 766	-291 027
Frais de commercialisation	5	-1 702	-3 160
Frais d'administration	6	-31 057	-33 005
CESSION D'ENTREPRISES LIEES		133	19 618
Gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées	7	133	19 618
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		7 994	4 985
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	8	7 994	4 985
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		49 991	116 958
Produits d'intérêt		5 773	3 240
Charges d'intérêt		-11 859	-7 524
Autres produits financiers		1 440	738
Autres charges financières		-2 649	-1 782
RÉSULTAT FINANCIER	9	-7 295	-5 328
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS		42 696	111 630
Impôts	10	-8 650	-9 390
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		34 047	102 240
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		34 047	102 240
Parts ne donnant pas le contrôle		775	- 196
<b>PART D'IMMOBEL</b>		<b>33 272</b>	<b>102 436</b>
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		34 047	102 240
Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		2 282	
Ecart de conversion		2 282	
Autres éléments de résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats	27	201	- 1
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies	27	201	- 1
Impôts différés			
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL		2 483	- 1
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE		36 530	102 239
Parts ne donnant pas le contrôle		964	- 196
<b>PART D'IMMOBEL</b>		<b>35 566</b>	<b>102 435</b>
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE)	11	3,58	11,66
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE)	11	3,82	11,66
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (DILUÉ)	11	3,58	11,65
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (DILUÉ)	11	3,82	11,65

**ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS EUR)**

<b>ACTIFS</b>	<b>NOTES</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
ACTIFS NON COURANTS		448 370	213 311
Immobilisations incorporelles	12	582	543
Goodwill	13	43 789	43 789
Immobilisations corporelles	14	1 388	983
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	15	4 390	6 441
Immeubles de placement	16	197 149	81 123
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	17	106 195	55 899
Avances aux coentreprises et entreprises associées	17	76 644	9 492
Autres actifs financiers non-courants	18	175	4 920
Actifs d'impôts différés	19	16 369	6 374
Autres actifs non courants	20	1 689	3 747
ACTIFS COURANTS		982 768	1 087 903
Stocks	21	683 121	694 580
Créances commerciales	22	33 168	72 516
Actifs de contrats	23	57 251	42 228
Créances fiscales		3 450	2 703
Autres actifs courants	24	37 269	41 937
Avances aux coentreprises et entreprises associées		20 399	77 743
Autres actifs financiers courants		49	50
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25	148 059	156 146
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>1 431 137</b>	<b>1 301 214</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>NOTES</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	26	494 490	428 162
CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL		491 922	426 151
Capital		97 256	97 256
Résultats non distribués		392 143	328 693
Réserves		2 524	202
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		2 568	2 011
PASSIFS NON COURANTS		609 602	523 379
Pensions et obligations similaires	27	603	633
Impôts différés	19	37 301	15 447
Dettes financières	25	571 139	507 008
Instruments financiers dérivés	25	560	291
PASSIFS COURANTS		327 045	349 673
Provisions	28	2 114	3 882
Dettes financières	25	180 810	200 063
Dettes commerciales	29	60 927	59 564
Passifs de contrats	30	3 896	5 690
Dettes fiscales		7 110	1 354
Autres passifs courants	31	72 188	79 120
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>1 431 137</b>	<b>1 301 214</b>

## C) ImmoBel SA - comptes statutaires

### Résultat

Le résultat opérationnel s'élève à 4,2 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Le résultat financier s'élève à 72,2 millions d'euros, soit le montant net des frais d'intérêt sur le financement collectif (obligations et lignes d'entreprise) et les revenus d'intérêts provenant de prêts aux différentes filiales, généré principalement par des remontées de dividendes et ventes d'actions propres.

L'exercice de ImmoBel s'est terminé avec un bénéfice net de 76,1 millions d'euros.

### Bilan

Le bilan total s'élève à 940 millions d'euros et est principalement composé d'investissements financiers dans des filiales et des créances sur ces filiales (821 millions d'euros), le stock de projet directement détenu par ImmoBel SA (47,8 millions d'euros), d'actions propres (13,1 millions d'euros) et des équivalents en espèces et en espèces (34,5 millions d'euros).

Les fonds propres s'élèvent à 322,5 millions d'euros au 31 décembre 2020. Les passifs sont principalement constitués de dettes à long terme (380 millions d'euros) et de dettes à court terme (231,7 millions d'euros).

### Répartition du résultat

Le bénéfice à allouer, compte tenu du montant reporté de l'année précédente s'élève à 146 millions d'euros.

Compte tenu de la politique de dividende approuvée par le Conseil d'administration et des résultats au 31 décembre 2020, le Conseil d'administration propose à l'assemblée générale des actionnaires du 15 avril 2021 de distribuer un dividende brut de 2,77 euros par action en circulation pour l'année 2020, un montant qui devrait augmenter chaque année, sous réserve de l'absence d'événements exceptionnels actuellement imprévus.

### Principaux risques et incertitudes

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

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

#### Risque de marché

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

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

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

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

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



## **Risque opérationnel**

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

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

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

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

### **La stratégie de développement immobilier adoptée par Immobel peut s'avérer inappropriée.**

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

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

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

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

**Immobel encourt le risque de litiges, y compris de réclamations de garanties potentielles liées à la location, au développement et à la vente de biens immobiliers.**

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

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

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

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

**Immobel s'expose à un risque en termes de liquidités et de financement.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Immobel s'expose au risque réglementaire.**

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

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

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

### **Immobel s'expose au risque de contrepartie.**

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

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

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

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

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

## **II. Evénements importants survenus après la clôture de l'exercice (art. 3:6 §1, 2° et art. 3:32, 2° csa)**

Le 5 janvier 2021, Immobel SA / NV a vendu 262 179 actions propres, représentant l'équivalent de 2,6% du capital social actuellement en vigueur, par le biais d'un placement privé, auprès d'investisseurs institutionnels internationaux qualifiés.

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

### **Jugements et estimations importants**

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

### **Continuité d'exploitation**

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

Pour amortir ces conditions de marché, la société dispose d'une trésorerie de 148 millions d'euros à fin décembre 2020, de lignes de crédit corporate disponibles de 76 millions d'euros, de « commercial paper » non émis pour un montant de 26,5 millions d'euros et d'une marge de manœuvre importante sur ses principales clauses restrictives.

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



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

Au courant de 2020, Immobil a investi dans les connaissances en matière de durabilité. Le développement durable, en relation avec les objectifs ESG, est pour Immobil un élément clé de sa stratégie de développement. Par conséquent, des investissements ont été réalisés dans la connaissance de la neutralité carbone, et plus particulièrement en matière de géothermie. La géothermie est maintenant utilisée dans plusieurs projets d'Immobil.

En 2021, Immobil continuera à investir, dans tous les aspects de sa stratégie ESG, en matière de durabilité

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

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

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

A l'exception de Michèle SOEN, tous les membres du Comité d'Audit & des Risques (actuellement composé Pierre NOTHOMB<sup>6</sup>, Karin KOKS – van der SLUIJS, Wolfgang de LIMBURG STIRUM<sup>7</sup> et de Michèle SIOEN<sup>8</sup>), répondent à tous les critères d'indépendance mentionnés tant à l'art. 7:87 CSA qu'à la disposition 3.5 du Code 2020 et siègent au conseil d'administration et au Comité d'Audit & des Risques d'Immobil en qualité d'administrateurs indépendants. Ils détiennent des diplômes universitaires, occupent des fonctions d'administrateur dans des groupes internationaux et, à ce titre, exercent des mandats au sein de comités d'audit d'autres sociétés et organisations.

## VII. Informations complémentaires

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

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

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

- il n'a pas été décidé d'augmenter le capital d'Immobil dans le cadre du capital autorisé (art. 7:203 CSA) ; et
- les ventes d'actions propres reprises ci-dessous (représentant 9,11% du capital souscrit) sont intervenues (art. 7:220 CSA) :

nombre d'actions	valeur/action	produit brut	identité acquéreur
800.000 actions	65,00 EUR	52.000.000 EUR	Placement privé <sup>9</sup>
10.766 actions	65,00 EUR	699.790 EUR	senior management
100.000 actions	64,40 EUR	6.440.000 EUR	ALYCHLO NV <sup>10</sup>

<sup>6</sup> en qualité de représentant permanent de PIERRE NOTHOMB SRL.

<sup>7</sup> en qualité de représentant permanent de LSIM SA.

<sup>8</sup> en qualité de représentant permanent de M.J.S. Consulting BV.

<sup>9</sup> auquel a participé Marnix GALLE par le biais de la société A<sup>3</sup> CAPITAL SA.

<sup>10</sup> société de Marc COUCKE.

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

Le Conseil d'Administration précise que, durant l'exercice sous revue, la procédure de conflit d'intérêts prescrite par l'article 7:97 CSA (ancien article 524 du Code des sociétés) n'a pas du être appliquée, alors que celle prescrite par l'article 7:96 CSA (ancien article 523 du Code des sociétés) a été appliquée, et plus particulièrement durant le Conseil d'administration du 10 décembre 2020, en ce qui concerne le Nouveau Plan d'Actions de Performance (ci-après "*Performance Share Plan*" ou "*PSP*") applicable à certains membres du Comité Exécutif pour la période 2020 - 2022.

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

Ci-dessous un extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 10 décembre 2020

"Sur recommandation du Conseil d'Administration, une Assemblée Générale des Actionnaires a approuvé le 28 mai 2020 le Performance Share Plan 2020 - 2022 de la SA Immobel ("le Plan"). Le Plan donnera la possibilité d'acquérir des actions existantes ou nouvellement émises d'Immobel à certains Membres du Comité Exécutif.

Une fois les Conditions de Performance remplies, les Actions de Performance attribuées dans le cadre du Plan permettront aux bénéficiaires de participer financièrement à la valeur ajoutée et à la croissance d'Immobel. La mise en œuvre du Plan sera donc à l'avantage d'Immobel, de ses Actionnaires et des Bénéficiaires du plan.

Une attribution aura lieu pour chacune des années de 2020 jusqu'à 2022 inclus. Le nombre d'Actions de Performance à attribuer chaque année sera déterminé par le Conseil d'Administration sur recommandation du Comité de Rémunération. Les Conditions de Performance, auxquelles l'acquisition des Actions de Performance sera soumise, seront déterminées chaque année par le Conseil d'Administration, en accord avec la stratégie de la Société. Les actions de performance seront attribuées gratuitement aux bénéficiaires.

La proposition de Nouveau Performance Share Plan 2020 - 2022 est basée sur le plan précédent - à l'exception d'une clause de bon et mauvais départ - dans les deux cas de résiliation volontaire ou involontaire de leur contrat de prestation de services, le Bénéficiaire perd les droits sur les Actions de Performance non encore définitivement acquises.

Il appartient au Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de Rémunération, de fixer annuellement les conditions de performance applicables au PSP, à sa seule discrétion.

Les Administrateurs ont discuté de la proposition du Comité de Rémunération de :

- *maintenir le critère de la première condition de performance, à savoir un ROE moyen sur 3 ans, comme suit : "ROE moyen sur 3 ans avec un paiement seuil de 10% et un paiement cible et maximum de 15%.*
- *modifier le critère de la dernière année "Revenu net moyen par action sur 3 ans (4 - 5 - 6 EUR)" par "ROCE moyen sur 3 ans à un seuil de paiement de 7 % - objectif et paiement maximum de 8 %".*

En ce qui concerne les bénéficiaires, seul le CFO est actuellement éligible.

Marnix Galle a déclaré qu'en tant que bénéficiaire potentiel des récompenses PSP, il a un conflit d'intérêt potentiel conformément à l'article 7 :96 du CSA et quittera donc la réunion.

Filip Depaz a également quitté la réunion.

Les Administrateurs ont discuté de la proposition du Comité de Rémunération d'inclure les autres fonctions Groupe du Comité Exécutif ainsi que de ce qui suit :

- *pour le CIO et le COO : application des mêmes 10 % (de leur rémunération fixe) que pour le CFO ;*
- *pour le Président Exécutif/CEO : application de 25 % (de sa rémunération fixe), comme c'était le cas auparavant. Toutefois, le Comité de Rémunération a estimé que ce mécanisme d'intéressement LTI pourrait ne pas être suffisamment compétitif pour la fonction de Président Exécutif/CEO, notamment en ce qui concerne le mécanisme d'intéressement LTI applicable aux Country Managing Directors.*

Le Conseil d'Administration a indiqué que l'attribution au Président Exécutif représenterait un coût potentiel de 480 KEUR pour la Société étant donné qu'il représenterait 25 % par an sur la rémunération fixe annuelle de 640 KEUR pendant les années 2020 - 2021 - 2022, "payable" en actions uniquement à partir de 2023 - 2024 et 2025. Donc, 25% x 640 KEUR x 3 ans = 480 KEUR au total. Le résultat est calculé à 100%. Etant entendu que le résultat peut être inférieur, puisque le multiplicateur est une combinaison de ROE et ROCE, avec un maximum de 100% à l'objectif.

L'attribution vise à motiver davantage les membres de l'ExCo au niveau Groupe et le Conseil d'Administration a donc estimé que la subvention est dans l'intérêt de la Société.

**Résolution :** Sur proposition du Comité de Rémunération, les Administrateurs participant au vote ont décidé à l'unanimité d'approuver le Performance Share Plan 2020 - 2022 tel que préparé pour le bénéficiaire existant actuellement (le CFO) et de l'étendre aux autres fonctions ExCo Group, à savoir le Président Exécutif du Conseil d'Administration, le COO et le CIO.

Les Administrateurs participant au vote ont également approuvé à l'unanimité les critères et les niveaux proposés par le Comité de Rémunération, à savoir

- *de maintenir le critère de la première condition de performance, à savoir un ROE moyen sur 3 ans, comme suit "ROE moyen sur 3 ans avec un paiement seuil de 10% et un paiement cible et maximum de 15%.*
- *de modifier les critères de la dernière année "Revenu net moyen par action sur 3 ans (4 – 5)*

Les Administrateurs ont mandaté :

- *la Présidente du Comité de Rémunération et un autre Membre du Comité de Rémunération de notifier à Marnix Galle la décision relative au Président Exécutif du Conseil d'Administration ;*
- *le Président du Comité de Rémunération et le Président Exécutif du Conseil d'Administration de notifier aux autres Membres concernés du Comité Exécutif la décision relative à chacun d'entre eux.*

Marnix Galle et Filip Depaz se joignent à la réunion".

## **IX. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise (art. 3:6 §2 csa), comprenant le Rapport de Rémunération (art. 3:6 §3 csa) et la description des systèmes de Contrôle Interne et de Gestion des Risques (art. 3:32, 7° csa)**

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

## **X. Offre publique d'acquisition**

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

- 1° le capital s'élève à 97.356.533,86 EUR représenté par 9.997.356 actions, sans mention de valeur nominale, représentant chacune une partie égale du capital (art. 4 des Statuts).
- 2° le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social à concurrence d'un montant maximum de 97.000.000,00 EUR (art. 11 des Statuts), étant rappelé que l'exercice de ce pouvoir est limité en cas d'offre publique d'acquisition par l'article 7:202 CSA- le conseil d'administration est autorisé, pour une durée de 3 ans à compter de la publication au Moniteur belge de celle-ci à acquérir et à aliéner des actions de la société lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter un dommage grave et imminent (art. 12 des Statuts) ;
- 3° en ce qui concerne la nomination et le remplacement des membres du conseil d'administration, les statuts précisent qu'il se compose de 5 Membres au moins, nommés par l'assemblée générale, sur proposition du comité de nomination, et pour une durée de 4 ans au plus;
- 4° pour les modifications des statuts, il n'y a pas de réglementation autre que celle déterminée par le Code des Sociétés et des Associations.



## **XI. Administration & contrôle de la Société – Comité Exécutif**

### **A. Conseil d'Administration**

Il vous sera proposé lors de l'assemblée générale ordinaire du 15 avril prochain, de vous prononcer sur le renouvellement de mandat de la société M.J.S. CONSULTING bv pour une période de 4 ans expirant lors de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2025.

### **B. Commissaire**

Lors de cette même assemblée générale vous aurez, suite à la démission de DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES/ BEDRIJFSREVISOREN srl/cvba représentée par Kurt DEHOORNE en qualité de Commissaire de la Société avec effet au 15 avril prochain, en application de l'article 41 du Règlement (UE) n° 537/2014 du Parlement Européen et du Conseil du 16 avril 2014, relatif aux exigences spécifiques applicables au contrôle légal des comptes des entités d'intérêt public, à vous prononcer sur la désignation de la société KPMG REVISEURS D'ENTREPRISES/ BEDRIJFSREVISOREN srl/cvba, représentée par Filip DE BOCK, en qualité de Commissaire, pour une période de 3 ans expirant lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2023, moyennant des honoraires de EUR 105.000 par an (hors frais et débours, indexables annuellement).

### **C. Comité Exécutif**

Il vous est rappelé que la fonction exercée par Johan BOHETS\* en qualité de membre du comité exécutif d'Immobel a pris au courant du premier trimestre 2020. Actuellement le comité exécutif est composé comme suit :

- Marnix GALLE\*, Président
- Karel BREDA\*, Chief Financial Officer
- Filip DEPAZ\*, Chief Operational Officer
- Alexis PREVOT\*, Chief Investment Officer
- Fabien ACERBIS, Managing Director Immobel France
- Olivier BASTIN, Managing Director Immobel Luxembourg et
- Adel YAHIA\*, Managing Director Immobel Belgium.

\* Agissant pour le compte d'une société.

\* \* \*

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

\* \* \*

Arrêté en séance du conseil d'administration le 4 mars 2021

PIERRE NOTHOMB SRL  
représentée par Pierre Nothomb  
Administrateur

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

# DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

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

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

Immobel estime que sa Charte de Gouvernance d'Entreprise ainsi que la présente Déclaration de Gouvernance d'Entreprise reflètent à la fois l'esprit et les prescriptions du Code 2020.

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

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

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

---

<sup>1</sup> Disponible sur le site Internet de GUBERNA : [www.guberna.be](http://www.guberna.be).

## I. Organes de décision (au 4 mars 2021)

### A. Le Conseil d'Administration

#### A) Composition

Nom Fonction	Date première nomination	Fin mandat	Adresse professionnelle	Mandats d'Administrateur dans d'autres sociétés cotées
Marnix GALLE <sup>2</sup> Président Exécutif	25/09/2014	AGO 2022	Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles	Néant
Astrid DE LATHAUWER <sup>3</sup> Administrateur (Indépendant)	26/08/2015	AGO 2024	c/o Ontex BV – Aalst Office, Korte Keppestraat 21, 9320 Erembodegem	Etablissements Fr. Colruyt - Etablissements Fr. Colruyt NV, cotée sur Euronext Bruxelles
Wolfgang de LIMBURG STIRUM <sup>4</sup> Administrateur (Indépendant)	01/01/2019	AGO 2024	c/o Ergon Capital Advisors SA/ NV, Avenue Louise 326, 1050 Bruxelles	Néant
Karin KOKS - van der SLUIJS Administrateur (Indépendant)	17/11/2016	AGO 2024	't Breede Weer 10, 2265 EH Leidschendam (Nederland)	NSI N.V., cotée sur Euronext Amsterdam
Pierre NOTHOMB <sup>5</sup> Administrateur (Indépendant)	25/09/2015	AGO 2023	c/o Deminor SA/NV Rue Joseph Stevens 7, 1000 Bruxelles	Néant
Michèle SIOEN <sup>6</sup> Administrateur	20/12/2018	AGO 2021	c/o Sioen Industries NV Fabriekstraat 23, 8850 Ardoeie	Sioen Industries NV, D'leteren SA/NV et Sofina SA, toutes cotées sur Euronext Bruxelles
Annick VAN OVERSTRAETEN <sup>7</sup> Administrateur (Indépendant)	28/09/2016	AGO 2022	c/o PQ Belgium SA/NV Avenue du Port 6C, 1000 Bruxelles	Financière de Tubize SA, cotée sur Euronext Bruxelles

<sup>2</sup> Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Marnix GALLE agit en qualité de représentant permanent de la société A<sup>3</sup> Management SRL.

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

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

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

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

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



Les « curriculum vitae » peuvent être résumés comme suit :

**Marnix GALLE**, 57 ans, après ses études d'économie à la Tulane University à New Orleans, en Louisiane, aux États-Unis, il a commencé sa carrière professionnelle en 1987 chez Cegos Belgique en qualité de consultant. Marnix a fait ses premiers pas dans le secteur de l'immobilier en 1989 (portefeuille familial). Après avoir développé sa propre société Allfin (°2001) et en avoir fait l'un des groupes prépondérants de développement immobilier en Belgique, Allfin Group a pris, en 2014, une participation de 29 % dans Immobel, cotée en bourse sur Euronext depuis 1863. Après la fusion entre Allfin Group et Immobel en 2016, il est devenu président exécutif du nouveau groupe et préside, depuis le 1er juillet 2020, l'Urban Land Institute (ULI) Europe. Il est également Administrateur, Membre et Trustee de diverses associations de premier plan, européennes et américaines.

**Astrid DE LATHAUWER**, 57 ans, est diplômée en politique internationale et en sciences diplomatiques (KU Leuven), titulaire d'une licence en histoire de l'art (RU Gand) et a obtenu un Executive MBA à Stanford, en Californie. Elle apporte plus de 30 ans d'expérience dans le domaine des ressources humaines en Belgique et à l'étranger pour des entreprises telles que Proximus, AT&T et Monsanto. Depuis 2014, elle est vice-présidente exécutive des ressources humaines et membre du comité de direction chez Ontex. Outre son mandat d'administrateur indépendant et de présidente du comité de rémunérations chez Immobel, elle siège également au conseil d'administration de Colruyt, une société de vente au détail cotée au BEL20, en tant qu'administrateur indépendant et présidente du comité de rémunérations, depuis 2011.

**Wolfgang de LIMBURG STIRUM**, 49 ans, est titulaire d'un MBA de la Booth School of Business de l'Université de Chicago (États-Unis), d'un bachelier en ingénieur de gestion et d'un Master en économie appliquée et gestion de la Louvain School of Management (Belgique). En vingt ans, il s'est forgé une solide expérience dans les domaines de la finance et du private equity en Europe et aux États-Unis, en investissant dans de nombreux secteurs, tels que les soins de santé, les produits chimiques spécialisés, les produits industriels de niche, les services, les loisirs et les médias. Depuis 2005, il est Managing Partner d'Ergon Capital, un fonds de private equity actif dans le segment « mid-market », qui gère un portefeuille de plus de 1,5 milliard EUR. Avant cela, il a passé la majeure partie de sa carrière dans le secteur de la banque d'investissement (fusions et acquisitions) chez Lehman Brothers à New York et à Londres, où il est devenu co-head de l'équipe européenne M&A Healthcare. Il est actuellement également administrateur chez Haudecoeur, Telenco, Sausalitos, Opseo, SVT, Stationary Care Group et VPK Group.

**Karin KOKS - van der SLUIJS**, 52 ans, est titulaire d'un baccalauréat en économie commerciale de la Hoge School voor Economische Studies de Rotterdam et d'une maîtrise en économie d'entreprise de l'Université Erasme de Rotterdam. Elle est aussi analyste financière agréée (CFA). Au cours de ses plus de 25 années d'expérience, elle a occupé de nombreux postes de direction dans le secteur de l'immobilier. Elle a récemment dirigé sa propre entreprise de conseil en immobilier et gestion, dans le cadre de laquelle elle a assisté de nombreux conseils de surveillance de sociétés immobilières, tant cotées en Bourse que privées. Elle est actuellement Managing Director, Portfolio Management pour l'Europe chez Greystar. En outre, elle est aussi Supervisory Board Member de la société immobilière cotée en bourse néerlandaise NSI.

**Pierre NOTHOMB**, 58 ans, est titulaire d'un diplôme en sciences économiques appliquées (UCL Louvain-la-Neuve). Il a rejoint Deminor lors de sa création il y a plus de 30 ans et a exercé des mandats d'administrateur dans diverses sociétés ou associations telles que ForSettlement (Fortis), Kimbal, Imperbel, Epsilon et différentes sociétés du groupe Deminor. Il est également membre du comité d'audit d'Imperbel et du réseau de soins psychiatriques de La Ramée - Fond'Roy. Avant d'entrer chez Deminor en 1991, il a exercé la fonction de Senior Auditor chez Coopers & Lybrand (actuellement PricewaterhouseCoopers) et ensuite de consultant financier chez Petercam Securities.

**Michèle SIOEN**, 56 ans, titulaire d'un Master en économie, Madame Sioen a aussi suivi divers programmes d'études pour cadres, notamment à la Vlerick Management School. Elle est CEO de Sioen Industries, un groupe belge coté en bourse spécialisé dans la production de textiles techniques et de vêtements de protection professionnels. Elle a été Présidente de la FEB de 2015 à 2017 et en est aujourd'hui présidente honoraire. En plus de son implication quotidienne au sein de Sioen Industries, elle est également administratrice de diverses sociétés cotées belges, dont D'Ieteren et Sofina, ainsi que d'associations telles que Fedustria et Vlerick Business School. Enfin, elle est aussi très active dans les arts et la culture en tant que présidente de KANAL et membre du conseil d'administration de la Chapelle musicale Reine Elisabeth.

**Annick VAN OVERSTRAETEN**, 55 ans, est diplômée en sciences économiques (KUL – 1987) et a obtenu un Master en management (IAG-UCL – 1992). Elle a démarré sa carrière en 1987 chez Philips, en qualité de chef de projet au sein du département des ressources humaines. Entre 1991 et 1999, elle a travaillé dans le commerce de détail, plus particulièrement dans le secteur du textile (New-D, Mayerline). Elle a ensuite occupé le poste de directrice commerciale et marketing chez Confiserie Leonidas (1999 – 2004). De 2004 à 2009, elle a été directrice des opérations chez Quick Restaurants Belux SA. De 2010 à 2020, elle était CEO et administratrice de Lunch Garden Group. En 2020, elle a été nommée CEO du Pain Quotidien. Elle est administratrice indépendante chez QSR Belgium NV/SA, Financière de Tubize SA ainsi que chez Euro Shoe Group NV.

## B) Rapport d'activités

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

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

En 2020, il s'est réuni à six reprises.

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

## B. Les Comités du Conseil d'Administration

### A) Le Comité d'Audit & des Risques

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

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

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

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

#### Composition :

Pierre NOTHOMB, Président,

Karin KOKS - van der SLUIJS,

Michèle SIOEN, et

Wolfgang de LIMBURG STIRUM<sup>8</sup>, Membres.

En 2020, le Comité d'Audit & des Risques s'est réuni quatre fois, sur convocation de son Président.

---

<sup>8</sup> Depuis le 17 avril 2020.

## B) Le Comité de Rémunération

Le Comité de Rémunération a pour mission de :

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

Le Comité de Rémunération est composé uniquement d'Administrateurs indépendants, qui disposent de l'expertise nécessaire en matière de rémunération. Un Administrateur non exécutif préside le Comité de Rémunération.

### Composition :

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

En 2020, 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 (re)nomination pour les membres du Conseil d'Administration et du Management Exécutif ;
- évaluer périodiquement la taille et la composition du Conseil d'Administration et soumettre des recommandations au Conseil d'Administration en ce qui concerne tout changement ;
- identifier et proposer, pour approbation par le Conseil d'Administration, des candidats pour pourvoir les postes vacants au fur et à mesure qu'ils se présentent ;
- veiller à ce que le processus de nomination et de réélection soit organisé de manière objective et professionnelle ;
- donner des conseils sur les propositions (y compris celles de la direction ou des actionnaires) concernant la (re)nomination et la révocation des Administrateurs et des membres du Management Exécutif ;
- examiner correctement les questions liées à la planification de la succession ; et
- veiller à ce qu'une attention suffisante et régulière soit accordée à la succession des cadres et à ce que les programmes appropriés de développement des talents et de promotion de la diversité des dirigeants soient mis en place.

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

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

### Composition :

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

En 2020, le Comité de Nomination s'est réuni deux fois, sur convocation de son Président.



## D) Le Comité d'Investissement

Le Comité d'Investissement est chargé de :

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

Le Conseil d'Administration a délégué au Comité Exécutif le pouvoir d'approuver toutes les décisions relatives à l'acquisition, au développement, à la syndication et à la cession d'actifs ou, dans le cas d'un actif développé en partenariat, ou syndiqué avec un tiers, au prorata de la part de la Société, jusqu'à un coût d'investissement d'un montant total estimé de 70 MEUR par actif (lequel comprendra le prix d'acquisition et les coûts totaux de développement, tels que les coûts de construction, les coûts de financement et les honoraires dus à des tiers).

En outre, le Conseil d'Administration a délégué au Comité d'Investissement le pouvoir de prendre des décisions au sujet de et d'approuver toutes acquisitions, tout développement, toute syndication et toutes cessions d'actifs ou, dans le cas d'un actif développé en partenariat ou syndiqué avec un tiers, au prorata de la part de la Société, jusqu'à un coût d'investissement total estimé de 200 MEUR par actif (lequel comprendra le prix d'acquisition et les coûts totaux de développement tels que les coûts de construction, les coûts de financement et les honoraires dus à des tiers).

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

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

### Composition :

Marnix GALLE, Président,  
Karin KOKS – van der SLUIJS,  
Alexis PREVOT<sup>9</sup>, Chief Investment Officer,  
Thierry VANDEN HENDE, et  
Piet VERCRUYSSSE, Membres.

En 2020, le Comité d'Investissement s'est réuni huit fois, sur convocation de son Président.

## C. Le Comité Exécutif

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

- étudier, définir et préparer, sous la conduite du Président Exécutif, des propositions et des choix stratégiques susceptibles de contribuer au développement de la Société. Cette responsabilité comporte notamment (i) la planification stratégique qui comprend une analyse des stratégies, des plans d'activités et des budgets soumis par les départements de la Société ; et (ii) l'élaboration du business plan et des budgets de la Société pour proposition, discussion et approbation par le Conseil d'Administration ;
- assurer les développements de la Société, en analysant le respect des faisabilités, des délais et de la qualité des projets, en veillant à maintenir ou à améliorer les standards de qualité du Groupe ;
- soumettre au Conseil d'Administration la préparation exhaustive, ponctuelle, fiable et exacte des états financiers, conformément aux normes comptables et aux politiques de la Société ;
- préparer la communication adéquate des comptes annuels et des autres informations significatives, financières et non financières, de la Société ;
- proposer la stratégie financière au Conseil d'Administration ;
- suivre les performances des départements de la Société conformément à leurs objectifs stratégiques, plans et budgets ;
- élaborer et mettre en œuvre les politiques de la Société que le Président Exécutif estime relever des compétences du Comité Exécutif ;

---

<sup>9</sup> Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Alexis PREVOT agit en qualité de représentant permanent de la société AP2L SRL.

- dans les limites du mandat donné par le Conseil d'Administration, approuver toutes les acquisitions, tous les développements, toute syndication et toute cession d'actifs ou, dans le cas d'un actif développé en partenariat, ou syndiqué avec un tiers, au prorata de la part de la Société (cfr. supra).

#### **Composition (au 31 décembre 2020) :**

Marnix GALLE, Président,  
Karel BREDA<sup>10</sup>, Chief Financial Officer,  
Filip DEPAZ<sup>11</sup>, Chief Operating Officer,  
Alexis PREVOT, Chief Investment Officer,  
Fabien ACERBIS, Managing Director Immobel France,  
Olivier BASTIN, Managing Director Immobel Luxembourg, et  
Adel YAHIA<sup>12</sup>, Managing Director Immobel Belgium, 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 celui de Marnix GALLE déjà repris ci-dessus) peuvent être résumés comme suit :

**Karel BREDA**, 46 ans, après ses études de sciences économiques appliquées à la KU Leuven et l'obtention d'un MBA à la Booth School of Business de l'Université de Chicago, Karel a entamé sa carrière professionnelle en 1999 en développant quelques start-ups internet en Europe. En 2002, il a rejoint GDF Suez (devenu Engie) où il a occupé différentes positions de direction dans les départements M&A et Project Finance en Europe, en Asie du Sud, au Moyen-Orient et en Afrique. En 2011, il est devenu Chief Financial Officer pour la région d'Asie du Sud, du Moyen-Orient et d'Afrique à Dubai et en 2014 pour Engie E&P aux Pays-Bas. Avant de rejoindre Immobel le 1er août 2018, Karel était Managing Director pour le Moyen-Orient, l'Asie du Sud et centrale et la Turquie pour Engie Solar, et était basé à Dubai et en Inde.

**Filip DEPAZ**, 51 ans, a commencé sa carrière professionnelle chez Citibank et l'a poursuivie au sein des départements financiers du Ministère fédéral de la fonction publique et de la Région flamande. En 1999, il a rejoint Swiss Life où, après quelques années, il est devenu Accounting Manager au sein du département Finance. Entre-temps, Filip a obtenu un diplôme en Financial Accounting (2005) de l'Ehsal Management School, et a terminé le Middle Management Program de la Vlerick Business School (2008). En 2008, il a rejoint la division International Employee Benefits de Swiss Life au Luxembourg en tant que Program Manager. En 2012, il rentre en Belgique pour devenir COO de Delta Lloyd Life. En 2016, il devient CEO de Delta Lloyd Life. Après la reprise de Delta Lloyd Life par NN Insurance, il a été nommé Integration Lead et COO de la société fusionnée, fonction qu'il a assumée jusqu'à la fin du mois de mai 2019. Il a fait son entrée chez Immobel le 1er août 2019. Filip est ingénieur commercial (KUL).

**Alexis PREVOT**, 46 ans, après avoir obtenu son diplôme d'ingénierie urbaine à l'École des Ingénieurs de la Ville de Paris (EIVP), Alexis a commencé sa carrière dans le groupe Bouygues en tant qu'ingénieur commercial spécialisé dans les programmes conception, construction, financement et exploitation (DBFO). En 2000, il est devenu Senior Consultant au département Real Estate and Capital Project Management de PriceWaterhouseCoopers. En 2006, Alexis a obtenu son MBA de la London Business School et a rejoint l'équipe M&A Real Estate de Lehman Brothers à Londres et à Francfort, qui se concentrait sur les grandes sociétés immobilières européennes par l'intermédiaire de banques d'investissement et de marchés des capitaux. Avant de rejoindre Immobel en 2019, Alexis était Senior Portfolio Manager de l'équipe d'investissement européenne du département Immobilier et Infrastructures de l'Abu Dhabi Investment Authority.

**Adel YAHIA**, 42 ans, a rejoint Immobel en décembre 2017 en qualité de Chief Operating Officer en charge des départements Développement, Technique, Ventes et Lotissement. Il était actif chez AG Real Estate, depuis 2015, en qualité de Responsable du département Résidentiel ainsi qu'en qualité de co-Head of Development. Entre 2010 et 2015 il a travaillé chez Matexi comme Directeur de diverses business units. Il a commencé sa carrière en 2004 en qualité de développeur immobilier et a également travaillé en real estate investment banking. Il a obtenu son diplôme en droit à la KU Leuven, ainsi qu'un Master en General Management (PUB) à la Vlerick Management School. Il a aussi obtenu un Master en Real Estate (Postgraduaat Vastgoedkunde) à la KU Leuven en 2006 et a terminé, en 2014, la formation

<sup>10</sup> Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Karel BREDA agit en qualité de représentant permanent de la société KB Financial Services SRL.

<sup>11</sup> Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Filip DEPAZ agit en qualité de représentant permanent de la société Filip Depaz Consultancy SRL.

<sup>12</sup> Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Adel YAHIA agit en qualité de représentant permanent de la société Adel Yahia Consult SRL.

"Executive Program in Real Estate Management" à la Solvay Business School (ULB). Depuis 2010 il est également conférencier à la KU Leuven, et depuis 2015, à la Solvay Business School.

**Fabien ACERBIS**, 48 ans, est diplômé de l'ESTP, école de référence internationale de la construction, Fabien a débuté sa carrière en 1997 chez Bouygues Construction avant de rejoindre en 1999 la SCIC, filiale de la Caisse des Dépôts spécialisée dans la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée. En 2004 il est entré chez Bouygues Immobilier en tant que responsable des résidences services en Île-de-France, où ensuite il est devenu directeur régional Île-de-France Nord puis directeur régional Île-de-France Est en 2012. Directeur général des Filiales et des Participations de Bouygues Immobilier en France depuis 2014, il est devenu Directeur général Logement de la Région Ile-de-France en 2017. À l'automne 2019, il a rejoint Immobel en tant que Directeur Général France.

**Olivier BASTIN**, 50 ans, a démarré sa carrière dans le secteur bancaire (BACOB, 1994-1995) avant de s'orienter vers l'immobilier chez Intermarché, où il a contribué à l'expansion de l'enseigne en Wallonie (1995-1996). En 1997, il a rejoint Jones Lang LaSalle où il a pris la tête du département Office Agency pour la Belgique (1997-2005), avant de devenir Managing Director de l'implantation luxembourgeoise du groupe (2005-2011). En 2010, il a combiné cette fonction avec celle de Head of Capital Markets pour le Belux. Il a quitté JLL fin 2011 pour rejoindre Allfin Group en tant que CEO de l'entité luxembourgeoise. Il a également la charge de l'entrée et de l'expansion d'Immobel sur le marché allemand. Olivier est titulaire d'un diplôme d'économie appliquée (ULG, 1988-1992) et d'un MBA (ULG & Université de Maastricht, 1993-1994).

## D. Les Équipes de Gestion

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

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

### Composition du Management Team Belgium (au 31 décembre 2020) :

Adel YAHIA, Managing Director, Président,

Alain DELVAULX, Head of Financial Planning & Analysis,

Filip DEPAZ, Chief Operating Officer,

Stephanie DE WILDE<sup>13</sup>, Head of Legal Services,

Inge HEYVAERT<sup>14</sup>, HR & Talent Manager,

Thierry LEDOUX<sup>15</sup>, Head of Technical Department,

Marnix MELLAERTS<sup>16</sup>, Head of Sales,

Joëlle MICHA<sup>17</sup>, Head of Corporate Affairs,

Eric SCHARTZ<sup>18</sup>, Head of Immobel Home,

Olivier THIEL<sup>19</sup>, Head of Development,

Hans VAN AUDENAERDE<sup>20</sup>, Head of Acquisitions, Investments & Financial Advisory,

Valentine VAN MALLEGHEM, Head of Residential Projects Advisory, et

Lian VERHOEVEN<sup>21</sup>, Head of Corporate Communications.

---

<sup>13</sup> Représentant permanent de la société Lady at Work SRL.

<sup>14</sup> Représentant permanent de la société HDS Consulting SRL.

<sup>15</sup> Représentant permanent de la société GABALEX SRL.

<sup>16</sup> Représentant permanent de la société H&J Trust SRL.

<sup>17</sup> Représentant permanent de la société JOMI SRL.

<sup>18</sup> Représentant permanent de la société DREAMS SRL.

<sup>19</sup> Représentant permanent de la société Queen-K SRL.

<sup>20</sup> Représentant permanent de la société AUDIUS SRL.

<sup>21</sup> Représentant permanent de la société LV Communications SRL.



**Composition du Management Team Luxembourg (au 31 décembre 2020) :**

Olivier BASTIN, Managing Director, Président,  
Maxime DIERICKX, Head of Finance,  
Nicolas ECTOR, Head of Technical,  
Valérie FLAUS, Head of Legal Services, et  
Muriel SAM, Head of Development.

**Composition du Management Team France (au 31 décembre 2020) :**

Fabien ACERBIS, Managing Director, Président,  
Julien MICHEL, Managing Director Tertiaire,  
Mathieu CHAMARD-SABLIER, Directeur opérationnel Résidentiel,  
Yves EVEILLARD, Directeur Département technique,  
Carole FELICI, Directrice RH,  
Gérald FRUCHTENREICH, Directeur Financier.  
Philippe MARTINHO, Directeur des Ventes,  
Marie SUDRE, Directrice Département juridique, et  
Sandrine THIEBAUT, Directrice de la relation Clients,

**COMPOSITION du Management Team Poland (au 31 décembre 2020) :**

Olivier THIEL<sup>22</sup>, Managing Director,  
Marcin CHARCHUT, Head of Legal, et  
Andrzej PLATEK, Chief Financial Officer,

**COMPOSITION du Management Team Germany (au 31 décembre 2020) :**

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

## II. Contrôle interne et gestion des risques

Le cadre législatif belge pour la gestion de contrôle interne et la gestion des risques est repris dans la Loi du 17 décembre 2008 (en application de la Directive européenne 2006/43 concernant le contrôle financier des entreprises), le Code 2020 et la Loi du 6 avril 2010 (Loi GE).

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

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

Immobel utilise un système de gestion des risques et de contrôle interne, défini en interne, qui se base sur le modèle de contrôle interne «COSO<sup>23</sup>».

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.

---

<sup>22</sup> Représentant de la société Queen-K SRL.

<sup>23</sup> Abréviation de "Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission".

## A. Environnement de contrôle interne

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

### A) Une définition précise des objectifs de la Société

Immobel est le plus grand promoteur immobilier coté en bourse en Belgique. Le Groupe, dont l'origine remonte à 1863, conçoit des environnements urbains de qualité, à l'épreuve du temps, qui ont un impact positif sur la façon dont les gens vivent, travaillent et se divertissent. L'entreprise est spécialisée dans les biens immobiliers mixtes avec différentes fonctions. Avec une valeur boursière de plus de EUR 650 millions et un portefeuille de plus de 1 600 000 m<sup>2</sup> de développement de projets dans 6 pays (Belgique, Grand-Duché de Luxembourg, Pologne, France, Espagne, Allemagne), Immobel occupe une position de premier plan dans le paysage immobilier européen. Le Groupe vise la durabilité en matière de développement urbain. En outre, il cède une partie de ses bénéfices à des associations caritatives dans le domaine de la santé, de la culture et de l'inclusion sociale. Immobel compte environ 200 talents engagés au quotidien.

Pour plus d'informations : [www.immobelgroup.com](http://www.immobelgroup.com)

### B) Une définition des rôles des organes de décision

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

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

### C) Une culture de risque

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

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

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

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

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

- Compétence des Administrateurs : étant donné leur expérience, les Administrateurs disposent des compétences et qualifications nécessaires pour assumer leurs responsabilités et ce notamment en matière de finance, de comptabilité, d'investissement et de politique de rémunération.
- Compétence des Membres du Comité Exécutif ainsi que des autres collaborateurs : un processus de recrutement adapté aux profils recherchés, des formations adéquates ainsi qu'une politique de rémunération et d'évaluation basée sur la réalisation d'objectifs réalistes et mesurables permettent d'assurer la compétence des collaborateurs d'Immobel.
- Immobel a mis en place une procédure abordant la politique de rémunération des Administrateurs et des Membres du Comité Exécutif, conforme aux exigences de la Loi de Gouvernance d'Entreprise du 6 avril 2010 et du Code 2020. Les éventuelles déviations au Code 2020 sont dûment justifiées.
- Suite à une étude de marché, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 mai 2020 a, sur proposition du Comité de Rémunération, décidé de revoir et augmenter la rémunération des Administrateurs non-exécutifs, avec effet à l'exercice financier 2021.

- Actuellement deux Plans d'Actions de Performance existent pour certains Membres du Comité Exécutif :
  - un premier Plan d'Actions de Performance a été accepté le 24 mai 2017 par les Actionnaires au bénéfice de certains Membres du Comité Exécutif pour les années 2017 à 2019 ; et
  - un nouveau Plan d'Actions de Performance a été approuvé le 28 mai 2020 au bénéfice de certains Membres du Comité Exécutif pour les années 2020 à 2022.
- Les Membres du Comité Exécutif exerçant la fonction de Country Managing Director, peuvent bénéficier d'un plan LTI, incitant à la surperformance de l'activité du pays concerné.

## B. Analyse des risques

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

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

## C. Activités de contrôle

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

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

## D. Information et communication

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

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

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

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

## **E. Surveillance et monitoring**

Le Comité d'Audit & des Risques est responsable de la surveillance du contrôle interne. Vu l'augmentation de la taille et des activités de la Société et du Groupe, le Comité d'Audit & des Risques évaluera plus en détail en 2021 la nécessité de créer une fonction d'audit interne pour l'assister dans cette mission.

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

## **III. 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 2020, il n'y a pas eu de transaction entre Immobil (sociétés liées incluses) et un Membre de son Management Team ni d'autre transaction entre Immobil et ses Administrateurs, les Membres de son Comité Exécutif ou ses autres Collaborateurs.

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

En vertu des nouvelles dispositions de ladite Loi, Immobil précise que la politique de diversité appliquée dans tous les organes de la Société va au-delà du genre. L'Age et les compétences y sont également pris en compte.

#### Politique de diversité appliquée aux Membres du Conseil d'Administration

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

Actuellement le Conseil d'Administration est composé de sept Membres. Suite à son adhésion aux principes de Gouvernance d'Entreprise contenus dans le Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2020, et plus particulièrement les dispositions 3.1 et 3.3 dudit Code, il estime que ce nombre est suffisamment restreint pour permettre la prise efficace de décisions, et suffisamment étoffé pour que ses Membres y apportent l'expérience et la connaissance de différents domaines et que les changements dans sa composition soient gérés sans perturbation. En effet, le Conseil d'Administration partage l'avis de la Commission Européenne que la diversité nourrit le débat, favorise la vigilance et relève les enjeux en son sein.



Suite à la politique de diversité en vigueur chez ImmoBel au cours de l'exercice sous revue, la ventilation de la composition du Conseil d'Administration est la suivante (au 31 décembre 2020) :

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

#### Politique de diversité appliquée à tout le personnel, y compris les Membres du Comité Exécutif et de l'Equipe de Gestion

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

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

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

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

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

ImmoBel s'engage à :

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

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

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

Suite à cette politique de diversité qu'Immobel a mise en œuvre au cours de l'année sous revue, la répartition des équipes opérationnelles d'Immobel, dans les six pays, est la suivante (au 31 décembre 2020) :

- Mixité du genre Conseil d'Administration :
  - Féminin : 4
  - Masculin : 3
- Mixité du genre Comité Exécutif :
  - Féminin : 0
  - Masculin : 7
- Mixité du genre Management :
  - Féminin: 12
  - Masculin: 24
- Mixité du genre Employés/ collaborateurs:
  - Féminin : 74
  - Masculin : 68
- Mixité de l'âge:
  - < 50 : 159
  - > 50 : 26.

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).

## **C. Appréciation des mesures prises par la Société dans le cadre du Règlement Abus de Marché**

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

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

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

Ces règles prévoient notamment :

- Une interdiction à l'encontre des Personnes Exerçant des Responsabilités Dirigeantes d'effectuer des transactions pour leur compte propre ou pour le compte d'un tiers, que ce soit directement ou indirectement, se rapportant aux actions ou à des titres de créance d'Immobel ou à des instruments dérivés ou à d'autres Instruments Financiers qui leur sont liés durant les Périodes d'Arrêt et les Périodes d'Interdiction ;
- La possibilité donnée au Compliance Officer, sans en être obligée, d'autoriser une Personne Exerçant des Responsabilités Dirigeantes de négocier durant une Période d'Arrêt ou une Période d'Interdiction (dans des cas bien précis) ;
- L'obligation aux Personnes Exerçant des Responsabilités Dirigeantes d'informer préalablement le Compliance Officer, en cas de négociation, sous leur propre responsabilité, pour leur compte propre, se rapportant aux actions ou à des titres de créance d'Immobel ou à des instruments dérivés ou à d'autres Instruments Financiers qui leur sont liés, en dehors des Périodes d'Arrêt et des Périodes d'Interdiction ;
- L'obligation aux Personnes Exerçant des Responsabilités Dirigeantes et aux Personnes ayant un lien étroit avec elles, de notifier au Compliance Officer et à la FSMA toute transaction qu'elles ont effectuée pour leur compte propre sur des actions ou des titres de créance de ces émetteurs ou sur des instruments dérivés ou d'autres instruments financiers qui leur sont liés. Cette notification doit être opérée dans un délai de trois jours ouvrables à compter de la date de la transaction. Cette obligation de notification ne s'applique pas aussi longtemps que le montant total des transactions effectuées au cours de la même année civile ne dépasse pas le seuil de 5.000 EUR. Ces personnes tenues de

notification peuvent, mais ne doivent pas, autoriser Immobil à faire ces notifications à la FSMA en leur nom. Dans ce cas, elles doivent toujours notifier à Immobil 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'Immobil ont été assurées par Joëlle MICHA.

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

## D. Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le conseil d'administration d'Immobil estime que, à l'exception de ce qui est indiqué dans la note 32 des états financiers consolidés "Principaux actifs et passifs éventuels", il n'existe aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage qui pourrait raisonnablement avoir, ou a eu dans un passé récent, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société.

# IV. Informations sur le capital social

## A. Structure de l'actionariat

Sur la base des déclarations de transparence reçues par Immobil, les actionnaires les plus importants de la Société sont les suivants (depuis le 7 janvier 2021) :

Actionnaires	Droits de vote	% du total des actions <sup>24</sup>
A <sup>3</sup> Capital SA (et une société liée) <sup>25</sup> ayant son siège à 1020 Bruxelles, Av. des Trembles 2	5.892.418	58,94 %
Immobil SA/NV (actions propres) ayant son siège à 1000 Bruxelles, rue de la Régence 58	30.348	0,3 %

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 Immobil ont été suspendus. En vertu du Code des Sociétés et des Associations ces actions n'ont pas de droit de vote.

<sup>24</sup> Sur un total de 9.997.356 titres émis.

<sup>25</sup> Sociétés contrôlées par Marnix GALLE.

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

En Assemblée Générale Extraordinaire du 28 mai 2020, les Actionnaires ont autorisé le Conseil d'Administration

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

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

- à acquérir et à aliéner des actions de la Société lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation a été consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication de cette autorisation aux annexes du Moniteur Belge.
- à acquérir ou à aliéner des actions de la Société à concurrence de maximum vingt pourcent (20%) des actions émises, à un prix unitaire qui ne pourra être inférieur à dix (10) euros ni supérieur de plus de vingt pour cent (20%) au cours de clôture le plus élevé des cinq derniers jours de cotation de l'action de la Société sur Euronext Bruxelles précédant l'acquisition ou l'aliénation. Cette autorisation est consentie pour une période de cinq (5) ans à dater de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 mai 2020.
- Cette autorisation est également valable pour l'acquisition ou l'aliénation d'actions de la Société par une société filiale directe, selon l'article 7 :221 du Code des Sociétés et des Associations.

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

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

Les clauses de changement de contrôle figurant dans des conventions de crédit conclues avec des institutions financières ont été approuvées par l'Assemblée Générale du 28 mai 2020, conformément à l'article 7 :151 Code des Sociétés et Associations.

## V. Autres intervenants

### A. Commissaire

Le Commissaire est Deloitte Reviseurs d'Entreprises, représenté par 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 139 KEUR (hors TVA). Ses honoraires pour la révision des comptes statutaires des filiales se sont élevés à 144 KEUR (hors TVA).

Le total des émoluments facturés par le Commissaire et son réseau en 2020 dans le cadre du mandat au niveau du Groupe s'est élevé à 429 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.

Arrêté en Conseil d'Administration du 4 mars 2021,

PIERRE NOTHOMB SRL  
représentée par Pierre Nothomb  
Administrateur

A<sup>3</sup> MANAGEMENT SRL  
représentée par Marnix Galle  
Président du Conseil



# POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Mesdames et Messieurs

Nous avons le plaisir de présenter la Politique de Rémunération d'Immobel pour les quatre prochaines années. Cette Politique est en ligne et contribue à la stratégie commerciale d'Immobel, à ses intérêts et à sa pérennité à long terme.

Cette nouvelle Politique de Rémunération remplace la Politique de Rémunération des Administrateurs et des Membres du Comité Exécutif telle que décrite dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise d'Immobel, Annexe 2 "Politique de rémunération et évaluation des performances", telle que publiée le 7 janvier 2021 (voir le site [www.immobelgroup.com](http://www.immobelgroup.com) pour plus de détails).

## I. Introduction

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

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

- La Politique de Rémunération des Membres du Comité Exécutif décrit les différentes composantes de la rémunération fixe et variable, ainsi que de la rémunération en espèces et de la rémunération différée, et détermine un équilibre approprié entre ces deux types de rémunération ;
- La partie variable de la rémunération des dirigeants est structurée de manière à lier la récompense aux performances globales de l'entreprise et aux performances individuelles, et à aligner les intérêts des Membres du Comité Exécutif sur les objectifs de création de valeur durable de la Société ;
- Sans préjudice de toute disposition statutaire contraire ou de l'approbation expresse de l'assemblée générale des actionnaires, les options sur actions ne peuvent être acquises définitivement et exerçables dans un délai inférieur à trois ans. La Société ne facilite pas la conclusion de contrats dérivés liés à ces options sur actions ou pour couvrir les risques qui y sont liés, car cela n'est pas conforme à l'objectif de ce mécanisme d'incitation ;
- Le Conseil d'Administration approuve les principaux termes et conditions des contrats du CEO et des autres Membres du Comité Exécutif, sur avis du Comité de Rémunérations. Le Conseil d'Administration inclut des dispositions qui permettraient à la Société de récupérer les rémunérations variables versées, ou de retenir le paiement des rémunérations variables, et précise les circonstances dans lesquelles il serait approprié de le faire, dans la mesure où la loi le prévoit. Les contrats contiennent des dispositions spécifiques relatives à la résiliation anticipée. Les détails de la rémunération des Administrateurs et des Membres du Comité Exécutif sont publiés chaque année dans le Rapport de Rémunération qui fait partie du Rapport Annuel. Le Conseil d'Administration soumet la Politique de Rémunération à l'Assemblée Générale des Actionnaires. Lorsqu'une proportion significative des votes a été exprimée contre la Politique de Rémunération, la Société doit prendre les mesures nécessaires pour répondre aux préoccupations de ceux qui votent contre et envisager d'adapter sa Politique de Rémunération.

## II. Les différentes composantes de la rémunération qui peuvent être accordés aux Administrateurs, aux Membres du Comité Exécutif et aux délégués à la gestion journalière

### A. Des Administrateurs

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

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

#### Rémunération & jetons de présence

Conseil d'Administration	Président = Néant Administrateur : 20 000 EUR (forfait annuel) 2 100 EUR/ réunion physique 1 050 EUR/ réunion téléphonique
Comité d'Audit & des Risques	Président : 3 100 EUR/ réunion physique 1 050 EUR/ réunion téléphonique Membres : 2 100 EUR/réunion physique 1 050 EUR/ réunion téléphonique
Comité d'Investissement	Président = Néant Membres : 2 100 EUR/ réunion physique 1 050 EUR/ réunion téléphonique
Comité de Nomination	Président = Néant Membres : 1 050 EUR/ réunion physique 525 EUR/ réunion téléphonique
Comité de Rémunération	Président : 1 200 EUR/ réunion physique 525 EUR/ réunion téléphonique Membres : 1 050 EUR/réunion physique 525 EUR/ réunion téléphonique

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

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

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

## B. Des Membres du Comité Exécutif

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

La rémunération variable STI des Membres du Comité Exécutif (incluant le du Président Exécutif / CEO) est égale à 50 % de la rémunération fixe, si tous les objectifs (quantitatifs et qualitatifs) sont réalisés à 100%.

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

La proportion pour les Membres exerçant des fonctions au niveau du Groupe est de 80% quantitatif – 20% pour les critères qualitatifs, alors que la proportion pour les Membres exerçant des fonctions de Directeur Général d'un pays est de 50 % - 50 %.

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

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

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

Le Comité de Rémunération peut proposer des exceptions à ces règles, en fonction de la logique liée à l'activité. Des exceptions aux règles susmentionnées ne peuvent être accordées que sur proposition du Comité de Rémunération et sur décision du Conseil d'Administration.

En outre, les Membres du Comité exécutif, exerçant une fonction au niveau du Groupe, se voient attribuer une rémunération variable LTI (Long-term Incentive), à savoir des "Performance Shares".

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

## III. La manière dont les conditions de rémunération et d'emploi des salariés / collaborateurs de la société ont été prises en compte lors de l'établissement de la Politique de Rémunération

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

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

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

## IV. Les critères appliqués pour l'attribution de la rémunération variable aux Membres du Comité Exécutif

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

Les critères appliqués pour fixer la rémunération individuelle STI du Président Exécutif / CEO comprennent, d'une part, la rentabilité sur fonds propres ("ROE") comme critère quantitatif, et d'autre part, des critères qualitatifs. Ces derniers changent annuellement. Le Président Exécutif / CEO peut également bénéficier d'un Plan d'Actions de Performance, pour lequel les éléments à prendre en compte sont, à partir de 2020, la rentabilité sur fonds propres ("ROE") de la Société et le rendement des capitaux employés ("ROCE") de la Société.

La rémunération variable (STI) des autres Membres du Comité Exécutif comprend :

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

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

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

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

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

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

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



## **V. Les périodes d'acquisition et une explication de la manière dont la rémunération en actions contribue à la stratégie commerciale, aux intérêts et à la pérennité à long terme de l'entreprise**

Les « Actions de Performance » accordées à certains Membres du Comité Exécutif en application du «Performance Share Plan 2017 - 2019» et du «Performance Share Plan 2020 - 2022» seront acquises définitivement après une période de trois années civiles complètes, s'ils atteignent les objectifs de performance prédéfinis sur trois ans. A noter que conformément à l'article 8.1 du Plan, les Actions de Performance sont perdues pour les bénéficiaires du plan qui ne sont plus en fonction au sein du Groupe et qui ne se sont pas encore vu acquérir les Actions de Performance : *"le titulaire d'actions de performance qui résilie de manière anticipée son contrat de services de gestion avec la Société ou dont le contrat de services de gestion est résilié pour un motif valable à cause du titulaire d'actions de performance, perd ses actions de performance qui ne sont pas encore acquises le jour de la notification ou de la notification écrite du départ ou de la résiliation."*

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

## **VI. La durée des contrats avec les Administrateurs, avec les membres du Comité Exécutif et les délégués à la gestion journalière ainsi que les périodes de préavis applicables et les indemnités liées**

### **A. Durée des contrats avec les Administrateurs et Dirigeants**

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

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

### **B. Conditions de résiliation (périodes de préavis incluses)**

Le délai de préavis ou l'indemnité de licenciement due par Immobel en cas de résiliation des contrats des Membres du Comité Exécutif / Administrateur Exécutif, qui exercent leur fonction sous le statut d'indépendant, actifs au sein d'Immobel est de 3 mois<sup>1</sup>. Des exceptions peuvent seulement être accordées après validation du Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de Rémunération.

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

---

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

## **VII. Le processus de décision suivi pour la détermination de la politique de rémunération, sa révision et sa mise en oeuvre, y compris les mesures pour éviter ou gérer les conflits d'intérêts et, le cas échéant, le rôle du comité de rémunération ou d'autres comités concernés**

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

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

Comme mentionné dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise révisée en dernier lieu le 7 janvier 2021, tous les Administrateurs (donc les Membres du Comité de Rémunération, ou de tout autre Comité concerné) doivent éviter de prendre toute mesure, position ou intérêt qui est, ou semble être, en conflit avec les intérêts de la Société.

## **VIII. La description et l'explication de toutes les modifications significatives et l'indication de la manière dont les votes et les avis des actionnaires sur la Politique de Rémunération et les Rapports de Rémunération depuis le vote le plus récent sur la Politique de Rémunération par l'assemblée générale des Actionnaires ont été pris en compte**

L'Assemblée Générale des Actionnaires du 28 mai 2020 a décidé de modifier la rémunération annuelle fixe de chaque Administrateur non exécutif à partir de l'année 2021, de sorte que la rémunération annuelle fixe s'élèvera à 20.000 EUR (contre 14.000 EUR pour l'année précédente), étant entendu que les jetons de présence octroyés resteront inchangés.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires (représentant 61,19 % du capital social) a approuvé le 28 mai 2020 le dernier rapport sur les rémunérations (y compris la Politique de Rémunération) par 5.902.716 voix "pour", 199.150 voix "contre" et 15.350 abstentions.

\* \* \*

Nous vous demandons donc d'approuver les termes de cette Politique de Rémunération pour les quatre prochaines années, étant entendu que cette Politique sera mise à la disposition du grand public (avec la date d'approbation et les résultats du vote contraignant des actionnaires) sur le site Internet d'Immobel aussi longtemps qu'elle sera applicable.

\* \* \*

Approuvé lors de la réunion du Conseil d'Administration du 4 mars 2021.

ADL CommV  
(représentée par Astrid De Lathauwer)  
Présidente du Comité de Rémunération

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

# RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Mesdames et Messieurs

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

## I. Introduction

L'année 2020 est caractérisée par la pandémie Covid-19, qui frappe notre économie et notre vie sociale de manière dramatique. Immobel a dès le début de la pandémie pris les mesures nécessaires pour protéger au mieux la continuité de l'entreprise et des activités. Plusieurs mesures ont été prises, également au niveau des rémunérations, pour assurer la continuité et atténuer l'impact financier de la pandémie.

Le Conseil d'Administration n'a vu aucun changement dans sa composition en 2020 par rapport à 2019. Un benchmark, réalisé en 2019, a montré que la rémunération fixe des Administrateurs était inférieure à celle de Sociétés comparables. Il a donc été proposé d'augmenter cette rémunération fixe de 14.000 à 20.000 euros. En raison de la pandémie, la mise en oeuvre de cette augmentation a été reportée de 2020 à 2021.

Aucune déviation ou dérogation n'a été faite à la Politique de Rémunération des Administrateurs existante (une nouvelle Politique de Rémunération sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des Actionnaires de la Société à tenir en avril 2021).

En 2020, deux nouveaux Membres ont rejoint le Comité Exécutif d'Immobel (le Managing Director d'Immobel Luxembourg, Olivier Bastin, et le Managing Director d'Immobel France, Fabien Acerbis). Johan Bohets (Chief Legal Officer) a mis fins à ses missions pour la Société le 31 mars 2020.

Le Conseil d'Administration et le Comité de Rémunérations ont évalué en 2020 si les rémunérations des Membres du Comité Exécutif étaient conformes à la Politique de Rémunération et aux pratiques du marché. À cet égard, le Conseil d'Administration a revu la Politique de Rémunération afin de l'aligner sur les objectifs stratégiques à long terme de la Société. La composition des packages (rémunération fixe, STI, LTI et Plan d'Actions de Performance) a été maintenue et les packages des Membres du Comité Exécutif ont été évalués et adaptés lorsque cela a été jugé approprié, afin de récompenser les performances et les compétences. Un nouveau Plan d'Actions de Performance 2020-2022 a été approuvé par les Actionnaires lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 mai 2020 ; sur cette base le Conseil d'Administration a décidé d'octroyer ce Plan aux Membres du Comité Exécutif exerçant une fonction Groupe. En 2021, a benchmarking sera fait pour la rémunération globale du Président Exécutif / CEO.

## II. Le montant de la rémunération et des autres avantages accordés en 2020, directement ou indirectement, a tous les Administrateurs et Membres du Comité Exécutif

Les montants individuels des rémunérations versées directement ou indirectement à l'ensemble des Administrateurs et Membres du Comité Exécutif pour 2020 sont indiqués dans le tableau ci-dessous. Tous les montants indiqués sont, le cas échéant, bruts, c'est-à-dire avant déduction de l'impôt.

En 2019, une étude comparative concernant la rémunération des Administrateurs non exécutifs a été réalisée. Elle a révélé que les jetons de présence pour les réunions du Conseil d'Administration et de ses Comités étaient conformes à la rémunération de Sociétés comparables, tandis que la rémunération fixe était inférieure à l'analyse comparative. La mise en œuvre de l'augmentation de cette rémunération fixe a toutefois été reportée de 2020 à 2021, en raison de l'impact de la pandémie Covid-19 sur l'entreprise. L'augmentation, à partir de 2021, portera la rémunération fixe des Administrateurs non exécutifs de 14.000 EUR à 20.000 EUR.

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

En application de la Disposition 7.5 du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2020, les Administrateurs non exécutifs ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances, c'est-à-dire liés directement aux performances de la Société.

Nom Administrateur, position	Rémunération fixe en EUR			Rémunération variable en EUR		Autres composantes <sup>1</sup>	Frais de pension	Rémunération totale en EUR <sup>2</sup>	Proportion rémunération fixe/variable
	Rémunération de base	Jetons de présence	Avantages en nature	Variable s/ un an	Variable pluriannuel				
ADL COMM.V représentée par Astrid DE LATHAUWER	14.000	11.475	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	25.475	100%
Pierre Nothomb SRL, représentée par Pierre NOTHOMB	14.000	21.875	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	35.875	100%
A.V.O.-Management SRL représentée par Annick VAN OVERSTRAETEN	14.000	12.600	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	26.600	100%
Mme Karin KOKS	14.000	16.800	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	30.800	100%
M.J.S. Consulting BV représentée par Michèle SIOEN	14.000	14.700	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	28.700	100%
LSIM SA représentée par Wolfgang DE LIMBURG STIRUM	14.000	6.300	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	20.300	100%
Total administrateurs	84.000	83.750						167.750	

<sup>1</sup> Comme le coût ou la valeur des assurances et autres prestations en nature, avec une explication des détails des principaux éléments.

<sup>2</sup> Cela comprend les avantages qui ont été accordés / octroyés / dus (mais non matérialisés) au cours de l'exercice financier sous revue.



En 2020, la Société a poursuivi les principes de la Politique de Rémunération des Membres du Comité Exécutif tels que décrits dans l'Annexe 2 de la Charte de Gouvernance d'Entreprise. Le Conseil d'Administration approuve les propositions de nomination du Comité Exécutif, sur proposition du Comité de Nomination, et décide de leur rémunération, sur la base des recommandations du Comité de Rémunérations.

En raison du fait que la pandémie de Covid-19 a eu un impact important sur l'économie en général et sur les activités d'Immobel en particulier, les Membres du Comité Exécutif ont décidé de renoncer à leur rémunération variable pour 2020 (tant Short Term Incentive que Long Term Incentive (non-PSP), sauf pour 1 membre pour lequel cette rémunération variable avait été contractuellement convenue au moment de son entrée en fonctions chez Immobel. Cette renonciation a été décidée au début de la pandémie en Europe et maintenue pendant l'année, car l'impact du virus est resté pendant toute l'année 2020.

En 2020, les *Managing Director* d'Immobel France et d'Immobel Luxembourg, respectivement Fabien Acerbis et Olivier Bastin, ont rejoint le Comité Exécutif d'Immobel. Le Comité de Rémunérations et le Conseil d'Administration ont donc évalué si la rémunération de tous les Membres était toujours conforme aux objectifs de la Société et aux pratiques du marché. Même s'il a été renoncé à la rémunération variable pour l'année 2020, une révision de l'ensemble des rémunérations a été effectuée, afin de rester attractif pour les années à venir.

Johan Bohets, comme représentant de Moirai management SRL, (Chief Legal Officer) a mis fins à ses missions pour la Société le 31 mars 2020. Aucun autre changement n'a été apporté à la composition du Comité Exécutif.

En ce qui concerne les principes de la Politique de Rémunération, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de Rémunération, a proposé de modifier la structure de rémunération variable des Membres avec les éléments suivants : 1° un plan d'incitation à long terme pour les *Managing Directors* des pays qui contribuent le plus au résultat du Groupe, comme incitation à surperformer au niveau de leur pays et 2° un plan d'incitation à long terme pour les Membres du Comité Exécutif, exécutant une fonction Groupe. Ces nouveaux éléments sont soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle de la Société à tenir en avril 2021.

Conformément à la Politique de Rémunération applicable pour 2020, sauf accord contractuel contraire, la rémunération des Membres du Comité Exécutif comprend trois éléments : 1° une rémunération fixe, 2° un plan d'incitation à court terme et 3° un plan d'incitation à long terme.

Sur proposition du Comité de Rémunérations, le Conseil d'Administration a accordé au Président Exécutif du Conseil d'Administration / CEO :

- une rémunération de base annuelle de 640.000 euros (hors TVA), payable par mensualités ; et
- une rémunération variable à court terme. Si 100 % des objectifs (quantitatifs et qualitatifs) sont atteints, 50 % de la rémunération fixe peut être obtenue sous forme de rémunération variable. Les critères quantitatifs (ROE avec objectif = 15 %) peuvent être surpassés. Dans ce cas, la rémunération variable augmentera proportionnellement. En dessous du seuil de 10% de ROE, le montant quantitatif obtenu sur l'incentive court terme sera mis à 0. En 2020, aucune rémunération variable à court terme n'a été accordée aux Membres du Comité Exécutif, à l'exception d'un Membre pour lequel cela a été contractuellement convenu au moment de son entrée en fonctions chez Immobel.
- un Plan d'Actions de Performance (ci-après dénommé également « Performance Share Plan ») qui incite à une bonne performance basée sur le ROE et le ROCE (PSP 2020 - 2022).

La rémunération fixe des autres Membres du Comité Exécutif au 31 décembre 2020, ainsi que les critères quantitatifs et qualitatifs de leur rémunération variable à court terme et les critères et objectifs de la rémunération à long terme pour certains des Membres sont fixés par le Conseil d'Administration, sur recommandation du Comité de Rémunérations, et sur proposition du Président Exécutif du Conseil d'Administration / CEO.

Nom membre Comité Exécutif position	Rémunération fixe en EUR			Rémunération variable en EUR		Autres compo- santes <sup>3</sup>	Frais de pension	Rémuné- ration totale en EUR <sup>4</sup>	Proportion rémuné- ration fixe/ variable
	Rémuné- ration de base	Jetons de présence	Avantages en nature	Variable s/ un an	Variable pluri- annuel <sup>5</sup>				
A <sup>3</sup> MANAGEMENT BV, représentée par Marnix GALLE Président Exécutif du Conseil	640.000	N/A	N/A	RENONCÉ	139.332 <sup>6</sup>	N/A	N/A	640.000	100%
Total de tous les autres Membres du Comité Exécutif	12.056.263	N/A	N/A	172.000	198.220 <sup>7</sup>	58.125	N/A	2.181.293	90%
Total	2.696.263			172.000	337.552	58.125		2.821.293	

### III. Rémunération en actions

#### A. Aux Administrateurs (Exécutifs) en 2020

Nom Administrateur position	Conditions principales du Performance Share Plan					Informations relative à l'exercice sous revue					
						Balance d'ouver- ture	Durant l'année		Balance de clôture		
	Description du plan	Période de performance	Date de proposition/ d' attribution	Date d' acquisition définitive	Fin de la période de conservation	Actions proposées/ attribuées en début de période	Actions acquises définitivement	Actions proposées	Actions soumises à une condition de performance	Actions proposées/ attribuées et acquises définitivement en fin d' exercice	Actions soumises à une période de conservation
A <sup>3</sup> MANAGEMENT bv Président Exécutif / CEO	PSP 2017 - 2019	01/01/2017 -31/12/2019	07/12/2016	28/05/2020	NA	1.806	2.049	-		2.049	NA
		01/01/2018 -31/12/2020	13/03/2018	15/04/2021	NA	1.477	-	-		1.058	NA
		01/01/2019 -31/12/2021	29/03/2019	14/04/2022	NA	1.606	-	-	267	-	NA
	PSP 2020 - 2022	01/01/2020 -31/12/2022	10/12/2020	20/04/2023	NA	2.424			2.424	-	NA
		01/01/2021 -31/12/2023	04/03/2021	18/04/2024	NA	-		-	-	-	NA
		01/01/2022 -31/12/2024	MARCH 2022	17/04/2025	NA	-		-	-	-	NA
						7.313	2.049		2.691	3.107	

<sup>3</sup> Montant payé comme indemnité de préavis à Moirai Management BV, représentée par Johan Bohets.

<sup>4</sup> Cela comprend les avantages qui ont été accordés / octroyés / dus (mais non matérialisés) au cours de l'exercice financier sous revue.

<sup>5</sup> Le montant de la rémunération à base d'actions est égal à la somme du montant indiqué dans le tableau relatif aux "Attributions d'actions".

<sup>6</sup> Soit 2.049 actions à 68,00 EUR au 04/01/2021.

<sup>7</sup> Soit 2.915 actions à 68,00 EUR au 04/01/2021.

## B. Aux autres Membres du Comité Exécutif exerçant des missions en 2020

Nom membre Comité Exécutif position	Conditions principales du Performance Share Plan					Informations relative à l'exercice sous revue					
	Description du plan	Période de performance	Date de proposition/ d'attribution	Date d'acquisition définitive	Fin de la période de conservation	Balance d'ouverture	Durant l'année	Balance de clôture			
						Actions proposées/ attribuées en début de période	Actions acquises définitivement	Actions proposées	Actions soumises à une condition de performance	Actions proposées/ attribuées et acquises définitivement en fin d'exercice	Actions soumises à une période de conservation
KB FINANCIAL SERVICES bv Exécutif (CFO)	PSP 2017 - 2019	01/01/2017- 31/12/2019	-	-	N/A	-	-	-	-	-	N/A
		01/01/2018- 31/12/2020	11/09/2018	15/04/2021	N/A	205	-	-	-	293	N/A
		01/01/2019- 31/12/2021	29/03/2019	14/04/2022	N/A	534	-	-	534	-	N/A
	PSP 2020 - 2022	01/01/2020- 31/12/2022	10/12/2020	20/04/2023	N/A	489	-	-	489	-	N/A
		01/01/2021- 31/12/2023	04/03/2021	18/04/2024	N/A	-	-	-	-	-	N/A
		01/01/2022- 31/12/2024	MARCH/2022	17/04/2025	N/A	-	-	-	-	-	N/A
AP2L SRL Exécutif (CIO)	PSP 2020 - 2022	01/01/2020- 31/12/2022	10/12/2020	20/04/2023	N/A	505	-	-	505	-	N/A
		01/01/2021- 31/12/2023	04/03/2021	18/04/2024	N/A	-	-	-	-	-	N/A
		01/01/2022- 31/12/2024	MARCH/2022	17/04/2025	N/A	-	-	-	-	-	N/A
FILIP DEPAZ CONSULTANCY bv Exécutif (COO)	PSP 2020 - 2022	01/01/2020- 31/12/2022	10/12/2020	20/04/2023	N/A	454	-	-	454	-	N/A
		01/01/2021- 31/12/2023	04/03/2021	18/04/2024	N/A	-	-	-	-	-	N/A
		01/01/2022- 31/12/2024	MARCH/2022	17/04/2025	N/A	-	-	-	-	-	N/A
ADEL YAHIA CONSULT BV Exécutif (MD Belgium)	LTI 201					728	-	-	-	-	728
						2.915	-	-	1.982	293	728

Il existe actuellement deux Plans d'Actions de Performance (ci-après également dénommé « Performance Share Plan ») pour certains Membres du Comité Exécutif. Le 24 mai 2017, les Actionnaires ont validé un Plan d'Actions de Performance au profit de certains Membres du Comité Exécutif (dont le Président Exécutif et le précédent CEO) pour les années 2017 à 2019 ; et le 28 mai 2020, un Plan d'Actions de Performance a été approuvé au profit de certains Membres du Comité Exécutif pour les années 2020 à 2022.

Ces "Performance Share Plans" attribuent annuellement, sous certaines conditions, des Actions de Performance au Président Exécutif / CEO et à certains autres Membres du Comité Exécutif. Ces "Actions de Performance" seront définitivement acquises après une période de trois années civiles complètes, si elles atteignent les objectifs de performance prédéfinis basés sur le rendement moyen des capitaux propres sur trois ans et le revenu net moyen par action (à l'exclusion des actions propres) sur trois ans (pour le premier plan 2017 - 2019). Ce Plan PSP 2017 - 2019 est basé sur le rendement moyen des capitaux propres sur trois ans et le revenu moyen par actions sur 3 ans.

En 2020, un total de 1.054 actions, attribuées dans le cadre du "Performance Share Plan 2017 - 2019" (pour le cycle 2018 - 2020), ont été définitivement acquises par le Président Exécutif / CEO (toujours membre du Comité Exécutif) sous réserve de la réalisation des objectifs de performance.

Les principales dispositions de ce Performance Share Plan sont reprises ci-après:

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

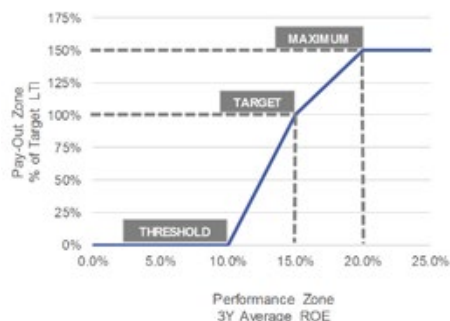
#### Conditions de Performance

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

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

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

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



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



#### Période de Performance

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

#### Dividendes

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

#### Vesting

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



Un nouveau Performance Share Plan 2020 - 2022 a été approuvé par les Actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 28 mai 2020. En application de ce « **Performance Share Plan 2020-2022** » certains Membres du Comité Exécutif pourraient se voir accorder annuellement, sous certaines conditions, des Actions de Performance. Ces « Actions de Performance » seront acquises définitivement après une période de 3 années civiles complètes, sous réserve de la réalisation d'objectifs de performance prédéfinis, sur la base du rendement moyen des capitaux propres (ROE) sur 3 ans ainsi que du rendement moyen des capitaux employés (ROCE) sur 3 ans.



Pour 2020, le seuil inférieur du ROE moyen sur 3 ans est défini par le Conseil d'Administration à 10 %, tandis que le seuil supérieur est de 15 %.

Pour le ROCE moyen sur 3 ans, le seuil inférieur est défini par le Conseil d'Administration à 7 %, tandis que le seuil supérieur est fixé à 8 %.

Il y aurait une attribution d'Actions de Performance pour chacune des années 2020 à 2022 et le nombre total d'Actions de Performance à offrir serait déterminé chaque année par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité de Rémunération. Dans le cadre de ce Plan, pour l'attribution à effectuer pour 2020, un nombre total maximum de 3.872 actions ont été proposées, sous réserve de la réalisation des objectifs de performance à 100%, ventilés comme suit :

Président Exécutif :	2.424 Actions de Performance.
Chief Financial Officer :	489 Actions de Performance.
Chief Investment Officer:	505 Actions de Performance.
Chief Operational Officer:	454 Actions de Performance.

Les principales dispositions de ce Performance Share Plan sont reprises ci-après:

Les Actions de Performance offertes par le plan prénommé, sont offertes gratuitement et incluent les mêmes droits que les actions existantes. Les objectifs sont fixés chaque année par le Conseil d'Administration, conformément à la stratégie et à la Politique de Rémunération de la Société.

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

- aucune acquisition définitive si la performance est inférieure ou égale au seuil minimum défini ;
- la mise en œuvre complète des objectifs conduira à une acquisition nominale de 100 % des Actions de Performance attribuées;
- une acquisition définitive maximale de 150 % des Actions de Performance attribuées lorsque la performance est égale ou supérieure à la limite supérieure convenue (pour le PSP 2017 - 2019); pour le PSP 2020 - 2022 ce % est limité à 100% ;
- entre ces valeurs, l'acquisition définitive sera proportionnelle.

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

Enfin, 5 % du plan LTI complémentaire de certains Membres, axé sur la surperformance de chaque pays concerné, sont alloués sous forme d'Actions. Ces Actions seront acquises définitivement 3 ans après leur attribution.

## **IV. L'utilisation de la possibilité de restitution**

Il n'y a pas de droit spécifique de recouvrement de la rémunération variable attribuée sur la base d'informations financières erronées, sauf dans les Performance Share Plan mentionné plus haut qui contiennent une clause Claw Back. Le Conseil d'Administration a décidé que les rémunérations variables (« Short Term Incentive ») seront payées aux Membres du Comité Exécutif / Administrateurs Exécutifs après le Conseil d'Administration du 4 mars 2021 qui établit les Comptes Annuels au 31 décembre 2020, sous réserve d'une approbation finale par l'Assemblée Générale d'avril 2021.

## **V. Des informations sur la conformité de la Rémunération par rapport à la Politique de Rémunération et la façon dont les critères de performance ont été appliqués**

### **A. Conformité avec la Politique de Rémunération**

En application de la Disposition 7.8 du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2020, afin de faire correspondre les intérêts des managers exécutifs aux objectifs de création durable de valeur de la Société, la part variable de la rémunération des Membres du Comité Exécutif est structurée de façon à être liée à leurs performances individuelles et à celles, globales, d'Immobel. Ainsi la rémunération des Membres du Comité Exécutif (y compris celle du Président Exécutif, telle que détaillée ci-dessus), est répartie en une partie fixe, une partie variable STI (« Short Term Incentive ») et, pour certains d'entre eux, une partie variable LTI (« Long Term Incentive »).

La partie variable STI comprend :

- une rémunération variable quantitative exclusivement basée sur le niveau de Rentabilité des Fonds Propres;
- une rémunération variable qualitative mesurable déterminée en fonction des critères généraux applicables à tous les Membres du Comité Exécutif. Ces critères généraux sont les suivants :
  - Faire preuve d'esprit d'entreprise
  - Respecter la gouvernance d'Immobel ainsi que les processus et procédures convenus
  - Faire preuve de leadership dans la façon de travailler avec toutes les équipes d'Immobel
- une rémunération variable qualitative mesurable déterminée en fonction des responsabilités, des missions et des objectifs à atteindre individuellement par chacun des Membres du Comité Exécutif durant l'exercice écoulé.

Comme décidé par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de Rémunération, certains Membres du Comité Exécutif bénéficient d'une pondération, par rapport à la rémunération variable totale, de 80 % pour les aspects quantitatifs, et de 20 % pour les aspects qualitatifs. Les Directeurs Généraux des pays bénéficient d'une pondération de 50 % - 50 %, à l'exception du Directeur Général France qui bénéficie d'une pondération 20 % quantitative, 80 % qualitative.

En ce qui concerne la partie variable du Long Term Incentive (LTI), il convient de faire une distinction entre, d'une part, les Plans d'Actions de Performance d'Immobel (2017 - 2019 et 2020 - 2022) et, d'autre part, un plan spécifique de Long Term Incentive pour les autres Membres.

Le PSP donne à certains Membres du Comité Exécutif une rémunération variable en actions si les objectifs de ROE et de prix de l'action (Plan 2017 - 2019) sont atteints ou si les objectifs de ROE et de ROCE (Plan 2020 - 2022) sont atteints.

Le 2<sup>ème</sup> Plan LTI, qui incite plus spécifiquement à la surperformance au niveau d'un pays, est basé sur la surperformance du ROE au niveau national et calculé en fonction de l'excédent du bénéfice net (au-dessus du niveau du ROE de 15%). Dans ce Plan LTI, une partie du montant est acquise et versée en espèces (95% sur 2 ans), tandis que les 5% restants sont alloués en actions et acquis endéans une période de 3 ans après attribution.

Les Membres du Comité Exécutif exerçant une fonction au niveau du Groupe, ont reçu des actions dans le cadre du Plan PSP 2020 - 2022, selon un certain % en fonction de leur rémunération (25 % pour le Président Exécutif / CEO et 10 % pour les autres Membres exerçant une fonction au niveau du Groupe).

Le Conseil d'Administration a décidé que les rémunérations variables " Short Term Incentive » seront versées aux Membres du Comité Exécutif après le Conseil d'Administration de mars 2021 établissant les comptes annuels au 31 décembre 2020, sous réserve de l'approbation finale par l'Assemblée Générale d'avril 2021.

Sur la base des performances globales de la Société en 2020 et de la réalisation des objectifs individuels des Membres du Comité Exécutif entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2020, la partie variable de la rémunération globale (qualitative et quantitative) versée pour 2020, représente 8 % de la rémunération de base des Membres du Comité Exécutif (à l'exclusion de celle du Président Exécutif / CEO, détaillée ci-dessous). La partie variable comprend d'une part le montant STI convenu contractuellement et d'autre part les montants dus dans le cadre des Plans d'actions de performance (à la fois alloués et acquis).

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

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

Les périodes de préavis pour les Membres du Comité Exécutif sont :

- Marnix Galle : 12 mois
- Karel Breda : 6 mois
- Filip Depaz : 3 mois
- Alexis Prevot : 3 mois
- Adel Yahia : 3 mois.
- Fabien Acerbis : 3 mois
- Olivier Bastin : en correspondance avec les lois en vigueur au Luxembourg.

## B. Application des critères de performance

Nom Membre Comité Exécutif, position	Description des critères de performance et type de rémunération applicable	Ponderation relative des critères de performance	Information sur les objectifs de performance		Performance mesurée (a) et résultat effectif de l'attribution (b)
			Performance cible/seuil minimum (a) et attribution correspondante (b)	Performance cible/seuil maximum (a) et attribution correspondante (b)	
A <sup>3</sup> MANAGEMENT bv, Président Exécutif / CEO	Rentabilité sur Fonds Propres – rém. variable quantitative	80%	(a) ROE de 15% (b) 256.000 EUR	(a) - (b) -	(a) - (b) 0 EUR du au Covid
	Développement de l'activité dans toutes les entités	10%	(a) (b) 32.000 EUR	(a) - (b)	(a) (b) 0 EUR du au Covid
	Constitution d'une équipe de direction (ExCo) solide	10%	(a) (b) 32.000 EUR	(a) (b)	(a) (b) renoncé du au Covid
Autres Membres du Comité Exécutif	Critères quantitatifs	Dépendant de la fonction au sein du Comité Exécutif	(a) ROE de 10% (b) 0 EUR	(a) ROE de 15% (b) 478.000 EUR	(a) Sous 10% (b) 0 EUR, renoncé du au Covid
	Critères qualitatifs divers (généraux et individuels)	Dépendant de la fonction au sein du Comité Exécutif	(a) / (b) /	(a) / (b) 412.000 EUR	(a) scores individuels par membre (b) 172.000 EUR

## VI. Dérogations et écarts de la Politique de Rémunération

Sur base de la performance globale de la Société durant l'année 2020 et sur base de la réalisation des objectifs individuels des Membres du Comité Exécutif entre le 1er janvier et le 31 décembre 2020, la partie variable globale (qualitative et quantitative) des rémunérations versées au titre de l'exercice 2020 représente 8% de la rémunération de base pour les Membres du Comité Exécutif (à l'exclusion de celle du Président Exécutif).

La rémunération variable du Président Exécutif et des autres Membres du Comité Exécutif s'élève dès lors à moins de 25 % de leurs rémunérations annuelles respectives. Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016, il a été expressément prévu dans les statuts que la Société peut déroger aux dispositions des articles 7 :91 al. 1 et 2 et 7 :121 dernier alinéa CSA, pour toute personne entrant dans le champ d'application de ces dispositions.

En 2020, il n'y a pas eu d'écarts par rapport à la Politique de Rémunération ou à sa mise en œuvre, à l'exception de la renonciation volontaire des Membres du Comité Exécutif de leur rémunération variable STI (à l'exception d'un Membre).



## VII. Évolution de la rémunération par rapport aux performances de la Société

Evolution annuelle	2019	2020	2020 vs. 2019	Information relative à l'année sous revue
A <sup>3</sup> MANAGEMENT bv <sup>8</sup> Président exécutif			+157.500	À partir du 01/07/2019, Marnix Galle est également devenu CEO de la Société, en plus de son rôle de Président Exécutif du Conseil d'Administration.
ADL CommV <sup>9</sup> Non-exécutif	34.175	25.475	-8.700	Diminution des frais de participation en raison du nombre réduit de réunions et de réunions par téléphone/Teams
PIERRE NOTHOMB srl <sup>10</sup> Non-exécutif	43.175	35.875	-7.850	Diminution des frais de participation en raison du nombre réduit de réunions et de réunions par téléphone/Teams
A.V.O.-MANAGEMENT bv <sup>11</sup> Non-exécutif	35.525	26.600	-8.925	Diminution des frais de participation en raison du nombre réduit de réunions et de réunions par téléphone/Teams
Karin KOKS-van der SLUIJS Non-exécutif	46.550	30.800	-15.750	Diminution des frais de participation en raison du nombre réduit de réunions et de réunions par téléphone/Teams
M.J.S. CONSULTING bv <sup>12</sup> Non-exécutif	29.750	28.700	-1.050	Diminution des frais de participation en raison du nombre réduit de réunions et de réunions par téléphone/Teams
LSIM sa <sup>13</sup> Non-exécutif	23.450	20.300	-3.150	Diminution des frais de participation en raison du nombre réduit de réunions et de réunions par téléphone/Teams
Rémunération totale accordée aux Administrateurs	212.625	167.750	-44.875	
Rémunération moyenne par collaborateur (coût total) <sup>14</sup>	- <sup>14</sup>	126.452		
<b>Performance de la Société</b>				
EBITDA	132 MEUR	59 MEUR	-73 MEUR	
Bénéfice net	101,4 MEUR	32,5 MEUR	-69,9 MEUR	

<sup>8</sup> Représentée par son représentant permanent Marnix GALLE.

<sup>9</sup> Représentée par son représentant permanent Astrid DE LATHAUWER.

<sup>10</sup> Représentée par son représentant permanent Pierre NOTHOMB.

<sup>11</sup> Représentée par son représentant permanent Annick van OVERSTRAETEN.

<sup>12</sup> Représentée par son représentant permanent Michèle SIOEN.

<sup>13</sup> Représentée par son représentant permanent Wolfgang de LIMBURG STIRUM.

<sup>14</sup> Le salaire moyen des collaborateurs, à travers du Groupe, sera communiqué à partir de 2020.

## VIII. Ratio entre la rémunération la plus haute et la rémunération la plus basse

Le rapport entre la rémunération la plus élevée et la rémunération la plus faible, en équivalent temps plein, dans le Groupe ImmoBel s'élève à un facteur de 14,7 en 2020. Cette information s'applique à toutes les entités du Groupe, dans toutes les implantations (Belgique, Luxembourg, France, Allemagne, Pologne et Espagne).

## IX. Des informations sur le vote des Actionnaires

ImmoBel est tenue d'expliquer dans le rapport comment le vote consultatif sur le précédent rapport de rémunération adopté par la dernière assemblée générale a été pris en compte :

Dans un souci d'exhaustivité, il est spécialement mentionné aux actionnaires que l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires (représentant 61,19% du capital social) a approuvé le 28 mai 2020 le dernier Rapport de Rémunération (y compris la Politique de Rémunération) par 5.902.716 voix "pour", 199.150 voix "contre" et 15.350 abstentions.

\* \* \*

Nous vous demandons donc d'approuver les modalités de ce rapport de rémunération pour l'exercice 2020.

\* \* \*

Arrêté lors de la réunion du Conseil d'Administration le 4 mars 2021.

ADL CommV  
(représentée par Astrid De Lathauwer)  
Présidente du Comité de Rémunération

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

# COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS

I.	COMPTES CONSOLIDÉS .....	120
A.	ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS EUR) .....	120
B.	ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS EUR) .....	121
C.	ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN MILLIERS EUR) .....	122
D.	ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EN MILLIERS EUR) .....	123
E.	PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES .....	124
1)	INFORMATIONS GÉNÉRALES .....	124
2)	DÉCLARATION DE CONFORMITÉS AUX IFRS .....	124
3)	PRÉPARATION ET PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS .....	125
4)	PRINCIPES DE CONSOLIDATION .....	126
5)	DEVICES ÉTRANGÈRES.....	127
6)	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	127
7)	GOODWILL.....	127
8)	IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	128
9)	IMMEUBLES DE PLACEMENT .....	128
10)	CONTRATS DE LOCATION .....	128
11)	INSTRUMENTS FINANCIERS.....	129
12)	STOCKS.....	131
13)	PROVISIONS.....	131
14)	AVANTAGES DU PERSONNEL.....	131
15)	SUBSIDES À L'INVESTISSEMENT .....	132
16)	REVENUS OPERATIONNELS .....	132
17)	DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS.....	133
18)	IMPÔTS.....	133
19)	ACTIVITÉS ABANDONNÉES .....	133
20)	PRINCIPAUX JUGEMENTS ET PRINCIPALES SOURCES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS .....	133
21)	ACTIVITES COMMUNES .....	134
22)	INFORMATION SECTORIELLE .....	134
F.	NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (EN MILLIERS EUR) .....	134
1)	INFORMATION SECTORIELLE - DONNÉES FINANCIÈRES PAR SECTEUR.....	134
2)	CHIFFRE D'AFFAIRES.....	137
3)	AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS .....	139

4)	COÛT DES VENTES .....	139
5)	FRAIS DE COMMERCIALISATION .....	139
6)	FRAIS D'ADMINISTRATION .....	139
7)	GAINS SUR CESSIONS D'ENTREPRISES LIÉES.....	140
8)	COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES .....	141
9)	RÉSULTAT FINANCIER .....	141
10)	IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT.....	141
11)	RÉSULTAT PAR ACTION.....	142
12)	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	142
13)	GOODWILL.....	142
14)	IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	144
15)	ACTIFS COMPTABILISÉS AU TITRE DE DROIT D'UTILISATION .....	144
16)	IMMEUBLES DE PLACEMENT .....	144
17)	PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES .....	145
18)	AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS .....	151
19)	IMPÔTS DIFFÉRÉS.....	151
20)	AUTRES ACTIFS NON COURANTS .....	152
21)	STOCKS.....	152
22)	CRÉANCES COMMERCIALES .....	153
23)	ACTIFS DE CONTRATS .....	153
24)	AUTRES ACTIFS COURANTS .....	154
25)	INFORMATIONS RELATIVES À L'ENDETTEMENT FINANCIER NET.....	154
26)	CAPITAUX PROPRES .....	157
27)	PENSIONS ET OBLIGATIONS SIMILAIRES .....	158
28)	PROVISIONS.....	159
29)	DETTES COMMERCIALES .....	159
30)	PASSIFS DE CONTRATS.....	159
31)	AUTRES PASSIFS COURANTS.....	160
32)	PRINCIPAUX ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS .....	160
33)	VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT.....	160
34)	INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIÉES .....	161
35)	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE.....	161
36)	ENTREPRISES APPARTENANT AU GROUPE IMMOBEL .....	162
G.	DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES .....	166
H.	RAPPORT DU COMMISSAIRE .....	167
<b>II.</b>	<b>COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS .....</b>	<b>173</b>
A.	SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS EUR) .....	173
B.	RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS EUR) .....	174
C.	AFFECTATION ET PRÉLÈVEMENTS (EN MILLIERS EUR) .....	174
D.	RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION .....	175



## I. COMPTES CONSOLIDÉS

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

	NOTES	31/12/2020	31/12/2019
<b>REVENUS OPÉRATIONNELS</b>		<b>375 390</b>	<b>419 547</b>
Chiffre d'affaires	2	364 479	408 784
Autres produits opérationnels	3	10 911	10 763
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>		<b>-333 526</b>	<b>-327 192</b>
Coût des ventes	4	-300 766	-291 027
Frais de commercialisation	5	-1 702	-3 160
Frais d'administration	6	-31 057	-33 005
<b>CESSION D'ENTREPRISES LIÉES</b>		<b>133</b>	<b>19 618</b>
Gains sur cession d'entreprises liées	7	133	19 618
<b>COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>		<b>7 994</b>	<b>4 985</b>
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	8	7 994	4 985
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>49 991</b>	<b>116 958</b>
Produits d'intérêt		5 773	3 240
Charges d'intérêt		-11 859	-7 524
Autres produits financiers		1 440	738
Autres charges financières		-2 649	-1 782
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	9	<b>-7 295</b>	<b>-5 328</b>
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS</b>		<b>42 696</b>	<b>111 630</b>
Impôts	10	-8 650	-9 390
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>		<b>34 047</b>	<b>102 240</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>34 047</b>	<b>102 240</b>
Parts ne donnant pas le contrôle		775	- 196
<b>PART D'IMMOBEL</b>		<b>33 272</b>	<b>102 436</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>34 047</b>	<b>102 240</b>
<b>Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats</b>		<b>2 282</b>	
Ecart de conversion		2 282	
<b>Autres éléments de résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats</b>	27	<b>201</b>	<b>- 1</b>
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies	27	201	- 1
<b>Impôts différés</b>			
<b>TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>2 483</b>	<b>- 1</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE</b>		<b>36 530</b>	<b>102 239</b>
Parts ne donnant pas le contrôle		964	- 196
<b>PART D'IMMOBEL</b>		<b>35 566</b>	<b>102 435</b>
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE)</b>	11	<b>3,58</b>	<b>11,66</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE)</b>	11	<b>3,82</b>	<b>11,66</b>
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (DILUÉ)</b>	11	<b>3,58</b>	<b>11,65</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (DILUÉ)</b>	11	<b>3,82</b>	<b>11,65</b>

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

ACTIFS	NOTES	31/12/2020	31/12/2019
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>448 370</b>	<b>213 311</b>
Immobilisations incorporelles	12	582	543
Goodwill	13	43 789	43 789
Immobilisations corporelles	14	1 388	983
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	15	4 390	6 441
Immeubles de placement	16	197 149	81 123
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	17	106 195	55 899
Avances aux coentreprises et entreprises associées	17	76 644	9 492
Autres actifs financiers non-courants	18	175	4 920
Actifs d'impôts différés	19	16 369	6 374
Autres actifs non courants	20	1 689	3 747
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>982 768</b>	<b>1 087 903</b>
Stocks	21	683 121	694 580
Créances commerciales	22	33 168	72 516
Actifs de contrats	23	57 251	42 228
Créances fiscales		3 450	2 703
Autres actifs courants	24	37 269	41 937
Avances aux coentreprises et entreprises associées		20 399	77 743
Autres actifs financiers courants		49	50
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25	148 059	156 146
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>1 431 137</b>	<b>1 301 214</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	31/12/2020	31/12/2019
<b>CAPITAUX PROPRES TOTAUX</b>	26	<b>494 490</b>	<b>428 162</b>
<b>CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL</b>		<b>491 922</b>	<b>426 151</b>
Capital		97 256	97 256
Résultats non distribués		392 143	328 693
Réserves		2 524	202
<b>PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE</b>		<b>2 568</b>	<b>2 011</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>609 602</b>	<b>523 379</b>
Pensions et obligations similaires	27	603	633
Impôts différés	19	37 301	15 447
Dettes financières	25	571 139	507 008
Instruments financiers dérivés	25	560	291
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>327 045</b>	<b>349 673</b>
Provisions	28	2 114	3 882
Dettes financières	25	180 810	200 063
Dettes commerciales	29	60 927	59 564
Passifs de contrats	30	3 896	5 690
Dettes fiscales		7 110	1 354
Autres passifs courants	31	72 188	79 120
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>1 431 137</b>	<b>1 301 214</b>

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

	NOTES	31/12/2020	31/12/2019
Revenus opérationnels		375 390	419 547
Charges opérationnelles		-333 526	-327 192
Amortissements et dépréciations d'actifs		3 684	5 788
Variation des provisions & autres éléments		-1 198	1 839
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées		10 533	2 630
Cessions de coentreprises et entreprises associées	17		66
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées		17 113	23 608
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées		-70 095	-41 775
<b>TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT</b>		<b>1 901</b>	<b>84 511</b>
Variation du besoin en fonds de roulement	33	-80 846	-210 565
<b>TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT INTÉRÊTS ET IMPÔTS PAYÉS</b>		<b>-78 945</b>	<b>-126 054</b>
Intérêts payés	9	-18 936	-12 539
Intérêts reçus		5 773	3 240
Autres flux de trésorerie		- 552	-2 534
Impôts payés	10	-6 011	-10 606
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>		<b>-98 671</b>	<b>-148 493</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants		- 878	-5 837
Acquisitions d'entreprises liées	13		-67 019
Cessions d'entreprises liées	7	9 792	28 508
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>8 914</b>	<b>-44 348</b>
Nouveaux emprunts		151 931	291 307
Remboursements d'emprunts		-100 881	-91 965
Ventes actions propres		57 600	
Dividendes payés		-26 981	-21 241
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		<b>81 669</b>	<b>178 101</b>
<b>AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>		<b>-8 088</b>	<b>-14 740</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE LA PÉRIODE</b>		<b>156 146</b>	<b>170 886</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE</b>		<b>148 058</b>	<b>156 146</b>

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

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

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

	CAPITAL	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	RÉSERVES D'ACQUISITION	ECARTS DE CONVERSION	RÉSERVES ASSOCIÉES AUX PLANS DE PENSION	RÉSERVES ASSOCIÉES AU HEDGING FINANCIER	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AU GROUPE	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
<b>2020</b>									
Situation au 01-01-2020	97 256	258 344	70 321	55	175		426 151	2 011	428 162
Hors actions propres	97 256	258 344	124 869	55	175		480 699	2 011	482 710
Actions propres			-54 548				-54 548		-54 548
Résultat global de la période		33 272					33 272	775	34 047
Autres éléments de résultat global				2 092	202		2 294	189	2 483
Dividendes et autres allocataires payés		-26 551					-26 551	- 430	-26 981
Cash flow hedging						- 560	- 560		- 560
Variations de périmètre		- 23					- 23	23	
Transactions sur actions propres		16 216	41 384				57 600		57 600
Autres mouvements		- 261					- 261		- 261
Mouvements de l'exercice		22 653	41 384	2 092	202	- 560	65 771	557	66 328
Situation au 31-12-2020	97 256	280 997	111 705	2 147	377	- 560	491 922	2 568	494 490
Hors actions propres	97 256	280 997	124 869	2 147	377	- 560	505 086	2 568	507 654
Actions propres			-13 164				-13 164		-13 164

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

Un dividende brut de 2,77 EUR par action (hors actions propres) a été proposé par le conseil d'administration le 4 mars 2021. 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 2020.

Au 31 décembre 2020, le solde des actions propres acquises au travers de la fusion avec ALLFIN, restent valorisées au cours de bourse du 29 juin 2016, date de l'opération.

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



## E. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 1) INFORMATIONS GÉNÉRALES

IMMOBEL (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 4 mars 2021.

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 2019,

#### NORMES ET INTERPRÉTATIONS APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1ER JANVIER 2020

- Amendements à IAS 1 et IAS 8 Modification de la définition du terme «significatif»
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises : Définition d'une entreprise
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 Réforme des taux d'intérêt de référence
- Amendements des références au Cadre conceptuel de l'information financière dans les normes IFRS

Bien que la liste des nouvelles normes soit fournie ci-dessous, toutes ces nouvelles normes n'auront pas nécessairement d'incidence sur ces états financiers.

#### NORMES ET INTERPRÉTATIONS ÉMISES MAIS PAS ENCORE APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1ER JANVIER 2020

Le groupe n'a pas anticipé les normes et interprétations suivantes dont l'application n'est pas obligatoire au 31 décembre 2020 :

- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptée au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et IFRS Practice Statement 2 : Note sur les méthodes comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition d'estimations comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 16 Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires - Coût d'exécution du contrat (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises : référence au cadre conceptuel (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 4 Contrats d'assurance – report de la norme IFRS 9 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2021)
- Amendements aux IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2021)
- Amendement à IFRS 16 Contrats de location : Allègements de loyer liés à la COVID-19 (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juin 2020)
- Améliorations annuelles 2018–2020 des IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptées au niveau européen)

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

### 3) PRÉPARATION ET PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

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

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

#### CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Compte tenu de l'impact du Covid-19 sur la conjoncture économique et sur la performance financière actuelle de la société, le Conseil d'Administration a réévalué en date du 4 mars 2021 l'hypothèse de continuité d'exploitation de la société sur la base du FY budget 2021.

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

- Performance générale des entreprises

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

- Pertes de dépréciation sur les actifs non financiers

À la lumière de la pandémie du COVID-19, le Groupe a évalué si ses actifs non financiers, en particulier l'écart d'acquisition découlant de l'acquisition de Nafilyan & Partners, pouvaient être compromis. Le Groupe a ainsi procédé à une analyse des indicateurs de dépréciation potentielle, conformément aux dispositions de l'IAS 36 – Dépréciation d'actifs.

Le ralentissement des ventes, également observé en France, a été considéré par la direction comme un événement déclencheur, en particulier dans ce contexte de COVID-19. Un test de dépréciation a été effectué sur la base du plan d'affaires révisé, notant aucun risque de dépréciation au 31 décembre 2020 – voir la note 13.

- Évaluation des actifs financiers et pertes de crédit attendues

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

En ce qui concerne les inventaires (projets à développer), les hypothèses utilisées pour évaluer la récupération du projet en cours d'élaboration ont été constamment examinées et mises à jour en fonction des données de marché les plus récentes, sans incidence significative. Aucune déficience n'a été identifiée au 31 décembre 2020.

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

Les risques financiers ont été surveillés de près.

Pour amortir ces conditions de marché, la société dispose d'une trésorerie de 148 millions d'euros à fin décembre 2020, de lignes de crédit corporate disponibles de 76 millions d'euros, de « commercial paper » non émis pour un montant de 26,5 millions d'euros et d'une marge de manœuvre importante sur ses principales clauses restrictives.

Le risque de liquidité et les tendances des marchés des taux d'intérêt et des taux de change ont été examinés et les informations connexes ont été mises à jour sur la base des données disponibles au 31 décembre 2020 – voir la note 25.

- Actifs fiscaux différés

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

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

- Dispositions

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

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

Les effets financiers de la crise ont été plutôt limités, sauf en termes de rythme des ventes, qui a ralenti, et les progrès sur les chantiers de construction.

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

- Application des mesures de soutien

En Belgique, ainsi que dans d'autres pays, le Groupe a utilisé des régimes gouvernementaux de chômage temporaire et a reporté le décaissement de certaines dettes fiscales, toutes payées au 31 décembre 2020.

- Événements ultérieurs

Compte tenu des incertitudes liées à la crise sanitaire et à l'évolution constante de l'environnement, le Groupe a accordé une attention particulière aux événements survenus au cours de la période allant du 31 décembre 2020 jusqu'à l'approbation des états financiers par le Conseil d'administration – voir note 32.

- Continuité opérationnelle

Les chiffres de 2020 montrent que la crise a un impact sur les résultats financiers d'Immobel dans une moindre mesure que par rapport au stress case développé par la direction en avril 2020. Sur la base du FY budget 2021, la direction a réévalué la continuité opérationnelle de l'entreprise et a confirmé qu'elle restait appropriée.

#### **4) PRINCIPES DE CONSOLIDATION**

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

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

##### FILIALES

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

Le Groupe a le contrôle lorsqu'il :

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

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

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

##### PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES

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

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

##### PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

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

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

##### DATES DE LA CLÔTURE DISTINCTES

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

##### REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES ET GOODWILL

Le Groupe 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 "acquisition d'actifs".

##### GOODWILL

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

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

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

#### **GOODWILL NÉGATIF**

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

### **5) DEVICES ÉTRANGÈRES**

#### **CONVERSION DES ÉTATS FINANCIERS ET DES ENTITÉS ÉTRANGÈRES**

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

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

#### **TRANSACTIONS EN DEVICES ÉTRANGÈRES DANS LES SOCIÉTÉS DU GROUPE**

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

### **6) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

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

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

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

### **7) GOODWILL**

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

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

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

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



## 8) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

## 9) IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

## 10) CONTRATS DE LOCATION

### EN TANT QUE PRENEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

- de la durée du contrat de location (en utilisant un taux d'actualisation révisé) ;
- de l'évaluation d'une option d'achat (en utilisant un taux d'actualisation révisé) ;
- des paiements attendus au titre de garantie de valeur résiduelle (en utilisant un taux d'actualisation inchangé) ; ou

- des loyers futurs résultant d'une variation d'un indice ou d'un taux utilisé pour déterminer ces paiements (en utilisant un taux d'actualisation inchangé).

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

#### EN TANT QUE BAILLEUR

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

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

### **11) INSTRUMENTS FINANCIERS**

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

#### CLASSIFICATION ET ÉVALUATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

#### ACTIFS FINANCIERS - TITRES DE CRÉANCE

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

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

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

Les titres de créance comprennent :

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

#### ACTIFS FINANCIERS - INVESTISSEMENTS DANS DES INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES

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

#### MÉTHODE DU COÛT AMORTI ET DE L'INTÉRÊT EFFECTIF

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

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

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

#### INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE

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

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

#### DÉPRÉCIATION D'ACTIFS FINANCIERS

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

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

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

#### DÉCOMPTABILISATION D'ACTIFS FINANCIERS

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

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

#### DETTES FINANCIÈRES

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

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

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

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

#### CAPITAUX PROPRES

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

#### FLUX DE TRÉSORERIE

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

Les activités opérationnelles sont les principales activités génératrices de produits de l'entité et toutes les autres activités qui ne sont pas des activités d'investissement ou de financement. Les acquisitions et les ventes de projets, soit directement par l'achat ou la vente des actifs, soit indirectement au travers de l'acquisition ou la vente d'une société dédiée au projet, sont considérées comme des activités opérationnelles et sont reprises dans les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles. Toutes les acquisitions de

projets sont considérées comme des activités opérationnelles, que le projet soit classé en stock ou en immeuble de placement s'il fait l'objet d'une location avant son développement.

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

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

## **12) STOCKS**

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

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

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

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

## **13) PROVISIONS**

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

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

## **GARANTIES**

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

## **PASSIFS ÉVENTUELS ET ACTIFS ÉVENTUELS**

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

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

## **14) AVANTAGES DU PERSONNEL**

### **OBLIGATIONS POSTÉRIEURES À L'EMPLOI EN MATIÈRE DE PENSION**

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

- Plans de pension de type « Cotisations définies »

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

- Plans de pension de type « Prestations définies »

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

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

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

## **BONUS**

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



## 15) SUBSIDES À L'INVESTISSEMENT

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

## 16) REVENUS OPERATIONNELS

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

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

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

### VENTES DE BUREAUX

Conformément à IFRS 15, 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, France et Allemagne) organise le transfert progressif du contrôle de l'actif à l'acquéreur au fur et à mesure de l'avancement de la construction des autres revenus lié à l'achèvement d'une obligation.

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

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

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

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

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

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

### LOTISSEMENT

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

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

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

- Propriété directe, filiale : les résultats sont comptabilisés en ventes et coût des ventes quel que soit la structure juridique de détention de l'actif ;
- Coentreprises/joint-ventures : conformément à la norme IFRS 11, lors de partenariat qui donne lieu à un contrôle conjoint sur l'actif net, 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.

Lorsque le groupe perd le contrôle d'une filiale qui ne contient pas d'activité au sens d'IFRS 3 et conserve un investissement (cession partielle d'une société dédiée à un projet), la transaction est traitée comme une transaction entre un investisseur et une coentreprise

ou une entreprise associée et le gain ou la perte n'est comptabilisé qu'à concurrence de la participation détenue par l'investisseur tiers dans la coentreprise ou l'entreprise associée.

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

## **17) DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS**

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

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

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

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

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

## **18) IMPÔTS**

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

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

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

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

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

## **19) ACTIVITÉS ABANDONNÉES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'évaluation du revenu issu des ventes de projets de développement implique des jugements importants, principalement liés à la détermination de l'existence d'un contrat effectif selon IFRS 15, l'évaluation du moment auquel 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.

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

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

À la connaissance des Administrateurs, il ne devrait y avoir aucune circonstance susceptible d'avoir une influence notable sur le développement de l'entreprise. En ce qui concerne la conjoncture économique liée au Covid-19 et la performance financière de l'entreprise, le conseil d'administration évalue en permanence l'hypothèse de continuité d'exploitation de l'entreprise sur la base du FY budget 2021.

## **21) ACTIVITES COMMUNES**

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

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

## **22) INFORMATION SECTORIELLE**

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

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

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

### **1) INFORMATION SECTORIELLE - DONNÉES FINANCIÈRES PAR SECTEUR**

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

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

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

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

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

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

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

## SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	31/12/2020	31/12/2019
<b>REVENUS OPÉRATIONNELS</b>	<b>431 153</b>	<b>486 298</b>
Chiffre d'affaires	413 751	470 626
Autres produits opérationnels	17 402	15 672
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>	<b>-378 746</b>	<b>-379 551</b>
Coût des ventes	-341 373	-340 310
Frais de commercialisation des ventes	-2 410	-3 253
Frais d'administration et de marketing	-34 964	-35 988
<b>CESSION D'ENTREPRISES LIÉES</b>	<b>133</b>	<b>19 618</b>
Gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées	133	19 618
<b>COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>	<b>90</b>	<b>-2 563</b>
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	90	-2 563
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>52 630</b>	<b>123 802</b>
Produits d'intérêt	4 810	2 374
Charges d'intérêt	-12 587	-9 394
Autres produits et charges	- 973	- 949
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-8 750</b>	<b>-7 969</b>
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS</b>	<b>43 880</b>	<b>115 833</b>
Impôts	-10 587	-13 482
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>33 293</b>	<b>102 351</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>33 293</b>	<b>102 351</b>
Parts ne donnant pas le contrôle	21	- 85
<b>PART D'IMMOBEL</b>	<b>33 272</b>	<b>102 436</b>

	CHIFFRE D'AFFAIRES 31/12/2020	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL 31/12/2020	CHIFFRE D'AFFAIRES 31/12/2019	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL 31/12/2019
Belgique	240 913	43 456	174 657	57 603
Luxembourg	44 773	11 106	204 734	65 216
France	64 057	-8 686	70 263	- 162
Allemagne	35 010	5 375	17 171	2 506
Pologne	28 999	1 379	3 801	-1 361
Espagne				
<b>TOTAL CONSOLIDÉ</b>	<b>413 751</b>	<b>52 630</b>	<b>470 626</b>	<b>123 802</b>



## SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	31/12/2020	31/12/2019
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>420 271</b>	<b>252 412</b>
Immobilisations incorporelles et corporelles	2 021	1 526
Goodwill	43 789	43 789
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	4 390	6 441
Immeubles de placement	294 494	179 597
Participations et avances aux entreprises associées	46 945	3 740
Impôts différés	19 813	8 321
Autres actifs non courants	8 819	8 998
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1 356 329</b>	<b>1 279 702</b>
Stocks	997 161	860 718
Créances commerciales	39 327	80 498
Créances fiscales et autres actifs courants	145 363	160 521
Trésorerie et équivalents de trésorerie	174 478	177 965
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>1 776 600</b>	<b>1 532 114</b>
<b>CAPITAUX PROPRES TOTAUX</b>	<b>492 907</b>	<b>426 182</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>731 077</b>	<b>642 663</b>
Dettes financières	685 169	625 530
Impôts différés	44 745	16 209
Autres passifs non courants	1 163	924
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>552 616</b>	<b>463 269</b>
Dettes financières	291 112	219 978
Dettes commerciales	83 177	75 884
Dettes fiscales et autres passifs courants	178 327	167 407
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>1 776 600</b>	<b>1 532 114</b>

## SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

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

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

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

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

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	31/12/2020	31/12/2019
Belgique	761 788	631 718
Luxembourg	245 067	175 562
France	139 603	117 458
Allemagne	61 875	54 955
Pologne	49 367	56 925
Espagne	33 955	3 697
<b>TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>1 291 655</b>	<b>1 040 315</b>

## TABLEAU DE RÉCONCILIATION

	Information Sectorielle	31/12/2020 Ajustements	Information Publiée
Chiffre d'affaires	413 751	-49 272	364 479
Résultat opérationnel	52 630	- 2 639	49 991
Total bilantaire	1 776 600	- 345 463	1 431 137

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

## 2) CHIFFRE D'AFFAIRES

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

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

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

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

Les promotions Mobius I, Vaartkom, Parc Seny, O'sea ainsi que l'activité de lotissement, contribuent essentiellement au chiffre d'affaires pour la Belgique.

Au niveau international, les projets Infinity au Luxembourg, Eden en Allemagne 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 2020, aucun contrat « Bureau » organisant un transfert progressif du contrôle n'est en cours.

#### VENTES DE PROJET RÉSIDENTIELS

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

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

#### LOTISSEMENT

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

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

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

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

Le chiffre d'affaires relatif aux obligations de performance non réalisées ou partiellement réalisées au 31 décembre 2020 s'élève à EUR 57,6 million.

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

	31/12/2020	31/12/2019
<b>BUREAUX</b>		
Construction, commercialisation et autres dispositions contractuelles	10 618	143 603
<b>RÉSIDENTIEL</b>		
Construction d'unités vendues	46 942	70 127
<b>LOTISSEMENT</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>57 560</b>	<b>213 730</b>

La direction estime que 83% du prix alloué à ces obligations de performance non satisfaites au 31 décembre 2020 seront reconnus comme revenus dans le courant de l'exercice 2021.

### 3) AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS

Les autres produits opérationnels se décomposent comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
Produits locatifs de projets en attente d'un développement futur	5 031	6 832
Autres produits (récupération taxes, refacturations diverses...)	5 879	3 931
<b>TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS</b>	<b>10 911</b>	<b>10 763</b>

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

### 4) COÛT DES VENTES

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

	31/12/2020	31/12/2019
Belgique	-171 341	-103 156
Luxembourg	-19 569	-103 534
France	-53 899	-65 622
Allemagne	-28 873	-14 112
Pologne	-27 084	-4 603
<b>TOTAL COÛT DES VENTES</b>	<b>-300 766</b>	<b>-291 027</b>

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

### 5) FRAIS DE COMMERCIALISATION

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

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

	31/12/2020	31/12/2019
Belgique	- 599	-1 396
France	-1 104	-1 764
<b>TOTAL FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>	<b>-1 702</b>	<b>-3 160</b>

### 6) FRAIS D'ADMINISTRATION

Les frais d'administration se décomposent comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
Frais de personnel	-9 149	-10 519
Amortissements et dépréciations d'actifs	-3 684	-5 788
Autres charges opérationnelles	-18 224	-16 698
<b>FRAIS D'ADMINISTRATION</b>	<b>-31 057</b>	<b>-33 005</b>

#### FRAIS DE PERSONNEL

Se décomposent comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
Rémunération et honoraires du personnel et des membres du Comité Exécutif	-19 592	-21 093
Frais de suivi de projets capitalisés sous la rubrique "stock"	13 388	13 801
Rémunérations des Administrateurs non exécutifs	- 217	- 290
Charges de sécurité sociale	-2 770	-2 644
Charges de retraite	- 172	- 14
Autres	214	- 279
<b>TOTAL FRAIS DE PERSONNEL</b>	<b>-9 149</b>	<b>-10 519</b>

La diminution des frais de personnel (avant capitalisation) s'explique principalement par les mesures de réduction de coûts décidées par la direction.



## AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS

Se décomposent comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
Amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles, et immeubles de placement	-3 531	-5 677
Réductions de valeur sur stocks		- 6
Réductions de valeur sur créances	- 153	- 105
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS</b>	<b>-3 684</b>	<b>-5 788</b>

## AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES

Se décomposent comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
Services et biens divers	-17 610	-12 461
Autres charges d'exploitation	-1 813	-2 398
Provisions	1 198	-1 839
<b>TOTAL DES AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES</b>	<b>-18 224</b>	<b>-16 698</b>

Principales composantes des services et bien divers :

	31/12/2020	31/12/2019
Charges locatives des différents sièges	-1 599	- 531
Rétribution de tiers, comprenant notamment les honoraires payés à des tiers et relatifs au chiffre d'affaires	-7 531	-7 077
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	-8 480	-4 853
<b>TOTAL DES SERVICES ET BIENS DIVERS</b>	<b>-17 610</b>	<b>-12 461</b>

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

	31/12/2020	31/12/2019
Honoraires du Commissaire au sein du Groupe	- 429	- 448
Honoraires pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein du Groupe:	- 180	- 75
- Missions de conseils légaux	- 12	- 10
- Missions de conseils fiscaux et autres	- 138	- 11
- Autres missions extérieures à la mission révisoriale	- 30	- 54

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

Principales composantes des variations des provisions :

	31/12/2020	31/12/2019
Provisions relatives aux ventes	- 430	695
Autres provisions	1 629	-2 534
<b>TOTAL DES VARIATIONS DE PROVISIONS</b>	<b>1 198</b>	<b>-1 839</b>
Dotations	-1 322	-2 534
Utilisations et reprises	2 520	695

## 7) GAINS SUR CESSIONS D'ENTREPRISES LIÉES

Le gain net réalisé concerne la vente de 50% des actions de De Brouckère Land dans le cadre de la restructuration avec un nouveau partenaire.

Ces gains se résument comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
Prix de cession des entreprises liées	9 792	28 508
Valeur d'inventaire des participations cédées ou liquidées	-9 659	-8 890
<b>GAINS SUR CESSIONS D'ENTREPRISES LIÉES</b>	<b>133</b>	<b>19 618</b>

## 8) COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

	31/12/2020	31/12/2019
Résultat opérationnel	13 343	11 947
Résultat financier	-2 195	-2 767
Impôts	-3 154	-4 195
<b>RÉSULTAT DE LA PÉRIODE</b>	<b>7 994</b>	<b>4 985</b>

De plus amples informations relatives aux coentreprises et entreprises associées sont données en note 17.

## 9) RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier se ventile de la manière suivante :

	31/12/2020	31/12/2019
Charges d'intérêts des dettes financières au coût amorti	-15 543	-12 314
Coûts financiers activés sur projets en développement	3 684	5 413
Variation de juste valeur	291	227
Produits d'intérêts	5 773	3 240
Autres produits et charges financières	-1 500	-1 894
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-7 295</b>	<b>-5 328</b>
Charges d'intérêts des dettes financières au coût amorti	-15 543	-12 314
Amortissements des frais d'émission d'emprunts	292	370
Variation des intérêts payés / non payés	-3 684	- 595
<b>INTERETS PAYES (ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE)</b>	<b>-18 936</b>	<b>-12 539</b>

## 10) IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
Impôts courants relatifs à l'année en cours	-10 756	-6 643
Impôts courants relatifs aux exercices antérieurs	- 265	1 768
Impôts différés sur les différences temporaires	2 371	-4 515
Impôt différé actif non reconnu		
<b>TOTAL DE LA CHARGE D'IMPOTS REPRISE AU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>-8 650</b>	<b>-9 390</b>
Impôts courants	-11 021	-4 875
Variation des créances et des dettes fiscales	5 009	-5 731
<b>IMPOTS PAYES (ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE)</b>	<b>-6 011</b>	<b>-10 606</b>

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

	31/12/2020	31/12/2019
Résultat des activités poursuivies avant impôts	42 696	111 630
Résultat des coentreprises et entreprises associées	-7 994	-4 985
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS ET PART DANS LES RESULTATS DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES</b>	<b>34 702</b>	<b>106 645</b>
IMPOTS AU TAUX MOYEN D'IMPOSITION DE:	<b>25,00%</b>	<b>29,58%</b>
	-8 675	-26 661
Effets fiscaux:		
- Des revenus non imposables	1 047	19 667
- Des dépenses non déductibles	- 703	-3 421
- D'utilisations de pertes fiscales et d'intérêts notionnels sur lesquels aucun actif d'impôt différé n'a été reconnu les années précédentes	685	634
- De pertes fiscales de l'exercice sur lesquelles aucun actif d'impôts différé n'a été reconnu	-1 511	-1 899
- De pertes fiscales des exercices antérieurs sur lesquelles un actif d'impôts différé a été reconnu	925	1 034
- De latences fiscales (non) reconnues	251	54
- De taux d'imposition différents	822	- 566
Impôts d'exercices antérieurs	-1 491	1 768
<b>CHARGE FISCALE</b>	<b>-8 650</b>	<b>-9 390</b>
<b>TAUX D'IMPOT EFFECTIF</b>	<b>24,93%</b>	<b>8,80%</b>

L'augmentation des revenus non imposables est principalement liée aux transactions sur les actions des filiales qui ont été cédées ou liquidées au cours de l'exercice.

## 11) RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>33 272</b>	<b>102 436</b>
<b>Résultat global de la période</b>	<b>35 566</b>	<b>102 435</b>
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires:		
Actions ordinaires au 1 janvier	9 997 356	9 997 356
Actions propres au 1 janvier	-1 212 179	-1 220 190
Actions propres octroyées à un membre du comité exécutif		
Actions propres vendues	819 652	8 011
<b>Actions ordinaires au 31 décembre</b>	<b>9 604 829</b>	<b>8 785 177</b>
<b>Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires</b>	<b>9 303 809</b>	<b>8 782 429</b>
<b>Résultat net (part du Groupe) par action</b>	<b>3,576</b>	<b>11,664</b>
<b>Résultat global (part du Groupe) par action</b>	<b>3,823</b>	<b>11,664</b>

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 :

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>33 272</b>	<b>102 436</b>
<b>Résultat global de la période</b>	<b>35 566</b>	<b>102 435</b>
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires:		
Elément dilutif : actions de performance	1 606	12 486
<b>Moyenne pondérée du nombre d'actions dilué</b>	<b>9 305 415</b>	<b>8 794 915</b>
<b>Résultat net dilué par action</b>	<b>3,576</b>	<b>11,647</b>
<b>Résultat global dilué par action</b>	<b>3,822</b>	<b>11,647</b>

## 12) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles évoluent comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
<b>COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT</b>	<b>1 563</b>	<b>975</b>
Entrée dans le périmètre		518
Acquisitions	201	87
Cessions/désaffectations	-138	-17
<b>COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>1 626</b>	<b>1 563</b>
<b>AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT</b>	<b>-1 020</b>	<b>- 549</b>
Entrée dans le périmètre		- 346
Amortissements	-162	- 142
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations	138	17
<b>AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>-1 044</b>	<b>-1 020</b>
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE</b>	<b>582</b>	<b>543</b>

## 13) GOODWILL

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

L'acquisition confère à IMMOBEL S.A. 100% des droits de vote et le contrôle de Nafilyan & Partners. L'acquisition est qualifiée de regroupement d'entreprises au sens de la norme IFRS 3. Le Groupe a acquis Nafilyan & Partners pour étendre sa couverture sur le marché français en partageant le savoir-faire, l'expertise et les synergies potentielles avec Immoebel France.

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

	31/12/2020	31/12/2019
<b>COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>	<b>43 789</b>	
Acquisition de Nafilyan & Partners		43 789
<b>COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>43 789</b>	<b>43 789</b>
<b>DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>		
Dépréciations de l'exercice		
<b>DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE</b>		
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE</b>	<b>43 789</b>	<b>43 789</b>

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

	31/12/2020	31/12/2019
France	43 789	43 789
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE</b>	<b>43 789</b>	<b>43 789</b>

Le groupe Immobil testé le goodwill annuellement pour dépréciation, ou plus fréquemment s'il y a des indications que le goodwill pourrait être déprécié.

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

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

Cette valeur actuelle nette se base sur:

- une prévision du cash-flow attendu de 2020 à 2025, permettant d'estimer le dividende futur;
- avec un taux de croissance du dividende fixe jusqu'à perpétuité à 2% («Taux de croissance long terme»);
- avec un taux d'actualisation<sup>1</sup>, ci-après «coût des capitaux propres», composé d'un taux sans risque (à 1,14%<sup>2</sup>), d'une prime de marché (entre 4 et 6%) et d'un bêta industrie à effet de levier (entre 1,14 et 1,31)

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

Taux de croissance à long terme		2,00%		
avec un taux sans risque		1,14%		
		Coût des Fonds propres		
Beta	Beta	Prime de marché		
sans effet de levier	avec effet de levier	4,00%	5,00%	6,00%
0,65	1,14	5,7%	6,8%	8,0%
0,70	1,23	6,0%	7,3%	8,5%
0,75	1.31	6.4%	7.7%	9.0%

À la suite de cette analyse, la juste valeur dépasse la valeur comptable, quel que soit le niveau de coût des capitaux propres considéré. Par conséquent, la direction a décidé de ne comptabiliser aucune charge de réduction de valeur au cours de l'exercice en cours sur le goodwill.

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

<sup>2</sup> Basé sur OLO 30 ans, moyenne pour l'année 2019 de la BNB (Banque Nationale de Belgique)



## 14) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles évoluent comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
<b>COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>	<b>4 181</b>	<b>4 155</b>
Entrée dans le périmètre		659
Acquisitions	677	438
Cessions/désaffectations	- 716	-1 071
<b>COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>4 142</b>	<b>4 181</b>
<b>AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>	<b>-3 198</b>	<b>-3 208</b>
Entrée dans le périmètre		- 245
Amortissements	- 269	- 801
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations	713	1 056
<b>AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>-2 754</b>	<b>-3 198</b>
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE</b>	<b>1 388</b>	<b>983</b>

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

## 15) ACTIFS COMPTABILISÉS AU TITRE DE DROIT D'UTILISATION

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

	31/12/2020	31/12/2019
<b>COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>	<b>7 976</b>	
Adoption d'IFRS 16 au 1er janvier 2019		3 891
Entrée dans le périmètre		3 664
Acquisitions		421
Cessions/désaffectations	- 679	
<b>COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>7 297</b>	<b>7 976</b>
<b>AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>	<b>-1 535</b>	
Entrée dans le périmètre		- 298
Amortissements	-1 372	-1 237
<b>AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>-2 907</b>	<b>-1 535</b>
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE</b>	<b>4 390</b>	<b>6 441</b>

## 16) IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

	31/12/2020	31/12/2019
<b>COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>	<b>87 838</b>	<b>108 465</b>
Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks	-9 471	
Entrée dans le périmètre/acquisitions	127 088	
Cession/sortie de périmètre/transferts	-6 040	-20 627
<b>COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>199 415</b>	<b>87 838</b>
<b>AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>	<b>-6 715</b>	<b>-4 175</b>
Amortissements	-1 591	-3 497
Amortissements annulés suite à cession/sortie de périmètre/transferts	6 040	957
<b>AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>-2 266</b>	<b>-6 715</b>
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE</b>	<b>197 149</b>	<b>81 123</b>

L'augmentation de la valeur nette comptable est principalement due à l'acquisition de deux projets (Total et Scorpio).

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

## 17) PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

	31/12/2020	31/12/2019
Participations dans les coentreprises	98 663	47 385
Participations dans les entreprises associées	7 532	8 514
<b>TOTAL DES PARTICIPATIONS DANS L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE</b>	<b>106 195</b>	<b>55 899</b>
	31/12/2020	31/12/2019
Quote-part dans le résultat net des coentreprises	7 987	9 649
Quote-part dans le résultat net des entreprises associées	7	-4 664
<b>QUOTE-PART DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIEES DANS LE RESULTAT GLOBAL</b>	<b>7 994</b>	<b>4 985</b>
	31/12/2020	31/12/2019
Gain (perte) sur vente ou liquidation de coentreprises et entreprises associées		- 3
Valeur d'inventaire des participations cédées ou liquidées		69
<b>FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DE CESSION OU LIQUIDATION DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES</b>		<b>66</b>

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

	31/12/2020	31/12/2019
<b>VALEUR AU 1ER JANVIER</b>	<b>55 899</b>	<b>46 451</b>
Part dans le résultat	7 994	4 985
Acquisitions et injections de capital	44 214	5 488
Variations de périmètre	9 660	1 674
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées	-10 533	-2 630
Cession ou liquidation de coentreprises et entreprises associées		- 69
Remboursement de capital	-1 039	
Ecart de conversion		
<b>MUTATIONS DE L'EXERCICE</b>	<b>50 296</b>	<b>9 448</b>
<b>VALEUR AU 31 DECEMBRE</b>	<b>106 195</b>	<b>55 899</b>

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

NOMS	% INTÉRÊT		VALEUR D'INVENTAIRE DES PARTICIPATIONS		QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT GLOBAL	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Bella Vita	50%	50%	54	70	- 16	- 42
Boralina Investments, S.L.	50%		-2 884			
Brouckère Tower Invest	50%		29 059		386	
CBD International	50%	50%	-1 431	-1 938	508	- 140
Château de Beggen	50%	50%	17	655		78
Cityzen Holding	50%	50%	- 19	- 13	- 7	- 13
Cityzen Hotel	50%	50%	564	510	55	66
Cityzen Office	50%	50%	1 546	1 382	164	163
Cityzen Residence	50%	50%	561	483	78	40
CP Development Sp. z o.o.	50%	50%	- 59	- 83	23	- 83
CSM Development	50%	50%	24	29	- 5	- 1
CSM Properties	50%	50%	3 900	3 609	291	75
Debrouckère Development	50%	50%	548	616	- 68	- 9
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	50%		102		67	
Debrouckère Leisure	50%		2 310		- 15	
Debrouckère Office	50%		3 770		20	
Gateway	50%	50%	322	325	- 3	- 2
Goodways SA	50%	50%	3 237	3 300	- 63	155
Ilot Ecluse	50%	50%	165	168	- 3	- 6
Immo Keyenveld 1						- 7
Immo Keyenveld 2						- 7
Immo PA 33 1	50%	50%	1 272	1 436	- 35	131
Immo PA 44 1	50%	50%	683	846	- 13	218
Immo PA 44 2	50%	50%	2 385	2 643	416	711
Immobel Marial SàRL	50%		8		2	
Key West Development	50%	50%	471	522	- 52	- 103
Les Deux Princes Develop.	50%	50%	-1 755	1 970	1 075	1 656
Livingstone Retail S.à.r.l.	33%		4			
M1	33%	33%	5 603	4 984	2 993	6 096
M7	33%	33%	132	756	46	280
Mobius II	50%	50%	8 121	8 171	- 50	- 37
NP_AUBER	50%	50%	- 89	11	- 100	- 13
NP_AUBER_VH	50%	50%	681	474	207	206
NP_AUBERVIL	50%	50%	- 17	- 14	- 2	- 9
NP_BESSANC2	50%	50%	149	- 17	219	- 42
NP_BESSANCOU	50%	50%	185	- 70	202	- 10
NP_CHARENT1	50%	51%	34	58	- 24	- 78
NP_CRETEIL	50%	50%	- 1		- 1	
NP_EPINAY	50%	50%	- 49	- 93	44	- 22
NP_VAIRES	50%	50%	1 417	1 001	416	370
ODD Construct	50%	50%	682	17	665	- 9
PA_VILLA	51%	51%	- 40	- 47	7	- 9
Plateau d'Erpent	50%	50%	838	170	668	158
RAC3	40%	40%	3 264	3 129	135	125
RAC4	40%	40%	1 331	2 856	438	- 247
RAC4 Develop	40%	40%	1 587	1 349	- 2	- 12
RAC5	40%	40%	5 451	5 259	192	132
RAC6	40%		2 168		206	
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50%		19 855		- 775	
Surf Club Spain Invest Property SL	50%	50%	- 61	- 35	23	- 86
Unipark	50%	50%	4 063	4 033	30	160
Universalis Park 2	50%	50%	-1 627	-1 470	- 156	- 147
Universalis Park 3	50%	50%	-2 249	-2 058	- 192	- 191
Universalis Park 3AB	50%	50%	1 967	1 970	- 4	281
Universalis Park 3C	50%	50%	418	421	- 4	- 127
<b>TOTAL DES COENTREPRISES</b>			<b>98 663</b>	<b>47 385</b>	<b>7 987</b>	<b>9 649</b>
DHR Clos du Château	33%	33%	106	16	90	- 9
Elba Advies						151
Graspa Development						
Nafilyan						-2 553
ULB Holding	60%	60%	-5 363	-5 152	- 210	- 319
Urban Living Belgium	30%	30%	12 789	13 650	128	-1 934
<b>TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>			<b>7 532</b>	<b>8 514</b>	<b>7</b>	<b>-4 664</b>
<b>TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>			<b>106 195</b>	<b>55 899</b>	<b>7 994</b>	<b>4 985</b>

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

Main components of assets and liabilities:			Main projects and financial debts	INVENTORIES AND INVESTMENT PROPERTY	FINANCIAL DEBTS
Investment property	195 255		Cityzen Office	54 675	68 000
Other fixed assets	76 985		CSM Properties	102 372	96 150
Inventories	674 872		Mobius II	55 931	22 470
Cash and cash equivalents	67 246		RAC4	22 777	28 000
Receivables and other assets	247 976		Universalis Park 2	22 183	12 700
Non-current financial debts		205 315	Universalis Park 3	32 598	18 930
Current Financial debts		279 950	Urban Living Belgium	151 376	76 982
Deferred tax liabilities		16 459	Debrouckère Land (ex-Mobius I)	21 318	21 150
Shareholder's loans		151 017	CP Development Sp. z o.o.	44 717	15 968
Other Liabilities		337 562	Brouckère Tower Invest	148 601	92 977
<b>Total</b>	<b>1 262 334</b>	<b>990 303</b>	Surf Club Marbella Beach, S.L.	61 752	
			Others	151 825	31 937
			<b>Total</b>	<b>870 127</b>	<b>485 265</b>



	CHIFFRES À 100%					VALEUR DES PARTICI-PATIONS	AVANCES ACTIONNAIRES PAR LE GROUPE
AU 31 DÉCEMBRE 2019	CHIFFRES D'AFFAIRES	RÉSULTAT GLOBAL	TOTAL DES ACTIFS	TOTAL DES PASSIFS	CAPITAUX PROPRES		
Bella Vita	12	- 84	400	259	141	70	
CBD International	231	- 281	34 523	38 823	-4 300	-1 938	14 201
Château de Beggen		155	1 569	259	1 310	655	
Cityzen Holding		- 25	20 168	15 983	4 185	- 13	7 990
Cityzen Hotel		132	19 227	18 208	1 019	510	14 937
Cityzen Office		326	82 203	79 440	2 763	1 382	-27 702
Cityzen Residence		79	19 219	18 253	966	483	14 937
CSM Development		- 3	409	350	59	29	141
CSM Properties		150	107 306	100 089	7 217	3 609	810
Debrouckère Development		- 18	2 808	1 577	1 231	616	250
Gateway		- 3	651	1	650	325	
Goodways		309	22 221	18 312	3 909	3 300	7 709
Ilot Ecluse		- 12	379	43	336	168	39
Immo Keyenveld 1		- 14					
Immo Keyenveld 2		- 14					
Immo PA 33 1	2 702	262	4 148	1 276	2 872	1 436	
Immo PA 44 1	2 182	436	2 974	1 282	1 692	846	
Immo PA 44 2	6 551	1 422	9 315	4 028	5 287	2 643	
Key West Development		- 205	10 041	8 996	1 045	522	
Les Deux Princes Developement	24 058	3 313	5 819	1 879	3 940	1 970	
M1	83 297	18 290	65 894	50 940	14 954	4 984	
M7	7 230	840	3 640	1 372	2 268	756	
Möbius II		- 74	34 635	18 293	16 342	8 171	3 723
NP Auber RE SCCV		- 41	1 149	373	776	11	607
NP Auber Victor Hugo SCCV		- 29	3 828	4 020	- 192	474	157
NP Aubervilliers 1 SCCV		- 17	1 260	1 288	- 28	- 14	555
NP Bessancourt 1 SCCV		-1 011	339	702	- 363	- 17	145
NP Bessancourt 2 SCCV		- 141	635	774	- 139	- 70	535
NP Charenton Le Pont SCCV		- 2	4 836	4 945	- 109	58	476
NP Creteil SCCV			670	670			360
NP Epinay s/ Orge SCCV		- 189	3 423	3 612	- 189	- 93	1 035
NP Vaires s/ Marne SCCV		- 53	5 101	5 538	- 437	1 001	1 851
ODD Construct	600	- 18	1 572	1 538	34	17	551
PA Villa Colomba SCCV			2 063	2 136	- 73	- 47	48
Plateau d'Erpent		201	16 726	16 386	340	170	4 006
RAC 3		313	7 854	32	7 822	3 129	
RAC 4		- 618	41 778	34 639	7 139	2 856	
RAC4 Developement		- 31	3 393	21	3 372	1 349	
RAC 5		331	13 499	352	13 147	5 259	
SPV WW 13		- 166	23 023	23 188	- 165	- 83	
Surf Club Spain Invest Property		- 172	7 587	7 656	- 69	- 35	3 799
Unipark	7 002	319	10 796	2 731	8 065	4 033	
Universalis Park 2		- 294	21 729	24 670	-2 941	-1 470	6 070
Universalis Park 3		- 383	31 945	36 061	-4 116	-2 058	7 993
Universalis Park 3AB	2 519	562	4 797	857	3 940	1 970	229
Universalis Park 3C		- 253	1 327	485	842	421	159
<b>TOTAL COENTREPRISES</b>	<b>136 384</b>	<b>23 289</b>	<b>656 879</b>	<b>552 337</b>	<b>104 542</b>	<b>47 385</b>	<b>65 611</b>
DHR Clos du Château		- 28	2 098	2 049	49	16	372
Elba Advies		251					
ULB Holding		- 532	18 234	18 316	- 82	-5 152	
Urban Living Belgium	24 548	-5 846	175 089	155 375	19 714	13 650	21 252
<b>TOTAL ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>	<b>24 548</b>	<b>-6 155</b>	<b>195 421</b>	<b>175 740</b>	<b>19 681</b>	<b>8 514</b>	<b>21 624</b>
<b>TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>	<b>160 932</b>	<b>17 134</b>	<b>852 300</b>	<b>728 077</b>	<b>124 223</b>	<b>55 899</b>	<b>87 235</b>

Principales composantes des actifs et passifs:			Principaux projets et dettes financières:	STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	DETTES FINANCIÈRES
Immeubles de placement	197 552		Central Point	33 230	
Autres actifs immobilisés	22 054		Cityzen	90 903	70 500
Stocks	440 046		CSM	104 220	97 637
Trésorerie et équivalents de trésorerie	58 885		Goodways	20 609	3 944
Créances et autres actifs	133 763		Möbius II	33 286	9 074
Dettes financières bancaires long terme		269 359	M1 M7	25 569	
Dettes financières bancaires court terme		42 322	Nafilyan	51 486	2 781
Impôts différés		1 801	RAC(s)	30 348	28 000
Avances d'actionnaires		120 990	Universalis Park	54 936	31 630
Autres dettes		293 605	Urban Living Belgium	149 477	67 461
<b>TOTAL</b>	<b>852 300</b>	<b>728 077</b>	Autres	43 534	654
			<b>TOTAL</b>	<b>637 598</b>	<b>311 681</b>

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.

	31/12/2020	31/12/2019
Montant des dettes garanties par des sûretés	285 484	356 018
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés	265 939	311 681

Pour la plupart des crédits bancaires ci-avant, la société IMMOBEL S.A. s'est engagée à fournir les moyens nécessaires à ses filiales pour mener à bien les différents projets (engagements « cash deficiency » et « cost overrun »).

Il n'y a pas de restrictions importantes qui limitent la faculté du Groupe à accéder aux actifs des coentreprises et entreprises associées, ni de risques spécifiques ou d'engagements hormis ceux relatifs aux crédits bancaires.

## 18) AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

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

	31/12/2020	31/12/2019
Belgique	175	29
France		4 891
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>175</b>	<b>4 920</b>

## 19) IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

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

	ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS		PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Pertes et latences fiscales	18 202	11 574		
Reconnaissance des revenus	2 115	1 344	41 380	22 155
Dettes financières				
Juste valeur des instruments financiers	40	73	4	
Autres éléments	21	91	- 74	
Netting (situation fiscale nette par entité)	-4 009	-6 708	-4 009	-6 708
<b>TOTAL</b>	<b>16 369</b>	<b>6 374</b>	<b>37 301</b>	<b>15 447</b>

<b>VALEUR AU 1ER JANVIER</b>	<b>6 374</b>	<b>15 447</b>
Variations de périmètre	1 605	-1 099
Impôts différés reconnus dans l'état consolidé du résultat global	8 390	22 953
<b>VALEUR AU 31 DECEMBRE</b>	<b>16 369</b>	<b>37 301</b>

Sur la base de la situation au 31 décembre 2020, toute variation du taux d'imposition de 1 % entraîne une augmentation ou une diminution de la charge nette d'impôts de EUR 837 milliers.

<b>MONTANTS DES PERTES FISCALES ET AUTRES DÉDUCTIONS POUR LESQUELLES AUCUN ACTIF D'IMPÔT DIFFÉRÉ N'A ÉTÉ COMPTABILISÉ :</b>	<b>24 981</b>
Expirant fin 2021	111
Expirant fin 2022	528
Expirant fin 2023	102
Expirant fin 2024	2 022
Expirant fin 2025	1 813
Non limitées dans le temps	20 405

## 20) AUTRES ACTIFS NON COURANTS

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

	31/12/2020	31/12/2019
Belgique	556	72
Luxembourg		
France	839	785
Allemagne	148	2 890
Pologne	146	
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1 689</b>	<b>3 747</b>

## 21) STOCKS

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

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	31/12/2020	31/12/2019
Belgique	311 038	338 496
Luxembourg	196 192	143 595
France	92 290	117 142
Allemagne	61 875	54 955
Pologne	21 396	40 098
Espagne	331	294
<b>TOTAL STOCKS</b>	<b>683 121</b>	<b>694 580</b>

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
<b>STOCKS AU 1ER JANVIER</b>	<b>694 580</b>	<b>511 837</b>
Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks	9 471	
Achats de l'exercice	10 976	51 376
Développements	271 981	373 721
Cessions de l'exercice	-300 766	-291 027
Coûts d'emprunts	3 684	4 892
Variations de périmètre	-6 805	43 787
Réductions de valeurs actées		- 6
<b>MUTATIONS DE L'EXERCICE</b>	<b>-11 459</b>	<b>182 743</b>
<b>STOCKS AU 31 DECEMBRE</b>	<b>683 121</b>	<b>694 580</b>

Composantes par secteur opérationnel des mouvements de la période :	Achats/ Développe- ments	Cessions	Coûts d'emprunts	Variations de périmètre	Transfert de valeur comptable	Net
Belgique	95 595	-171 341	372	-6 805	54 720	-27 458
Luxembourg	70 983	-19 569	1 183			52 597
France	72 334	-53 899	1 962		-45 249	-24 852
Allemagne	35 793	-28 873				6 920
Pologne	8 216	-27 084	166			-18 702
Espagne	37					37
<b>Total</b>	<b>282 958</b>	<b>-300 766</b>	<b>3 684</b>	<b>-6 805</b>	<b>9 471</b>	<b>-11 459</b>

La valeur des stocks à récupérer dans :

12 mois	527 925
> 12 mois	155 196
La répartition des stocks par type	
Sans permis	483 442
Permis obtenu, mais pas encore en développement	
En développement	199 679

## 22) CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs opérationnels suivants :

	31/12/2020	31/12/2019
Belgique	7 206	10 733
Luxembourg	2 404	520
France	13 116	56 063
Allemagne	8 050	1 948
Pologne	240	3 252
Espagne	2 152	
<b>TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES</b>	<b>33 168</b>	<b>72 516</b>
L'analyse de l'échéancier clients se présente comme suit:	31/12/2020	31/12/2019
Echus < 3 mois	9 388	5 151
Echus > 3 mois < 6 mois	845	826
Echus > 6 mois < 12 mois	2 389	2 742
Echus > 1 an	1 248	885

### 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 et est considéré comme non significatif, d'autant plus que dans la plupart des cas, l'actif vendu sert de collatéral (garantie).

Au 31 décembre 2019, il n'y a pas de concentration de risque de crédit avec une seule contrepartie. Le risque maximum s'élève à la valeur comptable des créances. Au sens de la norme IFRS 9, il n'y a cependant pas de perte de crédit attendue qui puisse être jugée significative à cette date.

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

	31/12/2020	31/12/2019
<b>SITUATION AU 1ER JANVIER</b>	<b>473</b>	<b>368</b>
Additions	69	105
<b>MUTATIONS DE L'EXERCICE</b>	<b>69</b>	<b>105</b>
<b>SITUATION AU 31 DECEMBRE</b>	<b>542</b>	<b>473</b>

## 23) ACTIFS DE CONTRATS

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

	31/12/2020	31/12/2019
Belgique	9 315	7 278
Luxembourg	7 610	21 060
France	21 108	
Allemagne	19 218	13 890
<b>TOTAL ACTIFS DE CONTRATS</b>	<b>57 251</b>	<b>42 228</b>

L'augmentation des actifs sur contrats en France est due à un reclassement des créances commerciales en actifs sur contrats.

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 2020 devienne exigible et soit encaissé au cours de l'exercice 2021.

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



## 24) AUTRES ACTIFS COURANTS

Les composantes de cette rubrique sont :

	31/12/2020	31/12/2019
Autres créances	30 435	36 636
dont : avances et garanties versées		2 013
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer	17 589	26 656
créance sur vente (escrow account)	3 075	142
autres	9 771	7 825
Charges à reporter et produits acquis	6 834	5 301
dont : sur projets en développement	190	
autres	6 644	5 301
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS</b>	<b>37 269</b>	<b>41 937</b>

## 25) INFORMATIONS RELATIVES À L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

L'endettement financier net du Groupe est le solde entre la trésorerie et les équivalents de trésorerie et les dettes financières (courantes et non courantes). Il s'élève à EUR -603 890 milliers au 31 décembre 2020 contre EUR -550 925 milliers au 31 décembre 2019.

	31/12/2020	31/12/2019
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)	148 059	156 146
Dettes financières non courantes (-)	571 139	507 008
Dettes financières courantes (-)	180 810	200 063
<b>ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>-603 890</b>	<b>-550 925</b>

Le ratio d'endettement du Groupe (endettement financier net / fonds propres) s'élève à 122,1% au 31 décembre 2020 contre 128,7% au 31 décembre 2019.

## TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles s'élèvent à EUR 148 059 milliers par rapport à EUR 156 146 milliers à fin 2019, soit une diminution de EUR 8 087 milliers. Les valeurs disponibles se détaillent comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
Dépôts à terme d'une durée inférieure à 3 mois		
Valeurs disponibles	148 059	156 146
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>	<b>148 059</b>	<b>156 146</b>

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

## DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières augmentent de EUR 48 878 milliers, passant de EUR 707 071 milliers au 31 décembre 2019 à EUR 751 949 milliers au 31 décembre 2020. Les dettes financières s'établissent comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts obligataires non subordonnés :		
- échéance 31-05-2022 taux de 3,00 % - valeur nominale 100 MEUR	99 709	99 515
- échéance 17-10-2023 taux de 3,00 % - valeur nominale 50 MEUR	50 000	50 000
- échéance 17-10-2025 taux de 3,50 % - valeur nominale 50 MEUR	50 000	50 000
- échéance 14-04-2027 taux de 3,00 % - valeur nominale 75 MEUR	75 000	75 000
Contrats de location	2 872	5 060
Emprunts bancaires	293 558	227 433
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES</b>	<b>571 139</b>	<b>507 008</b>
Emprunts bancaires	175 131	195 590
Contrats de location	1 614	1 502
Intérêts non échus	4 065	2 971
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES COURANTES</b>	<b>180 810</b>	<b>200 063</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>751 949</b>	<b>707 071</b>
Dettes financières à taux fixes	274 709	274 515
Dettes financières à taux variables	473 175	429 585
Intérêts non échus	4 065	2 971
Montant des dettes garanties par des sûretés	468 690	423 023
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés	816 694	590 941

Les dettes financières ont évolué comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
<b>DETTES FINANCIÈRES AU 1ER JANVIER</b>	<b>707 071</b>	<b>515 789</b>
Dettes résultant de l'application d'IFRS 16 (contrats de location)		3 891
Dettes remboursées des contrats de location	-2 872	
Dettes contractées	303 861	291 307
Dettes remboursées	-252 905	-91 965
Variation de juste valeur reconnue dans l'état consolidé du résultat global		
Effets de variation de périmètre		-10 986
Intérêts sur emprunts obligataires payés	-8 500	-7 453
Intérêts sur emprunts obligataires non échus	1 094	4 021
Intérêts sur autres emprunts non échus	4 005	2 097
Amortissements des frais d'émission d'emprunts obligataires	195	370
<b>VARIATION DE L'EXERCICE</b>	<b>44 878</b>	<b>191 282</b>
<b>DETTES FINANCIÈRES AU 31 DECEMBRE</b>	<b>751 949</b>	<b>707 071</b>

Toutes les dettes financières sont libellées en EUR.

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

Au 31 décembre 2020, IMMOBEL dispose de lignes de crédit corporate disponibles de EUR 76 millions, de « commercial paper » non émis pour un montant de EUR 26,5 millions et de EUR 639 millions de lignes de financement de projets confirmées, dont EUR 354 millions ont été utilisés.

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

Au 31 décembre 2020, la valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantir le Crédit Corporate et les Crédits Project Financing s'élève à EUR 817 million.

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

ECHÉANT EN	2021	2022	2023	2024	2025	2026 et plus	Total
Emprunts obligataires (*)		100 000		50 000		125 000	275 000
Crédits Project Financing	126 631	89 224	35 376	73 823	12 779		337 835
Corporate Credit lines	25 000	38 500	2 000	2 500	23 000		91 000
Commercial paper	23 500					16 355	39 855
Intérêts à payer	17 459	10 299	7 621	5 059	4 104	3 047	47 588
IRS - cash flow hedge	150	150	150	150	12		612
<b>MONTANT TOTAL DES DETTES</b>	<b>192 740</b>	<b>238 173</b>	<b>45 148</b>	<b>131 532</b>	<b>39 895</b>	<b>144 402</b>	<b>791 889</b>

\* Le montant inscrit au bilan est de EUR 274 515 milliers, incluant les frais d'émission.

## RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Pour couvrir son exposition aux taux d'intérêt variables, la société utilise divers types d'instruments financiers. En avril 2020, la société a conclu un accord de plafonnement du taux d'intérêt à 0,5% pour environ 75% de l'exposition sur la partie variable de la dette (sur la base de la vision interne, c'est-à-dire avant application d'IFRS 11) jusqu'à 1er juillet 2023. En décembre 2020, Immoebel a conclu un nouveau contrat de couverture d'un emprunt à taux variable. La Société utilise des swaps de taux d'intérêt pour convertir une partie de son exposition aux taux d'intérêt, des taux variables en taux fixes afin de réduire le risque d'une augmentation du taux d'intérêt EURIBOR. Le montant notionnel s'élève à EUR 30 million. Le swap d'intérêt remplace le taux Euribor par un taux d'intérêt fixe par an sur l'encours. Le produit dérivé se définit comme un instrument de couverture du flux de trésorerie et est comptabilisé à la juste valeur dans les bilans consolidés dans les autres actifs et/ou autres passifs. Le swap de taux d'intérêt et la dette ont les mêmes conditions.

	31/12/2020	31/12/2019
<b>PRODUITS DÉRIVÉS PAS DÉFINIS COMME INSTRUMENTS DE COUVERTURE</b>		
Interest rate swaps		291
<b>PRODUITS DÉRIVÉS DÉFINIS COMME INSTRUMENTS DE COUVERTURE</b>		
Interest rate swaps - cash flow hedges	560	
<b>TOTAL</b>	<b>560</b>	<b>291</b>
<b>VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS</b>		
<b>SITUATION AU 1ER JANVIER</b>	<b>291</b>	<b>536</b>
Variation reconnue dans le compte de résultats consolidé	- 291	- 245
Variation reconnue dans les autres éléments de résultat global	560	
<b>SITUATION AU 31 DECEMBRE</b>	<b>560</b>	<b>291</b>

L'augmentation du taux d'intérêt se traduirait par une augmentation annuelle de la charge d'intérêts sur la dette de EUR 1 549 milliers par augmentation de 1% pour environ 25% de la partie variable de la dette et un maximum de EUR 2 323 milliers au total pour environ 75% de la part variable de la dette dans la mesure où le taux EURIBOR applicable est de 0%. Étant donné que les taux EURIBOR actuellement applicables sont inférieurs à 0%, l'impact d'une telle augmentation serait encore plus faible que ces montants respectifs.

## INFORMATIONS SUR LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

La juste valeur des instruments financiers est déterminée comme suit :

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

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

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

Montants comptabilisés conformément à IFRS 9

	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable 31/12/2020	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats	Juste valeur 31/12/2020	Cash flow hedging 31/12/2020
<b>ACTIFS</b>						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Niveau 1	148 059	148 059		148 059	
Autres actifs financiers non courants	Niveau 1	175		175	175	
Autres actifs non courants	Niveau 2	1 689	1 689		1 689	
Créances commerciales	Niveau 2	33 168	33 168		33 168	
Actifs de contrats	Niveau 2	57 251	57 251		57 251	
Autres créances d'exploitation	Niveau 2	137 762	137 762		137 762	
Autres actifs financiers courants	Niveau 1	49		49	49	
<b>TOTAL</b>		<b>378 154</b>	<b>377 929</b>	<b>225</b>	<b>378 154</b>	
<b>PASSIFS</b>						
Dettes portant intérêts	Niveaux 1 & 2	751 949	751 949		751 949	
Dettes commerciales	Niveau 2	60 927	60 927		60 927	
Passifs de contrats	Niveau 2	3 896	3 896		3 896	
Autres dettes d'exploitation	Niveau 2	79 298	79 298		79 298	
Instruments financiers dérivés	Niveau 2	560				560
<b>TOTAL</b>		<b>896 629</b>	<b>896 069</b>		<b>896 069</b>	<b>560</b>

## INVESTMENT GRADE

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

## RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

## ENGAGEMENTS FINANCIERS

Le Groupe est soumis, pour les obligations et lignes de crédit mentionnées ci-dessus, à un certain nombre d'engagements financiers. Ces engagements tiennent compte des fonds propres, de l'endettement financier net et de la relation de celui-ci avec les fonds propres et les stocks. Au 31 décembre 2020, comme les années précédentes, le Groupe est en conformité avec tous ces engagements financiers.

## RISQUE DE FLUCTUATION DES MONNAIES ÉTRANGÈRES

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

## 26) CAPITAUX PROPRES

	2020	2019
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	392 527	1 212 179
Valeur nominale par action	9,740	9,740
<b>Nombre d'actions ordinaires au 1 janvier</b>	<b>9 997 356</b>	<b>9 997 356</b>
<b>Nombre d'actions propres au 1 janvier</b>	<b>-1 212 179</b>	<b>-1 220 190</b>
Actions propres octroyées à un membre du comité exécutif		
Actions propres vendues	819 652	8 011
<b>Nombre d'actions (hors actions propres) au 31 décembre</b>	<b>9 604 829</b>	<b>8 785 177</b>

## GESTION DES RISQUES LIÉS AU CAPITAL

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

## 27) PENSIONS ET OBLIGATIONS SIMILAIRES

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

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

	31/12/2020	31/12/2019
<b>ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE</b>		
Valeur actuelle des obligations	1 963	1 674
Juste valeur des actifs du plan en fin de période	-1 360	-1 041
<b>PASSIF NET DECOULANT DE L'OBLIGATION AU TITRE DES PRESTATIONS DEFINIES</b>	<b>603</b>	<b>633</b>
<b>ETAT DU RESULTAT GLOBAL</b>		
Coût des services rendus	- 53	- 50
Coût ou règlement des services passés	- 178	
Charge d'intérêt découlant de l'obligation au titre des prestations définies	- 8	- 20
Produit d'intérêt sur les actifs du régime	5	12
Coûts administratifs hors gestion des actifs du régime	- 4	- 3
<b>MONTANTS COMPTABILISES AU COMPTE DE RESULTATS</b>	<b>- 238</b>	<b>- 61</b>
(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)	32	65
- ajustements découlant de l'expérience	170	- 66
<b>REEVALUATIONS DU PASSIF NET AU TITRE DES PRESTATIONS DEFINIES COMPTABILISEES DANS LES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>202</b>	<b>- 1</b>
<b>COUT DES REGIMES A PRESTATIONS DEFINIES</b>	<b>- 36</b>	<b>- 62</b>

	31/12/2020	31/12/2019
<b>VALEUR ACTUELLE DES OBLIGATIONS AU 1ER JANVIER</b>	<b>1 674</b>	<b>1 576</b>
Coûts des services rendus	53	50
Coût d'intérêt	8	20
Cotisations des participants des régimes	10	10
(Gains)/pertes actuariels	- 170	66
Avantages versés	- 8	- 48
Coût des services passés, règlement ou regroupement d'entreprises	395	
<b>VALEUR ACTUELLE DES OBLIGATIONS AU 31 DECEMBRE</b>	<b>1 963</b>	<b>1 674</b>

	31/12/2020	31/12/2019
<b>JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 1ER JANVIER</b>	<b>1 042</b>	<b>959</b>
Produit d'intérêt sur les actifs des régimes	5	12
Cotisations de l'employeur	66	47
Cotisations des participants des régimes	10	10
Avantages versés	- 8	- 48
Rendements sur les actifs du plan (hors produits d'intérêts)	32	65
Coûts administratifs	- 4	- 3
Règlement ou regroupement d'entreprises	217	
<b>JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 31 DECEMBRE</b>	<b>1 360</b>	<b>1 042</b>

<b>COTISATIONS DE L'EMPLOYEUR ATTENDUE POUR L'EXERCICE 2019 / 2020</b>	<b>103</b>	<b>48</b>
--	------------	-----------

### HYPOTHESES ACTUARIELLES UTILISEES POUR DETERMINER LES OBLIGATIONS

Taux d'actualisation	0,30%
Taux de croissance attendu des salaires	3,10%
Taux d'inflation moyen	1,71%
Table de mortalité utilisée	MR-3/FR-3 (BE) INSEE H/F 14-16 (FR)

### SENSITIVITE DES OBLIGATIONS AU 31/12/2019

Taux d'actualisation	-0,20%	0,30%	0,80%
Montant des obligations	2 086	1 963	1 850

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

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

Les passifs des plans à cotisations définies belges à rendement garanti et du plan français d'indemnisation de la retraite sont reconnus pour la première fois, et ce au travers d'un coût des services passés de EUR - 178 milliers.

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

111



## 28) PROVISIONS

Les composants des provisions évoluent comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
Provisions attachées aux ventes	1 217	332
Autres provisions	897	3 550
<b>TOTAL DES PROVISIONS</b>	<b>2 114</b>	<b>3 882</b>

	Attachées aux ventes	Autres	31/12/2020
<b>PROVISIONS AU 1ER JANVIER</b>	<b>332</b>	<b>3 550</b>	<b>3 882</b>
Variations de périmètre	454	-2 346	-1 892
Dotations	693	579	1 272
Utilisations/Reprises	- 262	- 886	-1 148
<b>VARIATION DE L'EXERCICE</b>	<b>885</b>	<b>-2 653</b>	<b>-1 768</b>
<b>PROVISIONS AU 31 DECEMBRE</b>	<b>1 217</b>	<b>897</b>	<b>2 114</b>

La ventilation des provisions par secteur opérationnel est la suivante :

	31/12/2020	31/12/2019
Belgique	134	2 319
Luxembourg	500	542
France	1 480	1 021
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>2 114</b>	<b>3 882</b>

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

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

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

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

## 29) DETTES COMMERCIALES

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur opérationnel :

	31/12/2020	31/12/2019
Belgique	29 181	25 207
Luxembourg	6 449	2 518
France	9 764	29 585
Allemagne	4 295	990
Pologne	7 190	1 262
Espagne	4 048	2
<b>TOTAL DETTES COMMERCIALES</b>	<b>60 927</b>	<b>59 564</b>

## 30) PASSIFS DE CONTRATS

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

	31/12/2020	31/12/2019
Belgique	2 362	5 690
France	1 534	
<b>TOTAL PASSIFS DE CONTRATS</b>	<b>3 896</b>	<b>5 690</b>

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

Les passifs des contrats courants incluent un produit à comptabiliser de EUR 3 896 milliers au 31 décembre 2019. 100% des passifs de contrats existant au 31 décembre 2019 ont été comptabilisés en chiffre d'affaires en 2020.

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

### 31) AUTRES PASSIFS COURANTS

Les composantes de cette rubrique sont :

	31/12/2020	31/12/2019
Dettes sociales	3 578	1 655
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer	16 240	22 179
Acomptes reçus sur ventes	2 181	25 481
Avances de coentreprises et entreprises associées	28 544	18 416
Charges à imputer et produits à reporter	3 305	2 155
Loyers garantis découlant de ventes		
Prix d'acquisition à payer	2 038	2 038
Autres passifs courants	16 302	7 196
<b>TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS</b>	<b>72 188</b>	<b>79 120</b>

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

### 32) PRINCIPAUX ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS

	31/12/2020	31/12/2019
Garanties constituées par des tiers pour le compte du Groupe relatives:		
- à des stocks	198 192	160 304
- à d'autres actifs		
<b>TOTAL DES GARANTIES CONSTITUEES PAR DES TIERS POUR LE COMPTE DU GROUPE</b>	<b>198 192</b>	<b>160 304</b>
Ces garanties consistent en:		
- garanties "Marchand de biens" (acquisitions avec droits d'enregistrement taux réduit)	15 518	27 305
- garanties "Loi Breyne" (données dans le cadre de ventes de maisons ou d'appartements en construction)	162 683	109 684
- garanties "Bonne fin d'exécution" (données dans le cadre de la réalisation de travaux) et "Autres" (bonne fin de paiement, locatives, ...)	19 991	23 315
<b>TOTAL</b>	<b>198 192</b>	<b>160 304</b>
Mandat hypothécaire - Montant de l'inscription	810 140	463 941
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour sûretés de dettes relatives à l'ensemble du patrimoine et des stocks	758 676	590 941
<b>VALEUR COMPTABLE DES ACTIFS DU GROUPE MIS EN GAGE</b>	<b>758 676</b>	<b>590 941</b>
Montant des dettes garanties par les sûretés ci-avant:		
- dettes non courantes	289 028	227 433
- dettes courantes	179 662	195 590
<b>TOTAL</b>	<b>468 690</b>	<b>423 023</b>

### 33) VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

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

	31/12/2020	31/12/2019
Stocks, incluant les acquisitions de sociétés et d'immeubles de placement qui ne sont pas considérées comme des activités d'investissement	-122 815	-134 070
Autres actifs	35 796	-45 015
Autres passifs	-7 363	-31 480
<b>VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-94 382</b>	<b>-210 565</b>

### 34) INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIÉES

#### RELATIONS AVEC LES ACTIONNAIRES - PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

	31/12/2020	31/12/2019
A3 Capital NV & A3 Management BVBA	58,94%	58,82%
IMMOBEL (actions propres)	2,90%	12,12%
<b>Nombre d'actions représentatives du capital</b>	<b>9 997 356</b>	<b>9 997 356</b>

#### RELATIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

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

	Président Exécutif/ CEO	Comité Exécutif
Rémunération de base	640 000	2 056 263
Rémunération variable STI	renoncé	172 000
Rémunération variable LTI	139 332	198 220
Engagement individuel de pension	Néant	Néant
Autres	Néant	58 125

#### 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 :

	31/12/2020	31/12/2019
Avances aux coentreprises et entreprises associées	76 644	9 492
Autres actifs courants	20 399	77 743
Autres passifs courants	28 544	18 416
Produits d'intérêts	4 630	2 982
Charges d'intérêts	1 287	636

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

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

### 35) EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le 5 janvier 2021, ImmoBel SA / NV a vendu 262 179 actions propres, représentant l'équivalent de 2,6% du capital social actuellement en vigueur, par le biais d'un placement privé, auprès d'investisseurs institutionnels qualifiés.

### 36) ENTREPRISES APPARTENANT AU GROUPE IMMOBEL

Sociétés faisant partie du Groupe au 31 décembre 2020 :

#### FILIALES – CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE D'INTÉGRATION GLOBALE

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	INTERET DU GROUPE (%) (Intérêt économique)
ARGENT RESIDENTIAL NV	837 845 319	Brussels	100
BEIESTACK HOLDING SARL	B 247.602	Luxemburg	100
BEIESTACK S.A.	B 183 641	Luxemburg	100
BEYAERT NV	837 807 014	Brussels	100
BOITEUX RESIDENTIAL NV	837 797 314	Brussels	100
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	478 120 522	Brussels	100
BULL'S EYE PROPERTY LUX SA	B 138 135	Luxemburg	100
CANAL DEVELOPEMENT SARL	B 250 642	Luxemburg	100
CHAMBON NV	837 807 509	Brussels	100
CLUSTER CHAMBON NV	843 656 906	Brussels	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE PARTICIPATIONS FINANCIÈRES (CIPAF) SA	454 107 082	Brussels	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	401 541 990	Brussels	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxemburg	100
EDEN TOWER FRANKFURT GMBH	B235375	Frankfurt	100
EMPEREUR FROISSART NV	871 449 879	Brussels	100
ENTREPRISE ET GESTION IMMOBILIÈRES (EGIMO) SA	403 360 741	Brussels	100
ESPACE NIVELLES SA	472 279 241	Brussels	100
FLINT CONSTRUCT NV	506 899 135	Brussels	65
FLINT LAND NV	506 823 614	Brussels	65
FONCIÈRE JENNIFER SA	464 582 884	Brussels	100
FONCIÈRE MONTROYER SA	826 862 642	Brussels	100
GARDEN POINT SP. Z.O.O.	0000 38 84 76	Warsaw	100
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK BIS SP. Z.O.O.	0000 48 02 78	Warsaw	90
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK SP. Z.O.O.	0000 51 06 69	Warsaw	90
HERMES BROWN II NV	890 572 539	Brussels	100
HOTEL GRANARIA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 51 06 64	Warsaw	90
ILOT SAINT ROCH SA	675 860 861	Brussels	100
IMMO DEVAUX I NV	694 904 337	Brussels	100
IMMO DEVAUX II NV	694 897 013	Brussels	100
IMMOBEL FRANCE GESTION SARL	809 724 974	Paris	100
IMMOBEL FRANCE SAS	800 676 850	Paris	100
IMMOBEL FRANCE TERTIAIRE SAS	833 654 221	Paris	100
IMMOBEL GERMANY GMBH	5050 817 557	Köln	100
IMMOBEL GERMANY SARL	B231 412	Luxemburg	100
IMMOBEL GP SARL	B 247 503	Luxemburg	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN INVESTMENT GMBH	HRB 90319	Dusseldorf	100
IMMOBEL HOLDCO SPAIN S.L.	B 881 229 62	Madrid	100
IMMOBEL HOLDING LUXEMBOURG SARL	B 138 090	Luxemburg	100
IMMOBEL LUX SA	B 130 313	Luxemburg	100
IMMOBEL PM SPAIN S.L.	B 882 567 06	Madrid	100

IMMOBEL POLAND SP. Z.O.O.	0000 37 22 17	Warsaw	100
IMMOBEL PROJECT MANAGEMENT SA	475 729 174	Brussels	100
IMMOBEL R.E.M. FUND SARL	B 228 335	Luxembourg	100
IMMOBEL REAL ESTATE FUND SC	B 228 393	Luxembourg	100
IMMOBEL URBAN LIVING	695 672 419	Brussels	100
IMMO-PUYHOEK SA	847 201 958	Brussels	100
IMZ NV	444 236 838	Brussels	100
INDUSTRIE 52 BV	759 472 584	Brussels	100
INFINITO S.A.	403 062 219	Brussels	100
INFINITY LIVING SA	B 211 415	Luxembourg	100
LAKE FRONT SA	562 818 447	Brussels	100
LEBEAU DEVELOPMENT	711 809 556	Brussels	100
LEBEAU SABLON SA	551 947 123	Brussels	100
LES JARDINS DU NORD SA	444 857 737	Brussels	96,2
LOTINVEST DEVELOPMENT SA	417 100 196	Brussels	100
MICHAEL OSTLUND PROPERTY SA	436 089 927	Brussels	100
MILAWAY INVESTMENTS SP. ZO.O.	0000 63 51 51	Warsaw	100
MÖBIUS CONSTRUCT SA	681 630 183	Brussels	100
MONTAGNE RESIDENTIAL SA	837 806 420	Brussels	100
NENNIG DEVELOPPEMENT SARL	B 250.824	Luxembourg	100
NP EXPANSION	829 708 981	Paris	100
NP EXPANSION RIVE GAUCHE	829 683 093	Paris	100
NP SHOWROOM SNC	837 908 086	Paris	100
OKRAGLAK DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 26 74 81	Warsaw	100
PERCIPI NV	478 273 940	Brussels	100
POLVERMILLEN SARL	B 207 813	Luxembourg	100
PORCELYNEGOED NV	429 538 269	Brussels	100
PRINCE ROYAL CONSTRUCT SA	633 872 927	Brussels	100
QUOMAGO SA	425 480 206	Brussels	100
RIGOLETTO SA	536 987 545	Brussels	100
SAS NP CROISSANCE	817 733 249	Paris	100
SAS NP DEVELOPPEMENT	817 733 264	Paris	100
SAS PARIS LANNELONGUE	851 891 721	Paris	100
SAS RUEIL COLMAR	852 152 412	Paris	100
SAS SAINT ANTOINE COUR BERARD	851 891 721	Paris	100
SCCV BUTTES CHAUMONT	882 258 510	Paris	100
SCCV IMMO BOUGIVAL 1	883460420	Paris	100
SCCV IMMO MONTEVRAIN 1	884552308	Paris	100
SCCV IMMO TREMBLAY 1	883461238	Paris	100
SCCV NP ASNIERES SUR SEINE 1	813 388 188	Paris	100
SCCV NP AUBERGENVILLE 1	837 935 857	Paris	100
SCCV NP AULNAY SOUS BOIS 1	811 446 699	Paris	100
SCCV NP BEZONS 1	820 345 718	Paris	100
SCCV NP BEZONS 2	829 707 348	Paris	100
SCCV NP BOIS D'ARCY 1	829 739 515	Paris	100
SCCV NP BONDOUFLE 1	815 057 435	Paris	100
SCCV NP BUSSY SAINT GEORGES 1	812 264 448	Paris	100
SCCV NP CHATENAY-MALABRY 1	837 914 126	Paris	100
SCCV NP CHELLES 1	824 117 196	Paris	100



SCCV NP CHILLY-MAZARIN 1	838 112 332	Paris	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 1	817 842 487	Paris	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 2	822 760 732	Paris	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 3	822 760 625	Paris	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 4	832 311 047	Paris	46
SCCV NP DOURDAN 1	820 366 227	Paris	100
SCCV NP DRANCY 1	829 982 180	Paris	100
SCCV NP Eaubonne 1	850 406 562	Paris	100
SCCV NP FONTENAY AUX ROSES 1	838 330 397	Paris	100
SCCV NP FRANCONVILLE 1	828 852 038	Paris	90
SCCV NP GARGENVILLE 1	837 914 456	Paris	100
SCCV NP ISSY LES MOULINEAUX 1	820 102 770	Paris	85
SCCV NP LA GARENNE-COLOMBES 1	842 234 064	Paris	100
SCCV NP LE PLESSIS TREVISE 1	829 675 545	Paris	100
SCCV NP LE VESINET 1	848 225 884	Paris	51
SCCV NP LIVRY-GARGAN 1	844 512 632	Paris	100
SCCV NP LONGPONT-SUR-ORGE 1	820 373 462	Paris	100
SCCV NP LOUVECIENNES 1	827 572 173	Paris	100
SCCV NP MEUDON 1	829 707 421	Paris	100
SCCV NP MOISSY-CRAMAYEL 1	838 348 738	Paris	100
SCCV NP MONTESSON 1	851 834 119	Paris	51
SCCV NP MONTLHERY 1	823 496 559	Paris	100
SCCV NP MONTLHERY 2	837 935 881	Paris	100
SCCV NP MONTMAGNY 1	838 080 091	Paris	100
SCCV NP NEUILLY SUR MARNE 1	819 611 013	Paris	100
SCCV NP PARIS 1	829 707 157	Paris	100
SCCV NP PARIS 2	842 239 816	Paris	100
SCCV NP RAMBOUILLET 1	833 416 365	Paris	100
SCCV NP ROMAINVILLE 1	829 706 589	Paris	100
SCCV NP SAINT ARNOULT EN YVELINES 1	828 405 837	Paris	100
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 1	829 739 739	Paris	100
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 2	844 464 768	Paris	100
SCCV NP VAUJOURS 1	829 678 960	Paris	100
SCCV NP VILLE D'AVRAY 1	829 743 087	Paris	100
SCCV NP VILLEJUIF 1	829 674 134	Paris	100
SCCV NP VILLEMOMBLE 1	847 809 068	Paris	100
SCCV NP VILLEPINTE 1	810 518 530	Paris	100
SCCV NP VILLIERS SUR MARNE 1	820 147 072	Paris	100
SCCV SCI COMBS LES NOTES FLORALES	820 955 888	Paris	60
SCI LE COEUR DES REMPARTS DE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES	831 266 820	Paris	100
SNC IMMO MDB	882328339	Paris	100
T ZOUT CONSTRUCT SA	656 754 831	Brussels	100
THOMAS SA	B 33 819	Luxemburg	100
VAARTKOM SA	656 758 393	Brussels	100
VAL D'OR CONSTRUCT SA	656 752 257	Brussels	100
VELDIMMO SA	430 622 986	Brussels	100
VESALIUS CONSTRUCT NV	543 851 185	Brussels	100
ZIELNA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 52 76 58	Warsaw	100

## COENTREPRISES – CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE DE MISE EN ÉQUIVALENCE

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	INTERET DU GROUPE (%) (Intérêt économique)
BELLA VITA SA	890 019 738	Brussels	50
BORALINA INVESTMENTS SL	B 884 669 33	Madrid	50
BROUCKERE TOWER INVEST NV	874 491 622	Brussels	50
CBD INTERNATIONAL Sp. z.o.o.	0000 22 82 37	Warsaw	50
CHÂTEAU DE BEGGEN SA	B 133 856	Luxemburg	50
CITYZEN HOLDING SA	721 884 985	Brussels	50
CITYZEN HOTEL SA	721 520 444	Brussels	50
CITYZEN OFFICE SA	721 520 840	Brussels	50
CITYZEN RESIDENCE SA	721 520 642	Brussels	50
CP DEVELOPMENT Sp. z o.o.	0000 63 51 51	Warsaw	50
CSM DEVELOPMENT NV	692 645 524	Brussels	50
CSM PROPERTIES NV	692 645 425	Brussels	50
DEBROUCKERE DEVELOPMENT SA	700 731 661	Brussels	50
DEBROUCKERE LAND NV	662 473 277	Brussels	50
DEBROUCKERE LEISURE NV	750 734 567	Brussels	50
DEBROUCKERE OFFICE NV	750 735 557	Brussels	50
GATEWAY SA	501 968 664	Brussels	50
GOODWAYS SA	405 773 467	Brussels	50
ILOT ECLUSE SA	441 544 592	Gilly	50
IMMO PA 33 1 SA	845 710 336	Brussels	50
IMMO PA 44 1 SA	845 708 257	Brussels	50
IMMO PA 44 2 SA	845 709 049	Brussels	50
KEY WEST DEVELOPMENT SA	738 738 439	Brussels	50
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT SA	849 400 294	Brussels	50
LIVINGSTONE RETAIL SARL	B 250 233	Luxemburg	33,33
M1 SA	B 197 932	Strassen	33,33
M7 SA	B 197 934	Strassen	33,33
MÖBIUS II SA	662 474 069	Brussels	50
ODD CONSTRUCT SA	682 966 706	Knokke-Heist	50
PLATEAU D'ERPENT	696 967 368	Namur	50
RAC 3 SA	819 588 830	Antwerp	40
RAC 4 DEVELOPMENT SA	673 640 551	Brussels	40
RAC 4 SA	819 593 481	Brussels	40
RAC5 SA	665 775 534	Antwerp	40
RAC6 SA	738 392 110	Brussels	40
SCCV NP AUBER RE	813 595 956	Paris	50,1
SCCV NP AUBER VICTOR HUGO	833 883 762	Paris	50,12
SCCV NP AUBERVILLIERS 1	824 416 002	Paris	50,1
SCCV NP BESSANCOURT 1	808 351 969	Paris	50,1
SCCV NP BESSANCOURT 2	843 586 397	Paris	50,1
SCCV NP CHARENTON LE PONT 1	833 414 675	Paris	50,98
SCCV NP CRETEIL 1	824 393 300	Paris	50,1

SCCV NP EPINAY SUR ORGE 1	838 577 419	Paris	50,1
SCCV NP VAIRES SUR MARNE 1	813 440 864	Paris	50,1
SCCV PA VILLA COLOMBA	838 112 449	Paris	51
SCHOETTERMARIAL SARL	B 245 380	Luxembourg	50
SURF CLUB HOSPITALITY GROUP SL	B 935 517 86	Madrid	50
SURF CLUB MARBELLA BEACH SL	B 875 448 21	Madrid	50
UNIPARK SA	686 566 889	Brussels	50
UNIVERSALIS PARK 2 SA	665 921 529	Brussels	50
UNIVERSALIS PARK 3 SA	665 921 133	Brussels	50
UNIVERSALIS PARK 3AB SA	665 922 420	Brussels	50
UNIVERSALIS PARK 3C SA	665 921 430	Brussels	50

#### ENTREPRISES ASSOCIÉES – CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE DE MISE EN ÉQUIVALENCE

NOM	NUMERO		INTERET DU GROUPE (%) (Intérêt économique)
	D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	
DHR CLOS DU CHÂTEAU SA	895 524 784	Brussels	33,33
URBAN LIVING BELGIUM HOLDING NV	831 672 258	Antwerp	60
URBAN LIVING BELGIUM NV	831 672 258	Antwerp	30

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

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

## G. DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Les soussignés déclarent, qu'à leur connaissance :

- Les Comptes Consolidés d'IMMOBEL S.A. et de ses filiales au 31 décembre 2020 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 2020 donne une image fidèle de l'évolution des activités, des résultats et de la situation du Groupe IMMOBEL et de ses filiales comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe IMMOBEL est confronté.

Au nom du Conseil d'Administration :

Marnix Galle<sup>3</sup>

Président du Conseil d'Administration

<sup>3</sup> 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 2020 - 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 28 mai 2020, 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 2020, en accord avec l'Article 41 du règlement UE n° 537/2014 qui stipule, qu'à partir du 17 juin 2020, un mandat d'audit ne peut être prolongé pour ces mandats d'une durée de 20 ans ou plus au moment de la date d'entrée en vigueur du règlement. Etant donné l'absence d'archives électroniques antérieures à 1997, nous sommes dans l'impossibilité de déterminer avec précision la première année de mission. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Immobel SA durant au moins 24 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 2020, ainsi que l'état consolidé du résultat global l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 1 431 millions EUR et dont l'état consolidé du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice de 37 millions EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2020, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

##### Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

##### Points clés de l'audit

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

Points clés de l'audit	Comment notre audit a traité le point clé de l'audit
<b>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)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le groupe a reconnu 414 millions EUR de revenu de développement de projet et 315 millions EUR de coûts des ventes (en ce compris les montants repris dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées de respectivement 50 millions EUR et 14 millions EUR).</li> <li>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.</li> <li>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"> <li>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);</li> <li>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;</li> <li>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.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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"> <li>retracé un échantillon de ventes comptabilisées durant la période aux documents sous-jacents et preuves de paiement;</li> <li>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;</li> <li>recalculé la marge reconnue sur l'exercice en tenant compte du coût des projets comptabilisés durant la période et de la marge attendue du projet.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>



## Référence aux annexes

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

La note E.16 présente les règles d'évaluation que le groupe applique pour reconnaître le produit des activités de développement immobilier.

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

- Le groupe capitalise les coûts de développement en stocks durant la durée de vie des projets. Les stocks s'élèvent 997 millions EUR au 31 décembre 2020 (en ce compris 314 millions EUR pour les stocks des entités consolidées par mise en équivalence).
  - Les coûts de développement comprennent les coûts d'acquisition, de développement, les coûts financiers capitalisés ainsi que tous les autres coûts directement imputables à des projets spécifiques. Une allocation des frais généraux directs est également réalisée.
  - Les stocks sont évalués, pour chaque projet distinct, au plus bas de leur valeur d'acquisition et de leur valeur de réalisation.
  - La recouvrabilité de ces coûts représente un élément de jugement significatif dès lors qu'il implique des hypothèses sur des événements futurs qui sont par définition sujets à des risques de changement. Ces hypothèses portent notamment sur les prix de vente attendus, les coûts totaux de développement estimés, les coûts de commercialisation, la nature et la qualité du projet détenu, la localisation du projet et les conditions économiques de marché.  
  
Des changements dans les hypothèses retenues par le groupe peuvent impacter significativement la valeur de réalisation d'un projet et conduire en conséquence à reconnaître une perte de valeur.
  - Ceci a été considéré comme un point d'audit clé au vu de l'importance des stocks dans l'état consolidé de la situation financière du groupe et du niveau de jugement significatif appliqué pour déterminer les valeurs de réalisation et les coûts à reconnaître en compte de résultats au cours d'une période donnée.
- Nous avons défini nos procédures d'audit afin de répondre à ce point d'audit clé. Nos procédures d'audit ont consisté en:
    - Une prise de connaissance des processus mis en place par le groupe pour encadrer la gestion de projet, tant au niveau des ventes, des achats que l'établissement des analyses de faisabilité par projet. La conception, la mise en œuvre et l'efficacité opérationnelle des contrôles clés ont été testés.
    - Une revue, pour une sélection de projets, des risques et de la capacité du groupe à vendre ces projets avec une marge positive. Notre sélection de projets a été réalisée en intégrant des critères quantitatifs et qualitatifs tels que la valeur du stock, les risques liés à l'obtention du permis, les conditions économiques. Nous avons également retenu des projets qui avaient déjà fait l'objet de perte de valeur dans le passé ou pour lesquels les ventes ne se réalisaient pas conformément aux projections. Pour l'échantillon sélectionné, nous avons:
      - discuté avec les responsables de projets et la direction pour (i) acquérir une compréhension de l'avancement du projet, des risques qui y sont associés et des résultats attendus et (ii) évaluer les estimations de valeurs de réalisation retenues;
      - contrôlé les analyses de faisabilité et évalué les hypothèses utilisées pour réaliser les projections de revenus et de coûts à encourir par comparaison avec des données de marché ou des transactions similaires;
      - retracé aux factures un échantillon de coûts capitalisés durant la période et validé la correcte allocation au projet concerné;

- revu le calcul du revenu et des coûts y relatifs reconnus durant la période en application des critères établis par les normes comptables;
  - confirmé que la valeur comptable du projet est au plus bas de la valeur d'acquisition ou de réalisation probable.
- Un contrôle des coûts financiers alloués aux activités de développement de projets et capitalisés aux différents projets individuels.

### Référence aux annexes

Les coûts des projets en cours de développement sont rapportés en note F.17 (pour les projets détenus dans des entités consolidées par mise en équivalence) et en note F.21 (Stocks) des états financiers consolidés.

La note E.12 reprend les règles d'évaluation applicables à la comptabilisation des stocks par le groupe.

### Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes consolidés

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

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

### Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficacité ou l'efficacé avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le groupe à cesser son exploitation;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

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

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

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

## **AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES**

### **Responsabilités de gestion**

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

### **Responsabilités du commissaire**

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

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

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

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

- « Message du président exécutif »;
- « Chiffres clés en 2020 »;
- « Informations aux actionnaires »;
- « Activités » ;

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

### **Mentions relatives à l'indépendance**

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

### **Autres mentions**

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

Signé à Gent.

**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](http://www.immobelgroup.com)

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

### A. SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS EUR)

ACTIFS	31/12/2020	31/12/2019
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>346 615</b>	<b>289 771</b>
Frais d'établissement	113	193
Immobilisations incorporelles	285	303
Immobilisations corporelles	846	424
Immobilisations financières	345 371	288 851
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>592 886</b>	<b>512 887</b>
Créances à plus d'un an	327	327
Stocks	47 887	54 069
Créances à un an au plus	491 618	364 208
Actions propres	13 076	54 186
Valeurs disponibles et autres placements	34 476	35 453
Comptes de régularisation	5 502	4 644
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>939 501</b>	<b>802 658</b>

PASSIF	31/12/2020	31/12/2019
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>322 491</b>	<b>276 443</b>
Capital	97 357	97 357
Réserves	107 076	107 076
Bénéfice reporté	118 058	72 010
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES</b>	<b>478</b>	<b>1 725</b>
Provisions pour risques et charges	478	1 725
<b>DETTES</b>	<b>616 532</b>	<b>524 490</b>
Dettes à plus d'un an	380 006	300 332
Dettes à un an au plus	231 710	220 579
Comptes de régularisation	4 816	3 579
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>939 501</b>	<b>802 658</b>



## B. RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS EUR)

	31/12/2020	31/12/2019
Ventes et prestations	20 162	37 136
Coût des ventes et des prestations	-15 993	-21 669
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>4 169</b>	<b>15 467</b>
Produits financiers	87 727	10 956
Charges financières	-15 528	-11 096
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>72 199</b>	<b>- 140</b>
<b>BENEFICE DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS</b>	<b>76 368</b>	<b>15 327</b>
Impôts	- 220	
<b>BENEFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>76 148</b>	<b>15 327</b>
<b>BENEFICE DE L'EXERCICE A AFFECTER</b>	<b>76 148</b>	<b>15 327</b>

## C. AFFECTATION ET PRÉLÈVEMENTS (EN MILLIERS EUR)

	31/12/2020	31/12/2019
<b>BENEFICE DE L'EXERCICE A AFFECTER</b>	<b>146 000</b>	<b>96 401</b>
Bénéfice de l'exercice à affecter	76 148	15 327
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	69 852	81 074
<b>AFFECTATION AUX CAPITAUX PROPRES</b>		
Aux autres réserves		
<b>RESULTAT A REPORTER</b>	<b>118 058</b>	<b>72 010</b>
Parts ne donnant pas le contrôle	118 058	72 010
<b>BENEFICE A DISTRIBUER</b>	<b>69 852</b>	<b>81 074</b>
Rémunération du capital	27 609	23 369
Autres allocataires	333	1 022

## D. RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION

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

Les principaux taux d'amortissement sont les suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

## Dénomination

Immobel

## Siège social

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

## Forme de la société

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

## Durée

Illimitée

## Publicité des participations

(Art. 10 des Statuts - extrait)

En plus des seuils de déclaration de transparence prévus par la législation belge applicable, l'obligation de déclaration prévue par cette législation est également applicable dès que le nombre de titres avec droit de vote détenues par une personne agissant seule ou par des personnes agissant de concert, atteint, dépasse ou tombe en-dessous d'un seuil de 3 % du total des droits de vote existants. Toute obligation imposée par la législation applicable aux titulaires de 5 % (ou de tout multiple de 5 %) du total des titres avec droit de vote existant est également applicable aux seuils complémentaires de 3 %.

## Site internet

[www.immobelgroup.com](http://www.immobelgroup.com)

## Calendrier financier

Publication des résultats annuels 2020 : 4 mars 2021  
Assemblée Générale Ordinaire 2021 : 15 avril 2021  
Publication des résultats semestriels 2021 :  
9 septembre 2021  
Publication des résultats annuels 2021 : 10 mars 2022  
Assemblée Générale Ordinaire 2022 : 21 avril 2022

## Services financiers

BNP Paribas Fortis  
KBC Bank  
ING Belgique  
Banque Degroof Petercam

## Relations avec les investisseurs

Karel Breda  
+32 (0)2 422 53 50

## Éditeur responsable

Lian Verhoeven  
+32 (0)2 422 53 38

## Conception graphique & production

ChrisCom - [www.chriscom.be](http://www.chriscom.be)

## Principales photographies

Triptyque, Marc Detiffe, Olivier Anbergen

## 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.



Immobel SA  
Rue de la Régence 58 – B-1000 Bruxelles  
[www.immobelgroup.com](http://www.immobelgroup.com)